

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb

(adresa nadležne jedinice)

18-08-2023

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

IR. BROJ:

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa St-1571/2023

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

KAUFMANN i HOFMANN d.o.o.

OIB 36528252072

Adresa / sjedište

Jankomir 33, Zagreb, Hrvatska

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o.

OIB 97587356297

Adresa / sjedište

Slavonska avenija 6, Zagreb, Hrvatska

PODACI O TRAŽBINI:

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

Vjerovnik i Dužnik sklopili su dana 1.12.2010. Ugovor o zakupu poslovnog prostora solemniziran od strane javnog bilježnika Marijana Jurića pod brojem ovjere OV-14782/2010, Aneks 1 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 15.4.2015. solemniziran od strane javnog bilježnika Marijana Jurića pod brojem ovjere OV-4072/2015, Aneks 2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 16.4.2020. solemniziran od strane javnog bilježnika Maje Peris pod brojem ovjere OV-3664/2020 te Aneks 3 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 2.3.2022. solemniziran od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića pod brojem ovjere OV-4072/2015 (dalje: „Ugovor o zakupu poslovnog prostora”). Uz Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Vjerovnik i Dužnik su dana 15.5.2017. sklopili i Ugovor o zakupu skladišnog prostora (dalje: „Ugovor o zakupu skladišnog prostora”).

Iznos dospjele tražbine 7.546,52 (eur)

Glavnica 7.534,13 (eur)

Kamate _____ 12,39 _____ (eur)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
_____ 9.411,07 _____ (eur)

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

Tražbina se dokazuje izvodom otvorenih stavki Vjerovnika prema Dužniku, a na osnovu istaknutih Ugovora o zakupu poslovnog prostora i Ugovora o zakupu skladišnog prostora te na osnovu obračuna kamata.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom ☒ DA / NE za iznos _____ 6.812,26 _____ (eur)

Naziv ovršne isprave _____

Ugovor o zakupu poslovnog prostora solemniziran od strane javnog bilježnika Marijana Jurića pod brojem ovjere OV-14782/2010 s ovršnom klauzulom sadržanom u ugovoru

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

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

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

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

Mjesto i datum

_____ 14. kolovoza 2023. _____

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
GLINSKA & MIŠKOVIC
Pospis vjerovnika
ZAGREB, Ulica grada Vukovca 289f

Prilozi: *Punomoć društva KAUFMANN i HOFMANN d.o.o*
Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.12.2010. solemniziran od strane javnog bilježnika Marijana Jurića pod brojem ovjere OV-14782/2010
Aneks 1 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 15.4.2015. solemniziran od strane javnog bilježnika Marijana Jurića pod brojem ovjere OV-4072/2015
Aneks 2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 16.4.2020. solemniziran od strane javnog bilježnika Maje Peris pod brojem ovjere OV-3664/2020
Aneks 3 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 2.3.2022. solemniziran od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića pod brojem ovjere OV-4072/2015
Ugovor o zakupu skladišnog prostora od 15.5.2017.
Izvod otvorenih stavki
Obračun kamata

PUNOMOĆ

Ovime mi, **KAUFMANN i HOFMANN d.o.o.**, Jankomir 33, Zagreb, MBS: 080583493, OIB: 36528252072 („Društvo“)

opunomoćujemo

**Beatu Glinska i/ili
Tenu Jurišić i/ili Katarinu Šarić i/ili
Mateu Vidjak Veselić i/ili Emila Cetinu i/ili Mariju Perušinović**
odvjetnike
u Odvjetničkom društvu Glinska & Mišković d.o.o.,
Ulica grada Vukovara 269f, Zagreb

i/ili

Ivana Kaliternu i/ili Anamariju Vipauc
odvjetničke vježbenike u Odvjetničkom društvu Glinska & Mišković d.o.o.,
Ulica grada Vukovara 269f, Zagreb

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

svakog od njih samostalno i pojedinačno da:

1. prijave tražbinu Društva u predstečajnom postupku otvorenom nad predstečajnim dužnikom **STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o.**, Slavonska avenija 6, Zagreb, MBS: 080114895, OIB: 97587356297, temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu od dana 18. srpnja 2023.g. pod poslovnim brojem St-1571/2023-6;
2. zastupaju Društvo u predstečajnom postupku, što posebno uključuje, ali nije ograničeno sudjelovanje na ročištima, osporavanje tražbina drugih vjerovnika te glasovanje o planu restrukturiranja te
3. zastupaju Društvo u svakom drugom postupku koji može proizaći iz predmetnog predstečajnog postupka.

Punomoćnici su ovlašteni poduzeti sve druge potrebne i svrhovite radnje, potpisati i/ili ovjeriti pred javnim bilježnikom sve dokumente koji mogu biti potrebni u prethodno spomenutom predstečajnom postupku, a naročito glasati, podnositi tužbe, prijave, žalbe, prigovore, obavijesti, prijedloge i ostale podneske te preuzeti sve druge isprave u vezi s gore navedenim radnjama. Navedene radnje Punomoćnici su ovlašteni poduzimati pred Financijskom agencijom, Trgovačkim sudom u Zagrebu ili bilo kojim drugim nadležnim sudom, te pred drugim nadležnim tijelima.

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

Ova punomoć izdaje se na neodređeno vrijeme i ostaje na snazi do opoziva.

Punomoćnik je ovlašten na izdavanje podpunomoći u pravnim okvirima ove punomoći.

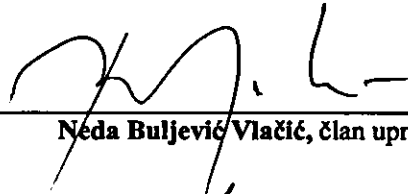
Na ovu Punomoć primjenjuje se hrvatsko pravo.

Mjesto: Zagreb

Datum: 27. srpanj 2023. godine

KAUFMANN i HOFMANN d.o.o.
zastupano po / represented by

KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o.
Z A G R E B, Jankomir 33



Neda Buljević Vlačić, član uprave



Davorin Profeta, član uprave

BESTANDVERTRAG UGOVOR O ZAKUPU

CITY
CENTER

Split

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

C005 - Dormeo





2

UGOVOR O ZAKUPU

Dio A

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

A1. Ugovorne strane: -----
A1.1 Kaufmann i Hofmann
d.o.o., MB: 2140861, OIB:
36528252072, 10000 Zagreb,
Jankomir 33, Hrvatska; -----
U nastavku kratko: „Zakupodavac“; -----

A1.2 Studio Moderna - TV Prodaja
d.o.o., Stefanovecka cesta 10,
10040 Zagreb, OIB 97587356297; ---
u nastavku kratko „Zakupnik“; -----

A2. Preambula: -----
A2.1 Kaufmann i Hofmann
d.o.o. je isključivi vlasnik zemljišta
oznake zem. 2486, sa 49.905 m²,
k.o. Split (uz mogućnost promjene
oznake zemljišta nakon provedbe
parcelacijskog plana), u Splitu i na
navedenom zemljištu gradi trgovački
centar koji će otvoriti s nazivom „City
Center one“ Split (u nastavku kratko:
„CCO Split“) sukladno priloženim
planovima. -----

A2.2 U nastavku se za sudionike koriste
sljedeće kratice: -----

BESTANDVERTRAG

Teil A

A0. Vertragsbestandteile: -----
Dieser Bestandvertrag besteht aus
folgenden Teilen: -----
Teil A: Präambel -----
Teil B: Wesentliche
Einzelregelungen -----
Teil C: Allgemeine Bedingungen -----

A1. Vertragsschließende Teile: -----
A1.1 Kaufmann i Hofmann
d.o.o., Steuernummer: 2140861,
persönlicher Identifikationsnummer
36528252072, 10000 Zagreb,
Jankomir 33, Kroatien; -----
Im Folgenden kurz „Bestandgeberin“
genannt; -----

A1.2 Studio Moderna - TV Prodaja
d.o.o., Stefanovecka cesta 10,
10040 Zagreb, persönlicher
Identifikationsnummer 97587356297;
Im Folgenden kurz
„Bestandnehmerin“ genannt; -----

A2. Präambel: -----
A2.1 Die Kaufmann i Hofmann
d.o.o ist alleiniger Eigentümer des
Grundstücks Nr 2486, mit 49.905 m²,
KG Split (wobei die Bezeichnung des
Grundstückes infolge der
Durchführung des Teilungsplans
noch geändert werden kann), in Split
und errichtet darauf ein
Einkaufszentrum, das unter dem
Namen „City Center one“ Split
eröffnet wird (nachfolgend kurz
„CCO Split“ genannt) lt. beiliegenden
Plänen. -----

A2.2 Im Folgenden werden für die
Beteiligten nachstehende

Zakupodavac: za Kaufmann i Hofmann d.o.o. -----
Zakupnik za zakupnika: vidi opis u A1.2 -----

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

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

A2.5 Postići visoku atraktivnost svakog pojedinog zakupnika u CCO Split jest stoga, u interesu svih sudionika, bitan princip njihovog ponašanja kao trgovaca. Atraktivnost CCO Split želi

Kurzbezeichnungen verwendet: -----
Bestandgeberin: für die Kaufmann i Hofmann d.o.o. -----

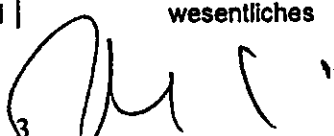
Bestandnehmerin für Bestandnehmerin: siehe Bezeichnung in A1.2 -----

A2.3 Die Bestandgeberin gibt im CCO Split Flächen für Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Cafes an Bestandnehmer in Bestand. -----

A2.4 Die Zielsetzung des CCO Split ist es, durch Agglomeration diverser Einzelhandelsunternehmungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben nach einem abgestimmten Branchen- und Betriebstypenmix das vorhandene Marktpotential auszuschöpfen und die Bevölkerung optimal zu versorgen. -----

Die Gestaltung sowie etwaige Änderungen des Branchen- und Betriebstypenmix steht grundsätzlich der Bestandgeberin zu, es kann jedoch eine Verantwortung für den Erfolg dieser Bemühungen nicht übernommen werden. Die Bestandnehmerin kann aus diesem Punkt keinen Anspruch ableiten. -----
Im Rahmen dieses Branchen- und Betriebstypenmix wird es auch dazu kommen, dass Unternehmungen der gleichen Branche bzw. der gleichen Betriebstypen im CCO Split betrieben werden. -----

A2.5 Die Erzielung einer hohen Attraktivität jedes einzelnen Bestandnehmers im CCO Split stellt im Interesse aller Beteiligten ein wesentliches Prinzip für sein

3 





se postići, s jedne strane, prisutnošću posebno odabranih zakupnika koji se međusobno nadopunjuju i djelomično konkuriraju, a s druge strane, ograničavanjem konkurencije, nadalje bogatom i kvalitetnom ponudom robe tijekom zajedničkog radnog vremena dogovorenog sukladno kućnom redu iz C24.8.1.-----

Ispod prosječne usluge kao i nestručno vođenje pojedine trgovine koje nije u skladu s gospodarskom granom te trgovine štete svim sudionicima CCO Split te kao takve predstavljaju postupanje suprotno zajednici.-----

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

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

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

kaufmännisches Verhalten dar. Die Attraktivität des gesamten CCO Split wird unter anderem einerseits durch Beteiligung ergänzender und teilweise konkurrierender besonders ausgewählter Bestandnehmer, andererseits durch Konkurrenzverbote, ferner durch reichhaltige und hochwertige Warenangebote während der gemäß Teil C24.8.1 in der Hausordnung vereinbarten gemeinsamen Geschäftszeiten angestrebt. -----
Unterdurchschnittliche Leistungen sowie nicht fachgerechte und branchengerechte Führung eines einzelnen Betriebes schaden allen Beteiligten des CCO Split und stellen ein gemeinschaftswidriges Verhalten dar. -----

A2.6 Die Vertragsteile kommen überein, dass durch diese Vereinbarung ein möglichst störungsfreies Funktionieren und ein optimaler Marktauftritt sowie eine einheitliche Werbung des gesamten CCO Split gewährleistet sein soll. -----

A2.7 Alle Entscheidungen über Meinungsverschiedenheiten bei der Auslegung dieses Vertrages sowie aller sonstigen, das CCO Split betreffenden Vereinbarungen und Verträge haben die Zielsetzung, diese Präambel zu berücksichtigen. -
Festgehalten wird, dass das Bestandsobjekt im „Edelrohbau“ gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage 3) zu übergeben ist. -----

A2.8 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, auf eigene Kosten die Endausstattung entsprechend den Richtlinien des Mieterhandbuchs

otvaranja.-----

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

Rješenje za građenje 2181/01-03-03/02-09-0002 od 4.8.2009-----

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

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

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

A2.11 Utvrđuje se da je Kaufmann i Hofmann d.o.o. stekao prava korištenja za opis CCO Split u obliku verbalnog i figurativnog žiga. -----
Zakupodavac je ovlašten koristiti ovaj logotip (ili više njih).-----
Zakupnik se ovime obvezuje kod

dergestalt rechtzeitig vorzunehmen, dass der gemeinsame Eröffnungstermin eingehalten werden kann.-----

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

Baubescheid „Rješenje za građenje“ Nr. 2181/01-03-03/02-09-0002 vom 4.8.2009-----

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

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

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

A2.11 Festgehalten wird, dass die Kaufmann i Hofmann d.o.o. Rechte an der Bezeichnung für das CCO Split in Form einer Wortbildmarke erworben hat. -----
Die Bestandgeberin ist berechtigt, dieses Logo (oder mehrere) zu

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

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

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

- o do 31.12.2012 (slovima: tridesetprvog prosinca dvijetisućdvanaeste godine) 75 % (sedamdesetpet posto) površina CCO Split ne bude zakupljeno ili -----
- o ako izgradnja CCO Split ne bude realizirana najkasnije do 31.3.2012 (tridesetprvog trećeg dvijetisućdvanaeste godine). ----

nützen.-----

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

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

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

- o bis 31.12.2012 (in Worten einunddreißigsten Dezember zweitausendzwoölf) nicht 75 % (fünfundsiebzig Prozent) der Flächen des CCO Split vermietet wurden oder -----
- o der Bau des CCO SPLIT nicht bis spätestens 31.3.2012 (einunddreißigsten März

A3.2 Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, ako: -----

- o primopredaja predmeta zakupa u ugovorenom stanju ne bude izvršena najkasnije do 31.3.2012 (tridesetprvog trećeg dvijetisućedvanaeste godine), ili -
- o konačna površina predmeta zakupa odstupa od ugovorene površine za više od 10% (deset posto), a Zakupodavac odbije ispraviti površinu u skladu s točkom C1.2.3. -----

A3.3 Zakupodavac i Zakupnik nemaju u slučaju raskida Ugovora iz razloga iz točke A3.2.3. međusobnih potraživanja te se zahtjevi takve vrste ovime izričito isključuju. -----

A3.2

zweitausendzwölf) realisiert wird.
Die Bestandnehmerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn: -----

- o die Übergabe des Bestandobjektes im bedungenen Zustand nicht bis spätestens 31.3.2012 (einunddreißigsten März zweitausendzwölf) erfolgt, oder -----
- o die hergestellte Fläche von der bedungenen Fläche um mehr als 10 % (zehn Prozent) abweicht und eine Korrektur gemäß C1.2.3 seitens der Bestandgeberin abgelehnt wird. -

A3.3

Die Bestandgeberin und die Bestandnehmerin haben im Falle eines Rücktrittes keine wie immer gearteten Ansprüche und diese werden hiermit einvernehmlich ausgeschlossen. -----

UGOVOR O ZAKUPU

Dio B

- B1. Predmet zakupa: -----**
- B1.1** Predmet zakupa se sastoji od poslovnog prostora -----
Oznake prodajnog prostora -----
C005 -----
u skladu s priloženim planovima i ostalom dokumentacijom te građevinskim opisom i opisom opremanja, sve navedeno u Točki C27. (Prilozi 1 do 3). -----
(u nastavku zajedno kratko „Predmet zakupa“) -----
Površina C005: 117,38 m² sukladno Prilogu 2 -----
- B2. Zakupnina: -----**
- B2.1** Zakupnina za Predmet zakupa sukladno B1.1 sastoji se kako slijedi:-
Zakupnina po prometu/minimalna zakupnina; -----
Razmjerna zakupnina za mall; -----
Sporedni troškovi; -----
Doprinos troškovima reklame -----
Odgovarajući porez na dodanu vrijednost -----

- B2.2** Zakupnina po prometu/Minimalna zakupnina -----
- B2.2.1** Zakupnina po prometu u kunama za predmetni predmet zakupa iznosi 7,5 % (slovima: sedam zarez pet posto) od godišnjeg neto prometa (vidi točku Ugovora C2.). -----
- B2.2.2** Prema pravilima ovog Ugovora, zakupnina po prometu se plaća ukoliko je ista tijekom godine viša od

BESTANDVERTRAG

Teil B

- B1. Bestandsobjekt: -----**
- B1.1** Das Bestandsobjekt besteht aus der Geschäftsfläche -----
C005 -----
gemäß beiliegenden Plänen und weiteren Unterlagen, wie Bau- und Ausstattungsbeschreibung, alle zitiert unter C27. (Beilagen 1 bis 3). -----
(zusammen im Folgenden kurz „Bestandsobjekt“ genannt) -----
Fläche C005: 117,38 m² gemäß Beilage 2 -----

- B2. Bestandzins: -----**
- B2.1** Der Bestandzins für das Bestandsobjekt gemäß B1.1 setzt sich wie folgt zusammen: -----
Umsatzbestandzins/Mindestbestandzins; -----
Anteilige Mallmiete; -----
Nebenkosten; -----
Werbekostenbeitrag -----
jeweils darauf entfallende Mehrwertsteuer -----
- B2.2** Umsatzbestandzins/Mindestbestandzins: -----
- B2.2.1** Der Umsatzbestandzins in HRK für das gegenständliche Bestandsobjekt beträgt 7,5 % (in Worten: sieben Komma fünf Prozent) vom jährlichen Nettoumsatz (siehe Vertragspunkt C2.). -----
- B2.2.2** Der Umsatzbestandzins ist nach den Regeln dieses Vertrages soweit zu bezahlen, als er über das Jahr

8

minimalne zakupnine koja je ugovorena niže u tekstu.-----

B2.2.3 Minimalna zakupnina za predmetni Predmet zakupa iznosi 300,- kn (slovima: tristo kuna) mjesečno i po metru kvadratnom zakupljene površine sukladno ugovornoj Točki B1.1, no najmanje EUR 40,- (slovima: cetrdeset eura). -----

B2.3 Razmjerna zakupnina za mall: -----
Površina mall-a, dakle zajedničkih dijelova CCO Split, iznosi prema trenutnom – u vrijeme sklapanja ovog Ugovora – projektu cca. 9.193 m². ---
Od te površine je cca. 1.711 m² rezervirano za Zakupodavca za iznajmljivanje trećim osobama odnosno za vlastite potrebe. -----
Za preostalih 7.482 m² površine mall-a zakupnici plaćaju primjerenu zakupninu. -----
Svi zakupnici plaćaju po metru kvadratnom ukupno 12,- kn (slovima: dvanaest kuna) mjesečno, no ne manje od EUR 1,60 (slovima: jedan zarez šest eura). -----
Podjela ove obveze plaćanja vrši se prema omjeru površine poslovnog prostora Predmeta zakupa (bez skladišne površine) naspram zbroju svih površina poslovnih prostora (bez skladišnih površina). U slučaju promjene površine mall-a ključevi podjele se odgovarajući mijenjaju. ---

B2.4 Sporadni troškovi: -----
Sporadni troškovi jesu troškovi svih

gesehen höher ist, als der tiefer stehende vereinbarte Mindestbestandzins.-----

B2.2.3 Der Mindestbestandzins für das gegenständliche Bestandobjekt beträgt HRK 300,- (in Worten: Kuna dreihundert) pro Monat und Quadratmeter Geschäftsfläche des Bestandobjektes (Beilage 2) laut Vertragspunkte B1.1, zumindest jedoch EUR 40,- (in Worten: Euro vierzig). -----

B2.3 Anteilige Mallmiete: -----
Die Fläche der Mall, also den allgemeinen Flächen des CCO Split, beläuft sich nach dem - im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - vorhandenen Planstand auf ca. 9.193 m², wovon ca. 1.711 m² für die Bestandgeberin zur Drittvermietung bzw. zum Eigenbedarf reserviert sind. Für die verbleibenden 7.482 m² Fläche der Mall, zahlen die Bestandnehmer eine angemessene Miete. -----
Pro Quadratmeter sind durch die Bestandnehmer insgesamt HRK 12,- (in Worten: Kuna zwölf) monatlich zu bezahlen, zumindest jedoch EUR 1,60 (in Worten: Euro eins Komma sechs). -----
Die Aufteilung dieser Zahlungspflicht erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsfläche des Bestandobjektes (ohne Lagerflächen) zur Summe aller Geschäftsflächen aller Bestandobjekte (ohne Lagerflächen) Im Falle einer Veränderung der Mallfläche sind die Aufteilungsschlüssel anlassbezogen entsprechend zu ändern. -----
Nebenkosten: -----
Nebenkosten sind Aufwendungen

9 241

	vrsta prema C3. I oni se dijele kako slijedi: -----		aller Art gemäß C3. und gliedern sich wie folgt: -----
B2.4.1	<i>Izravni troškovi poslovanja</i> (vidi C3.3): ----- Jesu troškovi koji se mogu pripisati Zakupniku izravno vezano za korištenje Predmeta zakupa, pri čemu se izračun može izvršiti kako na temelju mjernih uređaja tako i na temelju stvarnog prouzročenja. ----- Zakupnik je dužan platiti ove izdatke mjesečno u roku 10 (deset) dana od izdavanja računa.----- ----- ----- -----	B2.4.1	<i>Direkte Betriebskosten</i> (siehe C3.3): - sind Aufwendungen, die der Bestandnehmerin direkt aufgrund der Nutzung des Bestandsobjektes zuordenbar sind, wobei sich die Zurechnung sowohl aufgrund von Meßsystemen als auch aus der Sphäre der tatsächlichen Verursachung ergeben kann. ----- Diese Aufwendungen werden der Bestandnehmerin monatlich in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 10 (zehn) Tagen nach Rechnungslegung zu bezahlen. -----
B2.4.2	<i>Opći troškovi poslovanja</i> (vidi C3.4): - Jesu izdaci za nekretninu i porezi i javna davanja koji se odnose na zgradu zajedno s uređajima i opremom (npr. parkirne, prometne i zelene površine), te troškovi poslovanja, servisiranja, očuvanja, održavanja, popravka, čišćenja, upravljanja (management centra) i property i facility management-a.----- Zakupnik je dužan na ime stavke „opći troškovi poslovanja“ plaćati mjesečnu akontaciju troškova poslovanja u iznosu od 42,- kn (slovima: Kuna četrdeset dva) po m² Predmeta zakupa ali najmanje EUR 5,60 (slovima: pet zarez šest eura). -- ----- ----- -----	B2.4.2	<i>Allgemeine Betriebskosten</i> (siehe C3.4):----- sind Aufwendungen für die Liegenschaft sowie die Gebäude samt Einrichtungen und Anlagen (z.B. Park-, Verkehrs-, und Grünflächen) betreffenden Steuern und öffentliche Abgaben, sowie Kosten des Betriebes, der Wartung, Erhaltung, Instandhaltung, Reparatur, Reinigung, Verwaltung (Center Management) und Property- und Facilitymanagement. ----- Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, für die Position „allgemeine Betriebskosten“ ein monatliches Betriebskostenkonto von HRK 42,- (in Worten: Kuna zweiundvierzig) pro m² des Bestandsobjektes zumindest jedoch EUR 5,60 (in Worten: Euro fünf Komma sechs) zu bezahlen. -----
B2.4.3	Podjela općih troškova poslovanja (u skladu s C3.4) vrši se prema odnosu zakupljene površine predmetnog Predmeta zakupa (uključujući eventualne skladišne površine) naspram zbroju svih zakupljenih	B2.4.3	Die Aufteilung der allgemeinen Betriebskosten (gemäß C3.4) erfolgt nach dem Verhältnis der Mietfläche des gegenständlichen Bestandsobjektes (inklusive etwaiger Lagerflächen) zur Summe aller

10

5

površina (uključivši skladišne površine) umanjeno za dijelove velikih zakupnika koji se ne uračunavaju. -----

Pri tome se utvrđuje da je sa zakupnicima velikih površina ugovoreno odnosno može se ugovoriti da njihove površine zakupa nemaju u cijelosti troškovni učinak na opće troškove poslovanja. -----

Prema stanju projekta na dan sklapanja ovog Ugovora udio koji se odnosi na ovaj Ugovor odgovara otprilike postotku od 0,23 % svih općih troškova poslovanja. -----

B2.4.4 Na sljedeće stavke: -----

Odvoz smeća, -----

Teretna dizala -----

ne primjenjuje se ključ utvrđen u točki B2.4.3, već se podjela treba izvršiti prema odnosu korisne površine predmetnog prostora uvećano za skladišne površine prema zbroju svih korisnih površina i skladišnih površina bez velikih zakupnika. Navedeno odgovara – prema stanju na dan sklapanja ugovora – otprilike postotku od 0,25 %. -----

Ukoliko tehnički uređaji kao primjerice teretna dizala, jesu dodijeljeni isključivo jednom zakupniku, dotični zakupnik je dužan snositi sve troškove bilo koje vrste koji nastanu vezano za pogon, održavanje i stavljanje u funkciju takvih uređaja. ---

B2.4.5 Godišnji obračun općih troškova poslovanja mora se izvršiti najkasnije do 30.06. (tridesetog lipnja) sljedeće

vermieteten Bestandobjektflächen (inklusive aller Lagerflächen) abzüglich nicht anrechenbarer Teile von Großmietern. -----

Dabei wird jedoch festgestellt, dass mit Großflächenmietern vereinbart ist bzw. vereinbart werden kann, dass deren Mietflächen nicht zur Gänze für die allgemeinen Betriebskosten „kostenwirksam“ sind. -----

Nach dem zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages vorhandenen Planstand entspricht der für den gegenständlichen Vertrag sich ergebende Anteil ungefähr einem Prozentsatz von 0,23 % der gesamten allgemeinen Betriebskosten. -----

B2.4.4 Für folgende Positionen: -----

Müllabfuhr, -----

Lastenaufzüge -----

gilt nicht der oben B2.4.3 festgelegte Schlüssel, sondern ist nach dem Verhältnis der Nutzfläche des gegenständlichen Objektes zuzüglich der Lagerflächen zur Summe aller Nutzflächen und Lagerflächen ohne Großmieter aufzuteilen. Dies entspricht nach dem - im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - vorhandenen Planstand ungefähr einem Prozentsatz von 0,25 %. -----

Sowelt technische Einrichtungen, wie z. B. Lastenaufzüge, ausschließlich einer Bestandnehmerin zugeordnet sind, sind sämtliche diesbezüglich anfallenden Aufwendungen aller Art für Betrieb, Instandhaltung und Instandsetzung von der Bestandnehmerin zu tragen. -----

B2.4.5 Die Jahresabrechnung der allgemeinen Betriebskosten hat bis spätestens 30.06. (dreißigsten Juni)

godine. -----
B2.5 Doprinos troškovima reklame:-----
B2.5.1 Služi pokriću jedinstvenog
marketiškog nastupa, marketiškog
praćenja CCO Split i provođenja
marketiških priredbi unutar i izvan
CCO Split u obliku doprinosa
troškovima reklame od 2.250,00 kn
(slovima: Kuna dvije tisuće dvijesto
pedeset), mjesečno ali najmanje EUR
300,00 (slovima: tristo eura). Ova
stavka nije sastavni dio obračuna
općih troškova poslovanja. -----
Paušalni doprinos troškovima
reklame može se mijenjati temeljem
odluke skupštine partnera u skladu s
točkom C4.3. ovog Ugovora. -----

B2.5.2 Na ime početnog reklamiranja CCO
Split Zakupnik će platiti poseban
doprinos troškovima reklame u
iznosu koji odgovara 1 (jednoj)
mjesečnoj minimalnoj zakupnini
najkasnije dva mjeseca prije
planiranog otvorenja CCO Split. -----
Ovaj poseban doprinos troškovima
reklame služi pokriću troškova koje je
Zakupodavac imao u vezi s početnim
reklamiranjem CCO Split. Početno
reklamiranje centra koje provodi
Zakupodavac garantira jedinstven
vanjski nastup CCO Split. Također i
nastavno navedeni doprinos
troškovima reklame koji dospijeva na
plaćanje godinu dana nakon datuma
dospijeća prvog doprinosa ima istu
gospodarsku svrhu. Zakupodavac je
dužan ukupni poseban doprinos
troškovima reklame utrošiti za
reklamiranje CCO Split. Posebni

des Folgejahres zu erfolgen. -----
B2.5 Werbekostenbeitrag: -----
B2.5.1 Dient zur Abdeckung eines
einheitlichen Werbeauftrittes, die
marketingmäßige Betreuung des
CCO Split und zur Durchführung von
Marketingveranstaltungen innerhalb
und außerhalb des CCO Split in Form
eines Werbekostenbeitrages von
HRK 2.250,00 (in Worten: Kuna
zweitausendzweihundertfünfzig) pro
Monat zumindest jedoch EUR 300,00
(In Worten: Euro dreihundert). Diese
Position ist nicht Bestandteil der
Allgemeinen

Betriebskostenabrechnung.-----
Der pauschale Werbekostenbeitrag
kann sich auf Grund eines
Beschlusses der
Partnerversammlung gemäß Punkt
C4.3 dieses Vertrages verändern. ----

B2.5.2 Zur Startwerbung des CCO Split wird
die Bestandnehmerin einen
Sonderwerbekostenbeitrag in der
Höhe von 1 (einem) monatlichen
Mindestbestandzins spätestens zwei
Monate vor der geplanten Eröffnung
des CCO Split bezahlen. -----
Der Sonderwerbekostenbeitrag dient
der Kostenerstattung für die von der
Bestandgeberin getätigten
Aufwendungen hinsichtlich der
Startwerbung des CCO Split. Die von
der Bestandgeberin durchzuführende
Startwerbung garantiert den
einheitlichen Außenauftritt des CCO
Split. Auch der nachfolgend
angeführte weitere Sonderwerbe-
kostenbeitrag, der ein Jahr nach
diesem Fälligkeitszeitpunkt zur
Zahlung fällig ist, verfolgt die gleiche
wirtschaftliche Absicht. Die
Bestandgeberin ist verpflichtet, den

doprinosi troškovima reklame koje je Zakupnik platio ali Zakupodavac još nije iskoristio prenose se bez prijeba odnosno odbitaka na račun iznosa koji su plativi u idućoj godini koriste se za reklamiranje CCO Split u idućoj godini. -----

Godinu dana nakon dospijeca prvog posebnog doprinosa plativ je na isti način sljedeći poseban doprinos troškovima reklame u istom iznosu koji služi financiranju posebnih reklamnih mjera. -----

B2.5.3 Zakupodavac će godišnje do 30.06. (tridesetog lipnja) sljedeće godine izraditi obračun doprinosa troškovima reklame koji su stavljeni na raspolaganje, orijentiran prema trgvačkim načelima te isti staviti na uvid. -----

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

B2.7 Obveza plaćanja zakupnine u skladu s B2.1 uvećano za porez na dodanu vrijednost započinje s mjesecom u kojim Zakupnik preuzima Predmet zakupa. Dijelovi mjeseca zaračunavaju se kao puni mjeseci. -----

B3. Svrha zakupa, asortiman: -----
B3.1 Zakupodavac daje Zakupniku u zakup poslovni TOP C005 sukladno Dijelu B1, C1.1 u svrhu vođenja Trgovina. -----

gesamten Sonderwerbekostenbeitrag für die Bewerbung des CCO Split zu verwenden. Von der Bestandnehmerin bezahlte, aber von der Bestandgeberin noch nicht verwendete Sonderwerbekostenbeiträge sind ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen und im Folgejahr für die Bewerbung des CCO Split zu verwenden. -----

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

B2.5.3 Die Bestandgeberin wird alljährlich bis 30.06. (dreißigsten Juni) des Folgejahres eine nach den kaufmännischen Grundsätzen orientierte Abrechnung der zur Verfügung gestellten Werbekostenbeiträge erstellen und zur Einsicht auflegen. -----

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

B2.7 Die Zahlungspflicht für den Bestandzins gemäß B2.1 samt Mehrwertsteuer beginnt mit dem Monat der Übernahme des Bestandsobjektes durch die Bestandnehmerin. Monatstelle werden voll verrechnet. -----

B3. Bestandszweck, Sortiment: -----
B3.1 Die Bestandgeberin vermietet das im CCO Split gelegene Geschäftslokal TOP C005 gemäß Teil B1, C1.1 an die Bestandnehmerin zur Führung

Zakupnik se obvezuje da će za vrijeme cijelog razdoblja odnosa zakupa održavati potpuni asortiman, koji je uobičajen za branšu, sljedećeg (shop) branda: Dormeo -----
Ovaj sortiman obuhvaća sljedeće domaće odnosno međunarodne robne marke: marke Dormeo te proizvode koje preporuča brand Dormeo (primjerice Kosmodisk): -----

B3.2

Uvrštavanje drugih grupa proizvoda zahtijeva prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, a posebice onih grupa proizvoda, koje već drži neki drugi zakupnik u CCO Split. -----
Suglasnost Zakupodavca mora se pribaviti i za provedbu „akcija“.-----
Zakupnik je dužan pribaviti suglasnost Zakupodavca, ukoliko želi ponuditi ili prodavati robu pod tvrtkom ili oznakom nekog drugog poduzeća, koje pod tom istom tvrtkom, odnosno oznakom ima vlastitu prodaju te ukoliko se na taj način proširuje asortiman. Prethodno navedene odredbe primjenjuju se i na ovu vrstu distribucije. -----
Za promjenau shop branda i robnih marki potrebna je također pisana suglasnost Zakupodavca. -----

B4.

B4.1

Trajanje zakupa: -----
Početak zakupa/Početak plaćanja zakupnine: -----

eines Einzelhandel -----

Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, während der gesamten Dauer des Bestandsverhältnisses im Bestandsobjekt ein branchenübliches Sortiment unter der Shopmarke Dormeo zu führen. -----

Dieses Sortiment umfasst folgende nationale bzw. internationale Produktmarken: die Produktmarken Dormeo und Produkte, die seitens der Shopmarke Dormeo angeraten werden (beispielsweise Kosmodisk)---

B3.2

Die Aufnahme anderer Warengruppen in das Sortiment bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin, insbesondere für solche Warengruppen, die bereits von einem anderen Bestandnehmer des CCO Split geführt werden.-----

Die Zustimmung der Bestandgeberin ist auch vor der Durchführung von „Aktionen“ einzuholen. -----

Die Bestandnehmerin bedarf der Zustimmung der Bestandgeberin, wenn sie unter Verwendung der Firma oder des Kennzeichens eines anderen Unternehmens, das unter dieser Firma bzw. diesem Kennzeichen Einzelhandel betreibt, Waren anbieten oder vertreiben will, soweit dadurch das Sortiment ausgeweitet werden könnte. Obige Regeln bleiben auch für diese Art des Vertriebes aufrecht. -----

Eine Änderung der Shopmarke und der Produktmarken bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin. -----

B4.

B4.1

Bestandszeit: -----
Bestandsbeginn/Bestandzinszahlungsbeginn: -----

Obvezujući učinak ovog Ugovora nastupa sa potpisom Ugovora – pod uvjetom valjanosti u smislu točke C24.6. -----

Obvezujući učinak ne ovisi od trenutnog stanja realizacije projekta. -

B4.2 Zakupodavac će pismenim putem najaviti termin otvorenja uz mogućnost odstupanja od mjesec dana, šest mjeseci prije najranijeg termina u okviru najavljenog (s odstupanjem). -----

Konkretni termin primopredaje najavljuje se pismeno četiri tjedna unaprijed. Istovremeno s primopredajom najavljuje se i konkretni datum otvorenja. -----

Predaja Predmeta zakupa od strane Zakupodavca radi izvođenja završne adaptacije Predmeta zakupa mora se izvršiti najkasnije 2 (dva) mjeseca prije otvorenja. -----

Ova primopredaja je predviđena najranije za srpanj 2010. (dvijetisućedeset) godine a najkasnije za ožujak 2012. (dvijetisućedvanaest) godine. -----

B4.3 Pravo korištenja prelazi na Zakupnika sa datumom predaje Predmeta zakupa radi završne adaptacije. -----

B4.4 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 godina od otvorenja CCO Split. U tom razdoblju nije moguć redovni otkaz Ugovora. -----

B5. Kaucija: -----

B5.1 U svrhu osiguranja svih potraživanja Zakupodavca iz ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom ili također na temelju izostalog napuštanja Predmeta zakupa nakon

Die Bindungswirkung des gegenständlichen Vertragsabschlusses tritt mit Unterfertigung – die Wirksamkeit im Sinne des Punktes C24.6 vorausgesetzt - ein. -----

Die Bindungswirkung ist unabhängig vom augenblicklichen Stadium der Realisierung des Projektes. -----

B4.2 Die schriftliche Ankündigung des Eröffnungstermins durch die Bestandgeberin hat mit einem Spielraum von einem Monat sechs Monate vor dem frühesten Termin im Rahmen des Spielraumes zu erfolgen. -----

Der konkrete Übergabetermin ist vier Wochen vorher schriftlich anzukündigen. Gleichzeitig mit der Übergabe ist auch der konkrete Eröffnungstermin anzukündigen. -----

Die Übergabe durch die Bestandgeberin zur Endadaptierung des Bestandobjektes hat mindestens 2 Monate vor der Eröffnung zu erfolgen. -----

Diese Übergabe ist frühestens für Juli 2010 spätestens für März 2012 vorgesehen. -----

B4.3 Die Nutzungsrechte treten mit der Übergabe des Bestandobjektes zur Endadaptierung ein. -----

B4.4 Der Vertrag wird befristet auf die Dauer von 10 Jahren nach Eröffnung des CCO Split abgeschlossen. In diesem Zeitraum ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich. -----

B5. Kautio: -----

B5.1 Zur Sicherstellung aller Ansprüche der Bestandgeberin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung oder auch auf Grund unterlassener Räumung

Isteka ugovornog razdoblja koje je određeno točkom B4.4, odnosno produženog razdoblja u skladu s točkom B4.5, uključivši eventualne tražbine u slučaju raskida Ugovora iz bilo kojeg razloga, Zakupnik predaje u roku od dva tjedna od potpisa Ugovora kauciju u obliku bankarske garancije na iznos garancije koji je izračunat kako slijedi:-----

6 x minimalna zakupnina:
HRK 211.284,00-----

6 x ugovorena akontacija sporednih troškova: HRK 29.579,76-----

Uvećano za PDV: HRK 55.398,66 ----

Ukupno: HRK 296.262,42-----

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

nach Ablauf der gem. B4.4 festgelegten bzw. gem. B4.5 verlängerten Vertragsdauer, einschließlich allfälliger Ansprüche in Folge Vertragsauflösung aus welchem Rechtsgrund auch immer, übergibt die Bestandnehmerin innerhalb von zwei Wochen nach Bindungswirkung dieses Vertrages eine Kautio in Form einer Bankgarantie über den wie folgt zu berechnenden Garantiebtrag: -----

6 x Mindestbestandzins:
HRK 211.284,00-----

6 x vereinbartes Akonto für Nebenkosten: HRK 29.579,76-----

Jewells plus Mehrwertsteuer:
HRK 55.398,66 -----

Gesamt: HRK 296.262,42-----

B5.2 Die übrigen Bestimmungen hinsichtlich Kautio sind in C9 enthalten. -----

UGOVOR O ZAKUPU

Dio C

C1. Predmet zakupa: -----
C1.1 Zakupodavac daje Zakupniku u zakup, a isti uzima od Zakupodavca u zakup površine sukladno točki B1 u CCO Split. Priloženi planovi i dokumentacija (Prilozi 1 do 3) čine sastavni dio ovog Ugovora.. -----

C1.2 Površine:-----
C1.2.1 Površine koje su predmet ovog Ugovora označene su u navedenim prilogima narančastom bojom. -----

C1.2.2 Prethodno navedene površine zakupa proizlaze iz površina između spojnog brida glavnog ulaza prema mall-u, unutarnjeg ruba vanjskih zidova zgrade te osti ostalih graničnih zidova uključujući i sve pregradne zidove, stupove i ugradnje itd. Okna („šahтови“) naznačena u bijeloj boji u Prilogu./2 se ne obračunavaju. -----

C1.2.3 Podaci o površinama prije početka gradnje objekta možda nisu točni te stoga može doći do odstupanja u slučaju stvarnih površina. -----
Zakupodavac zadržava pravo provođenja nevažnih izmjena kao i izmjena na temelju zakonskih uvjeta. U slučaju nevažnih odstupanja (do +/- 10 % - deset posto - veličine površine) niti jedna ugovorna strana ne može odbiti predaju ili

BESTANDVERTRAG

Teil C

C1. Bestandsobjekt: -----
C1.1 Die Bestandgeberin gibt an die Bestandnehmerin und diese nimmt von der Bestandgeberin im CCO Split die Flächen gemäß B1. in Bestand. Die beiliegenden Pläne und Unterlagen (Beilagen 1 bis 3), bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.-----

C1.2 Flächen: -----
C1.2.1 Die vertragsgegenständlichen Flächen sind in den erwähnten Beilagen orange dargestellt.-----

C1.2.2 Die vorgenannten Bestandsflächen ergeben sich als Flächen zwischen der Portalausenkante zur Mall hin, der Innenkante von Gebäudeaußenmauern sowie den Achsen der übrigen Begrenzungswände inklusive aller Zwischenwände, Säulen und Einbauten etc.. Die in der Beilage ./2 weiß dargestellten Schächte sind nicht mitzuberechnen.-----

C1.2.3 Die Flächenangaben sind vor Errichtung des Bauwerks möglicherweise ungenau und kann deshalb die tatsächliche Fläche hiervon abweichen. -----
Unwesentliche Änderungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen behält sich die Bestandgeberin vor. -----
Bei unwesentlichen Abweichungen (bis zu +/- 10% der Flächengröße)

preuzimanje. -----
U slučaju odstupanja većeg od 10% (deset posto), Zakupodavac je dužan na zahtjev Zakupnika poduzeti građevinske mjere kako bi ispravio stanje. Ukoliko Zakupodavac odbije provođenje ispravaka, Zakupnik ima pravo odustati od zakupa. U slučaju povećanja površine koje premašuje 10 % (deset posto), Zakupnik u svakom slučaju nije dužan plaćati dodatnu zakupninu. Zakupnik se već danas odriče prava na bilo kakva potraživanja naknade štete u svezi s odstupanjem stvarne površine od površine plana u trenutku sklapanja Ugovora, i to neovisno o stupnju odstupanja.-----

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

C1.3 Zakupnik izjavljuje da je Predmet zakupa specificiran u dostatnoj mjeri

kann keiner der Vertragspartner die Übergabe oder Übernahme verweigern. -----

Bei einer Abweichung um mehr als 10 % hat die Bestandgeberin über Verlangen der Bestandnehmerin bauliche Maßnahmen zur Korrektur vorzunehmen, soweit eine Korrektur seitens der Bestandgeberin abgelehnt wird, ist die Bestandnehmerin zum Rücktritt berechtigt. Für eine über 10 % hinausgehende Mehrfläche hat die Bestandnehmerin jedenfalls keinen zusätzlichen Bestandzins zu leisten. Die Bestandnehmerin verzichtet jedoch bereits heute auf all wie auch immer gearteten Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit einer Abweichung der tatsächlichen Fläche von der Planfläche zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, dies unabhängig von dem Maß der Abweichung. -----

C1.2.4 Nach Kollaudierung / Fertigstellung des Bestandobjektes unmittelbar vor Übergabe ist die tatsächliche Fläche nach Maßgabe C1.2 von der Bestandgeberin festzustellen und dem Vertragspartner bekannt zu geben. Diese festgestellte Fläche ist in der Folge der Bestandzinsberechnung bzw. Berechnung anderer flächenabhängiger Positionen zu Grunde zu legen. Bis zur Feststellung einer etwaigen von den Angaben in B1 abweichenden Fläche ist die dort angegebene Fläche zu Grunde zu legen.-----

C1.3 Die Bestandnehmerin erklärt, dass durch die Pläne (Beilagen 2) sowie

putem planova (Prilog 2) kao i specifikacije građevine i opreme zajedno s Priručnikom za zakupnike (Prilog 3) te stoga po ovoj osnovi ne može imati potraživanja za naknadu štete i zahtjeve prema Zakupodavcu. Prihvaćaju se izmjene manjeg opsega, ukoliko su iste tehnički i organizacijski potrebne -----

C1.4

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

C1.5

Parkirna mjesta za kupce i prometne

Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt Mieterhandbuch (Beilagen 3) das Bestandsobjekt hinreichend spezifiziert ist, und daher aus diesem Titel gegenüber der Bestandgeberin keine wie immer gearteten Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Geringfügige Änderungen, soweit diese technisch oder organisatorisch erforderlich sind, werden akzeptiert.-- Das Bestandsobjekt darf nur für gesetzlich, behördlich und vertraglich zulässige Zwecke genutzt werden. Die Bestandnehmerin hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, die ihren Betrieb betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen und die Bestandgeberin von Auflagen, die gegen sie ergehen sollten, freizuhalten. Darüber hinaus haftet die Bestandnehmerin für alle Schäden, die aus der Nicht- oder nicht rechtzeitigen Erfüllung gesetzlicher, behördlicher oder technischer Vorschriften den übrigen Bestandnehmern oder der Bestandgeberin entstehen. Die Bestandnehmerin hat auf Verlangen der Bestandgeberin einschlägige Prüfbescheinigungen anerkannter Sachverständiger (Elektrobefund, Lüftungstechnische Gutachten etc.) vorzulegen. Die Bestandgeberin wird für die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen eine angemessene Frist setzen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Bestandgeberin erforderliche Maßnahmen auf Kosten der Bestandnehmerin durchführen lassen. -----

C1.5

Die Stellplätze für Kunden und

površine Zakupodavac će staviti na raspolaganje bez posebne naknade i ona nisu predmet ovog Ugovora, pri čemu se izričito utvrđuje da svako drugo korištenje osim u prometne svrhe zahtijeva posebno uređenje. ---
Točan položaj parkirnih mjesta proizlazi iz priloženih planova, pri čemu je ugovoren minimalni broj parkirnih mjesta prema Rješenju za građenje na cca. 2.600 (dvijetisućšesto) parkirnih mjesta. ---

C1.6

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

C1.7

Zakupodavac zadržava pravo oblikovanja i korištenja prostorija i površina CCO Split koje nisu dane u zakup. -----
Utvrđuje se da je bez posebnog odobrenja, samo trgovina živežnim namirnicama ovlaštena držati kućice

Verkehrsflächen werden ohne gesondertes Entgelt von der Bestandgeberin bereitgestellt und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass jede andere Nutzung als zu Verkehrszwecken einer Sonderregelung bedarf. -----
Die genaue Lage der KFZ-Abstellplätze ergibt sich aus den Planbeilagen, wobei eine Mindeststellplatzanzahl laut Baubescheid von ca. 2.600 (zweitausendsechshundert) Abstellplätze vereinbart ist. -----

C1.6

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

C1.7

Die Gestaltung und die Nutzung der nicht in Bestand gegebenen Räumlichkeiten und Flächen des CCO Split sind der Bestandgeberin vorbehalten. -----
Festgehalten wird, dass ohne gesonderte Genehmigung nur der

s kolicima u dogovorenoj količini.. ----
Ukoliko kućice za kolica zauzimaju
površine parkirališta za kupce, iste
površine smanjuju broj parkirnih
mjesti za kupce. -----

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

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

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

C2.3 Naknadno plaćanje: -----
Obračun zakupnine po prometu u
odnosu na minimalnu zakupninu vrši
se analagno za skraćenu godinu
između otvorenja i sljedećeg 31.12.
(tridesetprvog prosinca) za razmjerni
dio kalendarske godine. -----
Ukoliko se po proteku kalendarske
godine na temelju utvrđenja prometa

Lebensmittelmarkt berechtigt ist,
Wagenburgen mit handgeführten
Einkaufswagen im vereinbarten
Umfang zu betreiben. -----

Soweit für diese Wagenburgen
Flächen des Kundenparkplatzes in
Anspruch genommen werden,
verringern diese Flächen die Zahl der
Kundenabstellplätze. -----

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

C2.1 Der Umsatzbestandszins ist insoweit
zu bezahlen, als er im Jahresschnitt
höher ist als der Mindestbestandszins.

C2.2 Mindestbestandszins: -----
Der Mindestbestandszins ergibt sich
gemäß B2.2.3, dies nach Maßgabe
der Flächenannahme gemäß B1 bzw.
der späteren Flächenfeststellung
gemäß C1.2. -----

Der in HRK zu bezahlende
Mindestbestandszins hat jedoch
zumindest dem oben angeführten
Eurobetrag gemäß B2.2.3 zu
entsprechen, wobei die Umrechnung
mit dem am Tag der
Rechnungslegung veröffentlichten
Kurs für den Verkauf von Devisen der
kontoführenden Bank der
Bestandgeberin erfolgt. -----

C2.3 Nachzahlung: -----
Eine Verrechnung
Umsatzbestandszins im Verhältnis
zum Mindestbestandszins erfolgt
analog für das Rumpfsjahr zwischen
Eröffnung und darauf folgenden
31.12. (einunddreißigsten Dezember)
für das anteilige Kalenderjahr. -----
Ergibt sich nach Ablauf eines

koje provodi Zakupodavac na dan 31.12. (tridesetprvog prosinca) u kunama u skladu s C2.4.8, ispostavi da zakupnina po prometu u godišnjem prosjeku je iznad godišnje minimalne zakupnine, razlika u iznosu se fakturira do 25.01. (dvadesetpetog siječnja) i plativa je u roku 10 (deset) dana.-----

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

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

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

Kalenderjahres auf Grund der von der Bestandgeberin zum Stichtag 31.12. (einunddreißigsten Dezember) vorzunehmenden Umsatzfeststellung in HRK gemäß C2.4.8, dass der Umsatzbestandzins im Jahresschnitt über dem Jahresmindestbestandzins liegt, so ist der diesbezügliche Differenzbetrag in HRK zum 25.01. (fünfundzwanzigsten Januar) zur Zahlung binnen 10 (zehn) Tagen vorzuschreiben.-----

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

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

C2.4.2 Für den Fall, dass Umsätze mehrerer Betriebsstätten mit der Umsatzsteuervoranmeldung gemeinsam erfasst sind, ist die Bestandnehmerin verpflichtet, für den Rechnungskreis „Betrieb im CCO Split“ unter Verwendung eines von der Bestandgeberin zur Verfügung zu stellenden Formblattes jene Angaben zu machen, die einer Umsatzsteuervoranmeldung – sollte sie ausschließlich für den gegenständlichen Betrieb abzugeben sein – zu Grunde zu legen wären. ---

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

C2.4.3.1 Neto prometi: -----
U svrhu ispunjenja obveze bilježenja, Zakupnik je dužan u svom poslovanju primjenjivati sljedeće minimalne preduvjete:-----

reglstarske kase s kontrolnim trakama, koje iskazuju sve gotovinske poslove odvojeno po danima te iskazuju frekventnost kupaca;-----

račune ili numerirane blokove računa; bilješke o mogućim obročnim kupovinama, vraćenoj i storniranoj robi;-----

bilješke o vanjskim poslovima;-----

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

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

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

C2.4.4 Svi poslovi koji su pokrenuti unutar CCO Split smatraju se sastavnim dijelom prometa, čak i ako je realizacija uslijedila izvan CCO Split ili preko trećih osoba (vanjski poslovi).-----

Zakupnik je suglasan da se ovi podaci uvrste u informatičku obradu uz pridržavanje mogućih odredbi o zaštiti podataka sukladno Zakonu o zaštiti osobnih podataka.. -----

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

C2.4.3.1 Nettoumsätze:-----

Die Bestandnehmerin hat in ihrem Betrieb zur Erfüllung der Aufzeichnungspflicht als Mindestvoraussetzung zu verwenden:-----

Registrierkassen mit Kontrollstreifen, die sämtliche Bargeschäfte, getrennt nach Tagen, und die Kundenfrequenz ausweisen;-----

Kassabons oder nummerierte Rechnungsblöcke;-----

Aufzeichnungen über allfällige Ratenkäufe, Retourwaren und Storni;

Aufzeichnungen über Außengeschäfte;-----

Aufzeichnungen über Eigengeschäfte bzw. Entnahmen von Waren für Eigenverbrauch.-----

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

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

C2.4.4 Sämtliche innerhalb des CCO Split angebahnten Geschäfte gelten als Bestandteil des Umsatzes, auch wenn die Abwicklung außerhalb des CCO Split oder über Dritte erfolgen sollte (Außengeschäfte).-----

Die Bestandnehmerin erklärt sich damit einverstanden, dass diese Daten einer EDV-mäßigen Bearbeitung, unter Wahrung etwaiger Datenschutzbestimmungen des Datenschutzgesetzes, zugeführt

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

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

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

C2.4.8 Zakupodavac obavještava o godišnjem prometu izraženom u kunama. ----- Zakupnika se mora na primjereni način informirati o utvrđivanju godišnjeg prometa. -----

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

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

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

Die Bestandnehmerin ist zur Vorlage solcher Unterlagen verpflichtet. -----

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

Die Bestandnehmerin ist in geeigneter Weise über die Feststellung des Jahresumsatzes zu informieren. -----

C2.5 Provjera: -----

C2.5.1 Zakupodavac ima pravo izvršiti reviziju podataka Zakupnika za utvrđivanje prometa putem revizora kojeg je Zakupodavac odredio u ovu svrhu. -----

Zakupnik je dužan istom dati na raspolaganje sve isprave koje su važne za reviziju. -----

Ukoliko zatražene isprave nisu u potpunosti isporučene, revizor ima pravo izvršiti procjenu. -----

Revizije se mogu odnositi i na protekla obračunska razdoblja. -----

C2.5.2 U slučaju opravdanog prigovora, odnosno utvrđivanja manjka većeg od 0.5% od mjesečnog prometa pri preračunavanju u mjesec, kao i u slučaju nepredojenja dostatnih isprava, Zakupnik snosi troškove koji su nastali u svezi s revizijom. Ukoliko revizija ne pokaže nikakve veće nedostatke, troškove iste snosi Zakupodavac -----

C2.5.3 Moguće dodatne zakupnine izračunate temeljem utvrđenih manjkova imaju se platiti neodloživo nakon propisivanja. -----

C2.5.4 Uz manjak koji se utvrdi prethodno uređenom provjerom, Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu penale, koji ne podliježu sudačkom umanjenju, u iznosu jednakom manjku, i to odmah nakon njihovog propisivanja. -----

C2.5 Überprüfung: -----

C2.5.1 Die Bestandgeberin ist berechtigt, die Angaben der Bestandnehmerin zur Umsatzfeststellung durch einen von ihr hiezu bestellten Wirtschaftstreuhänder, überprüfen zu lassen. -----

Die Bestandnehmerin hat diesem alle bezughabenden Unterlagen zur Prüfung zur Verfügung zu stellen. -----

Werden die geforderten Unterlagen nicht vollständig ausgefolgt, ist der Wirtschaftstreuhänder ermächtigt, eine Schätzung vorzunehmen. -----

Die Überprüfungen können sich auch auf vergangene Verrechnungsperioden beziehen. -----

C2.5.2 Im Falle einer berechtigten Beanstandung bzw. Feststellung eines Fehlbetrages größer als 0,5 % des Monatsumsatzes bei Umrechnung auf Monat, wie auch bei Nichtvorlage ausreichender Unterlagen gehen die mit der Überprüfung im Zusammenhang stehenden Kosten zu Lasten der Bestandnehmerin, ergibt die Überprüfung keine höhere Beanstandung, gehen diese zu Lasten der Bestandgeberin. -----

C2.5.3 Auf Grund festgestellter Fehlbeträge etwaig errechnete zusätzliche Mietzinsleistungen sind unverzüglich nach Vorschreibung auszugleichen. --

C2.5.4 Neben dem auf Grund der oben geregelten Überprüfung festgestellten Fehlbetrag hat die Bestandnehmerin eine dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende Pönale in gleicher Höhe wie der festgestellte Fehlbetrag an die Bestandgeberin sofort nach deren Vorschreibung zu entrichten. --

C2.6	<u>Osiguranje vrijednosti, minimalna zakupnina itd.:</u> -----	C2.6	<u>Wertsicherung, Mindestbestandzins etc.:</u> -----
C2.6.1	Slijedeći iznosi, koji se plaćaju sukladno predmetnom Ugovoru, vrijednosno su osigurani (podliježu Indeksaciji) sukladno niže navedenim pravilima: -----	C2.6.1	Folgende Beträge, welche nach dem gegenständlichen Vertrag zu bezahlen sind, sind nach den tiefer stehenden Regeln wertgesichert: ----
C2.6.1.1	Minimalna zakupnina sukladno B2.2.3 -----	C2.6.1.1	Mindestbestandzins gemäß B2.2.3 --- -----
C2.6.1.2	Razmjerna zakupnina za mall sukladno B2.3 -----	C2.6.1.2	Anteilige Mallmiete gemäß B2.3 ----- -----
C2.6.1.3	Doprinos za reklamu i dva posebna doprinos za reklamu sukladno B2.5	C2.6.1.3	Werbekostenbeitrag sowie die zwei Sonderwerbekostenbeiträge gemäß B2.5 -----
C2.6.2	Osiguranje vrijednosti gore navedenih stavki C2.6.1.1 do C2.6.1.3 vrši se uz vezivanje na hrvatski indeks potrošačkih cijena 2005 = 100, koji mjesečno objavljuje Državni zavod za statistiku. ----- -----	C2.6.2	Die Wertsicherung der oben angeführten Positionen C2.6.1.1 bis C2.6.1.3 erfolgt unter Bindung an den kroatischen Verbraucherpreisindex 2005 = 100, welcher vom Statistischen Zentralamt monatlich veröffentlicht wird. -----
C2.6.2.1	Izračun osiguranja vrijednosti i iz toga proizlazeće usklađenje vrši se na mjesečnoj bazi, pri čemu je mjerodavna postotna promjena koja proizlazi iz usporedbe indeksa iz pretprošlog mjeseca prema prošlom mjesecu. Ovo pod pretpostavkom da su ove vrijednosti raspoložive. U suprotnom se uzimaju vrijednosti koje su posljednje raspoložive. Ukoliko se u siječnju svake godine pokaže razlika iz usporedbe mjesečne indeksacije prema godišnjim brojevima indeksa, uskladiti će se na aktualnu godišnju brojku indeksa (siječanj do prosinca). ----- -----	C2.6.2.1	Die Berechnung der Wertsicherung und die daraus resultierende Anpassung erfolgt monatlich, wobei die prozentuelle Veränderung aus dem durch Vergleich des vorvergangenen Monats zum Index des vergangenen Monats herangezogen wird. Dies in der Annahme, dass diese Werte zur Verfügung stehen. Andernfalls werden die letzten verfügbaren Werte herangezogen. Sofern sich im Jänner jeden Jahres aus dem Vergleich der monatlichen Indexierung zu den Jahresindexzahlen eine Differenz ergibt, wird auf die aktuelle Jahresindexzahl (Jänner bis Dezember) angepasst. -----
C2.6.2.2	Polazna osnovica je broj indeksa objavljen 3 mjeseca prije otvorenja CCO Split. -----	C2.6.2.2	Ausgangsbasis ist die, 3 Monate vor Eröffnung des CCO-Split veröffentlichte Indexzahl. -----
C2.6.3	Učinci ovog osiguranja vrijednosti nastupaju sa odgovarajućim	C2.6.3	Die Wirkungen dieser Wertsicherung treten mit den entsprechenden

promjenama same po sebi, bez da ja
potrebna posebna odgovarajuća
izjava Zakupodavca.-----

Nezaračunavanjem ne dolazi do
odricanja od strane Zakupodavca (niti
prešutno) od povećanja iznosa u
međuvremenu. Propust naknadnih
obračuna zakupnine odnsono
prihvatom i potvrdom plaćanja bez
uzimanja u obzir osiguranja
vrijednosti na temelju porasta indeksa
do kojih je došlo, Zakupodavac se ne
odriče svog prava, te je ovlašten
zaračunati naknadno povećanja
proizšla iz dotičnog porasta indeksa
u okviru zakonskog roka zastare. ----

C2.6.4 Ukoliko se prethodno navedeni
indeks više neće objavljivati,
primjenjuje se onaj indeks koji slijedi
ovom indeksu ili koji mu je najbliži.
Ukoliko se takav indeks neće moći
utvrditi, kao pomoć se primjenjuje
indeks monetarne unije za
potrošačke cijene (Monetary Union
Index for Consumer Prices (MUICP))
kojeg objavljuje EUROSTAT.-----

C3. Sporedni troškovi:-----

C3.1 Osim zakupnine sukladno B2 i C2
ovog Ugovora Zakupnik snosi sve
sporedne troškove.-----

C3.2 Sporednim troškovima se smatraju
sljedeći izdaci:-----
Individualni troškovi poslovanja
prema B2.4.1 -----
Opći troškovi poslovanja prema
B2.4.2 -----

C3.3 Individualni troškovi poslovanja: ----
C3.3.1 Izdaci koji se izravno mogu pripisati

Änderungen von selbst ein, ohne
dass es einer diesbezüglichen
Erklärung der Bestandgeberin
bedürfte.-----

Durch Nichtverrechnung erfolgt kein
Verzicht der Bestandgeberin (auch
nicht konkludent) auf
zwischenzeitliche Erhöhungsbeträge.
Eine Unterlassung von
Mietzinsnachverrechnungen bzw. die
Entgegennahme und Quittierung von
Zahlungen ohne Berücksichtigung
der Wertsicherung aufgrund
eingetretener Indexsteigerungen
bedeutet keinen Verzicht seitens der
Bestandgeberin, welche berechtigt ist
Erhöhungen aus der jeweiligen
Indexsteigerung im Rahmen der
gesetzlichen Verjährungsfrist nach zu
verrechnen.-----

C2.6.4 Für den Fall, dass der oben
angeführte Index nicht mehr
verlautbart werden sollte, gilt jener
Index, der diesem nachfolgt oder
diesem am meisten entspricht. Kann
ein solcher nicht festgestellt werden,
gilt hilfsweise der vom EUROSTAT
verlautbarte Monetary Union Index
for Consumer Prices (MUICP).-----

C3. Nebenkosten:-----

C3.1 Neben dem Bestandszins laut B2 und
C2 dieses Vertrages sind von der
Bestandnehmerin alle Nebenkosten
zu tragen.-----

C3.2 Unter Nebenkosten werden folgende
Aufwendungen verstanden:-----
Direkte Betriebskosten im Sinne
B2.4.1 -----
Allgemeine Betriebskosten im Sinne
B2.4.2 -----

C3.3 Direkte Betriebskosten:-----
C3.3.1 Aufwendungen die der

Zakupniku uslijed njegova korištenja Predmeta zakupa, pri čemu se takvo pripisivanje može izračunati kako na osnovi postavljenih mjernih uređaja kako i na osnovi stvarnog prouzročenja ovih izdataka.-----

C3.3.2 Izdaci kao što su npr. za energiju i vodu, utvrđivat će se, ukoliko je to tehnički i gospodarski izvedivo, na osnovi zasebnih mjernih sustava. ----

C3.3.3 Ukoliko instaliranje mjernih sustava nije tehnički ili gospodarski izvedivo, kao npr. u pogledu troškova za grijanje, klimu, ventilaciju, podjela ovih troškova uključujući eventualne osnovne pristojbe, vrši se prema međusobnom odnosu dotičnih površina zakupa svakog pojedinog zakupnika. Ova podjela primjenjuje se također i u pogledu onih troškova koji prema uzročnom načelu uzrokuje Zakupnik odnosno njegova površina zakupa. U to spadaju npr. izvanredno prouzrokovani troškovi čišćenja mal- a uslijed pregradnje Predmeta zakupa kao i javnopravne pristojbe, davanja i porezi vezane za Predmet zakupa, ukoliko je to stvarno, organizacijski ili tehnički opravdano. -

C3.3.4 Ukoliko iz razloga svrsishodnosti radovi koji se mogu pripisati izravno zakupniku (npr. čišćenje prozora odnosno čišćenje staklenih površina prema mal-u, održavanje sustava hlađenja u unutrašnjosti Predmeta zakupa i sl.) budu zajednički naručeni od strane Zakupodavca izvršiti će se izravni obračun adekvatan takvim

Bestandnehmerin direkt aufgrund der Nutzung des Bestandobjektes zuordenbar sind, wobei sich die Zurechnung sowohl aufgrund von Meßsystemen als auch aus der Sphäre der tatsächlichen Verursachung ergeben kann. -----

C3.3.2 Aufwendungen wie z.B. Energie und Wasser werden, soweit technisch und wirtschaftlich möglich, über eigene Messsysteme erfasst. -----

C3.3.3 Soweit die Anbringung von Messsystemen technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzulässig ist wie z.B. für Kosten der Heizung, Klima, Lüftung erfolgt die Aufteilung der diesbezüglichen Aufwendungen inklusive allfälliger Grundgebühren nach dem Verhältnis der jeweiligen Bestandflächen der Bestandnehmer zueinander. Diese Aufteilung findet auch Anwendung für jene Kosten, die nach dem Verursacherprinzip von der Bestandnehmerin bzw. der Bestandfläche verursacht wurden. Darunter fallen z.B. außerordentlich verursachte Reinigungskosten der Mall im Zuge eines Umbaues des Bestandsobjektes genauso wie öffentlich rechtliche Gebühren, Abgaben und Steuern in Bezug auf die Bestandfläche, soweit dies sachlich, organisatorisch oder technisch gerechtfertigt ist. -----

C3.3.4 Soweit aus Gründen der Zweckmäßigkeit der Bestandnehmerin zuzuordnende Arbeiten (z.B. Fensterreinigung bzw. Reinigung der Glasflächen zur Mallfläche, Wartung der Kühlsysteme im Bestandobjektinneren etc.) von der Bestandgeberin gemeinsam beauftragt werden, erfolgt eine

	izdaciima management-a Zakupnika. -----	između Zakupodavca -----	facility -----		aufwandsadäquate Direktverrechnung zwischen dem Facility Management der Bestandgeberin und der Bestandnehmerin.-----
C3.3.5	Ova vrsta troškova zaračunava se u iznosima koje plaća Zakupodavac uvećano za dodatak na ime obrade uobičajenog u branši. Izdaci vezani za to zaračunavat će se Zakupniku na mjesečnoj bazi odnosno u skladu s obračunskim razdobljima isporučitelja prema Zakupodavcu i plativi su u roku navedenom u B2.4.1.			C3.3.5	Die Verrechnung dieser Kostenart erfolgt zu den Selbstkosten der Bestandgeberin zuzüglich eines branchenüblichen Bearbeitungsaufschlages. Die diesbezüglichen Aufwendungen werden der Bestandnehmerin monatlich bzw. nach Maßgabe der Verrechnungszeitpunkte des Lieferanten gegenüber der Bestandgeberin in Rechnung gestellt und innerhalb der in B2.4.1 genannten Frist zu bezahlen. -----
C3.3.6	Ako Zakupnik unatoč opomeni ne ispuní ove obveze plaćanja, Zakupodavac ima pravo uskratiti Zakupniku pružanje tih usluga (npr. struja, grijanje, klima). Ako Zakupnik unatoč opomeni ne izvrši svoje obveze plaćanja, neovisno o tome da li je Zakupodavac uskratio usluge Zakupniku, to predstavlja razlog za prijevremeni raskid Ugovora u skladu s točkom C18.1. -----			C3.3.6	Wenn die Bestandnehmerin diesen Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nachkommt, ist die Bestandgeberin berechtigt, die Zurverfügungstellung dieser Leistungen einzustellen (z.B. Strom, Heizung, Klima). Sofern die Bestandnehmerin ihren Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nachkommt, unabhängig davon ob die Bestandgeberin Leistungen eingestellt hat oder nicht, stellt dies einen Grund zur vorzeitigen Vertragsauflösung gem. C18.1 dar. --
C3.4	<u>Opći troškovi poslovanja:</u> -----			C3.4	<u>Allgemeine Betriebskosten:</u> -----
C3.4.1	Utvrđuje se da cijeli CCO Split zajedno s pripadajućim zemljišnim površinama i sustavima predstavlja jedinstveni objekt te se u ovu cjelinu uključuju i moguća buduća proširenja.			C3.4.1	Festgestellt wird, dass das gesamte CCO Split samt den dazugehörigen Grundflächen und Anlagen ein einheitliches Objekt darstellt und auch etwaige zukünftige Erweiterungen in diese Einheit einbezogen werden. -----
C3.4.2	Općim troškovima poslovanja smatraju se svi porezi, javna davanja,			C3.4.2	Unter allgemeinen Betriebskosten werden sämtliche, die Liegenschaft

troškovi pogona, servisiranja, očuvanja, održavanja, popravaka, čišćenja, upravljanja i property management-a koji se odnose na zemljište kao i na objekt uključujući opremu i sustave (poput na primjer parkirnih, prometnih i zelenih površina), koji se ne mogu pripisati izravno Zakupniku. -----

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

C3.4.4 Utvrđuje se da je u okviru investicijskog održavanja (vidi C17.) Zakupodavac preuzeo obvezu provođenja radova održavanja u opsegu koji je naveden u prethodno spomenutoj točki. -----

U okviru troškova poslovanja mogu se stoga obračunati samo troškovi održavanja (troškovi servisiranja, tekućih popravaka i izmjena potrošnih dijelova), koji nisu uvršteni u obveze navedene u prethodnoj točki. Ovo niti u kojem slučaju ne obuhvaća izdatke, koji postižu vrijednost dotrajalosti s obzirom na preostali tehnički vijek uporabe. Isti se ubrajaju također u obvezu osposobljavanja Zakupodavca. -----

C3.4.5 U opće troškove poslovanja ubrajaju se posebice: -----

C3.4.5.1 svi mogući javni izdaci i porezi, porezi i javni izdaci koji se odnose na zemljište, odnosno objekt u odgovarajućem propisanom iznosu, kao i ostale pristojbe, koje opterećuju

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

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

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

C3.4.5 Zu den allgemeinen Betriebskosten zählen insbesondere: -----

C3.4.5.1 Sämtliche allfällige öffentlichen Abgaben und Steuern die Liegenschaft, bzw. die Gebäude betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben in der jeweils

	objekt, odnosno zemljište, odnosno koji će se u budućnosti uvesti, odnosno propisati od strane mjerodavnih javnih tijela. ----- ----- -----		vorgeschriebenen Höhe, sowie sonstige Gebühren, die das Objekt bzw. das Grundstück belasten bzw. in Hinkunft eingeführt werden bzw. zur Verschreibung durch die öffentliche Hand gelangen. -----
C3.4.5.2	pristojbe za vodu i kanale ----- čišćenje dimnjaka ----- troškovi provjere tehničkih sustava (grijanja, klimatizacije, opreme za zaštitu od požara i slično) kao i s njima povezani troškovi ----- čišćenje kanala ----- suzbijanje štetočina ----- osiguranje prometa ----- čišćenje snijega ----- čišćenje ulica ----- odvoz otpada i sustav za odlaganje smeća, preše za stari papir i otpad ----- ----- -----	C3.4.5.2	Wasser- und Kanalgebühren ----- Rauchfangkehrung ----- Kosten der Prüfung technischer Anlagen (Heizung, Klimatisierung, Brandschutzeinrichtungen und dergleichen), weiters damit im Zusammenhang stehende Vorhaltekosten ----- Kanalräumung ----- Schädlingsbekämpfung ----- Verkehrssicherung ----- Schneeräumung ----- Straßenreinigung ----- Müllabfuhr ----- und Mülltrennungsanlagen, Altpapier- und Müllpressen -----
C3.4.5.3	Osiguranja: ----- troškovi primjerenih osiguranja poput osiguranja objekta, odgovornosti za štetu, štete od potresa, požara, oluje, puknuća vodovodnih cijevi (do mjesta predaje Zakupniku, odnosno i za privremeno prazne objekte), štete izazvane strujom i lom stakla. ----- ----- -----	C3.4.5.3	Versicherungen: ----- Kosten ----- angemessener Versicherungen ----- wie Gebäudeversicherung, Haftpflicht, Erdbeben-, Feuer-, Sturm-, Wasserleitung- (jeweils bis zu den Übergabestellen an Bestandnehmer bzw. auch für vorübergehend leer stehende Objekte), Stromschäden und Glasbruch. -----
C3.4.5.4	Službeni nalozi: ----- troškovi za nove mjere ili adaptacije čija se primjena mora izvršiti na temelju zakonskih i službenih naloga, a koje se povezuju s vlasništvom ili poslovanjem, odnosno održavanjem CCO Split. ----- ----- -----	C3.4.5.4	Behördenaufträge: ----- Kosten für die Umsetzung auf Grund von gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften vorzunehmenden Neueinführungen ----- oder Adaptierungen, die mit dem Besitz oder Betrieb bzw. der Erhaltung des CCO Split sich verbinden. -----
C3.4.5.5	Troškovi potrošnje za temeljnu opskrbu ----- opći dijelovi: -----	C3.4.5.5	Verbrauchsdaten ----- für Grundversorgung Allgemeinteile: ----- Strom -----

struja-----
plin -----
dovod vode i odvodnja -----
priprema tople vode-----
grijanje -----
hlađenje-----
prozračivanje i odzračivanje -----
rasvjeta-----

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

C3.4.5.7 Troškovi objekta: -----
troškovi održavanja, popravaka, servisiranja, pogona, njegovanja i održavanja objekta, zemljišta i opreme, na primjer za zajedničke sustave i opremu, vanjske zidove, vanjske prozore, vanjsku i unutarnju rasvjetu, postavljanje signalizacije, krovova, stubišta i dvorišnog područja, ulaznih sustava, dizala, sustava rampi i za zatvaranje, interfonskih uređaja, prijema, telekomunikacijskih sustava, vatrodajavnih sustava i sustava za gašenje požara, ostalih sigurnosnih sustava, i to u svezi s troškovima provjere ovih sustava, kao i moguće troškove za privremeno raspolaganje, prilazne i izlazne putove, podzemnu garažu, parkirna mjesta, zonu utovara, sustave za zelene površine i vrtove, živice, sigurnosne sustave i

Gas -----
Wasserver- und -entsorgung -----
Warmwasseraufbereitung -----
Heizung -----
Kühlung -----
Be- und Entlüftung -----
Beleuchtung -----

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

C3.4.5.7 Gebäudekosten: -----
Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Betrieb, Pflege und Betreuung des Gebäudes, der Liegenschaft und der Einrichtungen, z. B. für Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, Außenwände, Außenfenster, Außen- und Innenbeleuchtung, Beschilderung, Dächer, Stiegenhäuser und Hofräume, Eingangsanlagen, Lifte, Schranken- und Schließanlagen, Gegensprechanlagen, Empfang, Telekommunikationssystem, Feuermelde- und Löschleinrichtungen, sonstige Sicherheitseinrichtungen, und zwar auch hinsichtlich der Kosten der Prüfung der diesbezüglichen Anlagen, wie auch etwaiger Vorhaltekosten, Zugangs- und

sustave za nadziranje, sustave za otvaranje i zatvaranje, itd., uključujući i s time povezane troškove osoblja, te nadalje troškove dekoracija kao npr. božićne rasvjete ili uskršnjih ukrasa kao i postavljanje i puštanje u pogon razglasnog uređaja za glazbenu pratnju. -----

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

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

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

C3.4.5.11 Upravljanje i Property Management: -----
Troškovi gospodarskog, tehničkog i infrastrukturnog upravljanja i organizacije te brige o nekretnini i zgradl, zakupnicima i poslovanju uključivši troškove osoblja i koordinacije vanjskih pružatelja usluga. -----

Zufahrtswege, Tiefgarage, Parkplätze, Ladezonen, Grün- und Gartenanlagen, Zäune, Sicherheits- und Überwachungssysteme, Öffnungs- und Schließsysteme etc., inklusive diesbezüglicher Personalkosten, weiters Kosten für themenbezogene Dekoration wie beispielsweise

Weihnachtsbeleuchtung und Osterschmuck sowie der Errichtung und des Betriebes einer Musikanlage für Unterhaltungsmusik. -----

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

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

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

C3.4.5.11 Verwaltung und Property Management: -----
Kosten der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung und Organisation sowie die Betreuung der Liegenschaft samt Gebäude, der Bestandnehmerinnen und des Betriebes einschließlich Personalkosten sowie die Koordination von externen

C3.4.6	Ako Zakupnik ne koristi opće uređaje, to ga ne oslobađa obveze snošenja razmjernih troškova. -----	C3.4.6	Drittanbletern. ----- Macht die Bestandnehmerin keinen Gebrauch von Allgemeinanlagen, so befreit sie das nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung. -----
C3.4.7	<u>Akontacija troškova poslovanja:</u> -----	C3.4.7	<u>Betriebskostenkonto:</u> -----
C3.4.7.1	Zakupodavac ima pravo usklađivati iznos akontacije naveden u točki B2.4.2 prema mjerilu stvarnih izdataka – ovo u opravdanim slučajevima i u tijeku godine. Načelno se treba težiti tome da akontacija ostane ista tijekom godine, međutim prioritet je pokriće izdataka iz akontacija troškova poslovanja. -----	C3.4.7.1	Die Bestandgeberin ist berechtigt, den in B2.4.2 festgelegten Akontobetrag nach Maßgabe der tatsächlichen Aufwendungen – dies in begründeten Fällen auch während des Jahres – anzupassen. Grundsätzlich ist anzustreben, dass das Konto während des Jahres gleich bleibt, jedoch vorrangig ist die Deckung der Aufwendungen aus den Betriebskostenkonten. -----
C3.4.7.2	Zakupodavac ima pravo uzeti kredit, u slučaju da se izdaci nastali ulaznim akontacijama redovito ne plaćaju do sljedeće prilagodbe ili obračuna. Svi primjereni izdaci koji su povezani s istim, a posebice kamate, predstavljaju troškove poslovanja te se u okviru obračuna troškova poslovanja dijele sukladno udjelima onih zakupnika koji su uzrokovali potrebu za zaduženjem. -----	C3.4.7.2	Die Bestandgeberin ist im Falle, dass durch die eingehenden Akonti die Aufwendungen bis zur nächsten Anpassung oder Abrechnung nicht regelmäßig gedeckt erscheinen, berechtigt, Kredit in Anspruch zu nehmen. Alle damit im Zusammenhang stehenden angemessenen Aufwendungen, insbesondere die Zinsen, stellen Betriebskosten dar und werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung anteilmäßig zwischen denjenigen Bestandnehmern, die die Kreditaufnahme verschuldet haben, aufgeteilt. -----
C3.4.8	U slučaju povećanja ili smanjenja površina zakupa, formula podjele troškova (B2.4.3) odgovarajuće će se izmijeniti. -----	C3.4.8	Im Falle einer Vergrößerung oder Verkleinerung einer Bestandfläche sind die Aufteilungsschlüssel (B2.4.3) anlassbezogen entsprechend zu ändern. -----
C3.5	<u>Dodjela radova:</u> -----	C3.5	<u>Vergabe:</u> -----
C3.5.1	Zakupodavac će se služiti trećim osobama u okviru upravljanja i	C3.5.1	Die Bestandgeberin wird sich im Rahmen der Verwaltung und des

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

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

C4.2 Iz doprinosa za troškove reklame provodi se promidžba cijelog CCO Split. Zakupodavac se obvezuje trošiti doprinose troškovima reklame isključivo u svrhu promidžbe CCO Split. Višak ili manjak pri godišnjem obračunu prenijeti će se bez priračunavanja odnosno odbijanja na ime doprinosa plativih u sljedećoj godini. -----
Zakupnik ovime izjavljuje da je izričito suglasan da se koncepcija promidžbe, angažiranje reklamne agencije i sklapanje ugovora o promidžbi i drugih ugovora određuje isključivo od strane Zakupodavca i Zakupnik se odriče bilo kojih mogućnosti prigovora. -----
Zbroj svih zakupnika predstavlja

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

C4. Werbekostenbeitrag -----
C4.1 Als Teil des Bestandszinses wird die Bestandnehmerin den in B2.5 vereinbarten Werbekostenbeitrag entrichten. Der Werbekostenbeitrag kann sich auf Grund eines Beschlusses der Partnerversammlung gemäß Punkt C4.3 dieses Vertrages verändern. ----
C4.2 Mit dem Werbekostenbeitrag wird die Werbung von der Bestandgeberin für das gesamte CCO SPLIT durchgeführt. Die Bestandgeberin verpflichtet sich die Werbekostenbeiträge ausschließlich zur Bewerbung des CCO Split zu verwenden. Ein Guthaben oder Fehlbetrag bei der Jahresabrechnung ist ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen. -----
Die Bestandnehmerin erklärt sich unwiderruflich damit einverstanden, dass die Konzeption der Werbung, die Beauftragung der Werbeagentur und der Abschluss von Werbe- und sonstigen Verträgen ausschließlich

promidžbenu zajednicu. Promidžbena zajednica ima skupštinu partnera koja djeluje kao organ koji donosi odluke.

C4.3 Skupština partnera: -----

C4.3.1 Sazivanje i članovi: -----

Jednom godišnje Zakupodavac će sazivati skupštinu partnera. Članovi skupštine partnera jesu svi članovi promidžbene zajednice, dakle svi zakupnici i Zakupodavac. Na skupštini partnera Zakupodavac će izvješćivati o aktivnostima u protekloj i predstojećoj promidžbenoj godini i donositi odgovarajuće odluke. Izvanredne skupštine partnera mogu se sazvati na zahtjev Zakupodavca ili 2/3 (dvije trećine) članova promidžbene zajednice. -----

Poziv na skupštinu partnera dostavlja se u pisanom obliku na poslovnu adresu svih Partnera u CCO Split, osim u slučaju opasnosti od zakašnjenja ili iz drugih bitnih razloga, pri čemu dostava mora biti izvršena najkasnije osam dana prije skupštine uz navođenje točaka rasprave i mjesta održavanja skupštine. -----

C4.3.2 Skupština partnera može donositi

von der Bestandgeberin bestimmt wird und sich die Bestandnehmerin jeder Einspruchsmöglichkeit enthält.

Die Summe aller Bestandnehmerinnen bildet die Werbegemeinschaft. Die Werbegemeinschaft hat als beschlußfassendes Organ die Partnerversammlung. -----

C4.3 Partnerversammlung: -----

C4.3.1 Einberufung und Mitglieder: -----

Einmal jährlich wird die Bestandgeberin eine Partnerversammlung einberufen. Mitglieder der Partnerversammlung sind alle Werbegemeinschaftsmitglieder, also alle Bestandnehmerinnen und die Bestandgeberin. In der Partnerversammlung wird die Bestandgeberin über die Aktivitäten des abgelaufenen und des bevorstehenden Werbejahres berichten und die entsprechenden Beschlüsse fassen. Außerordentliche Partnerversammlungen können nach Aufforderung durch die Bestandgeberin oder von 2/3 der Werbegemeinschaftsmitglieder einberufen werden. -----

Die Einberufung der Partnerversammlungen hat, außer bei Gefahr im Verzug oder sonstigen wichtigen Gründen, schriftlich mit der Übersendung der Tagesordnung sowie der Bekanntgabe des Versammlungsortes und der Veranstaltungszeit an die Geschäftsadresse aller Partner im CCO Split zu erfolgen, wobei die Zustellung längstens acht Tage vor der Versammlung erfolgen muss. -----

C4.3.2 Die Partnerversammlung ist

odluke kad je prisutno najmanje 50 (pedeset) posto glasova. -----

Svaki partner dobiva po jedan glas po započetih 100 m² njegove zakupljene jedinice u skladu s površinom na kojoj se temelji doprinos troškovima reklame iz točke B.2.5.. -----

Pravo glasa pretpostavlja sudjelovanje u promidžbenoj zajednici plaćanjem doprinosa troškovima reklame, kao i stvarno plaćanje tih doprinosa. O pravu glasa u svakom slučaju odlučuje Zakupodavac. -----

Prilikom glasovanja odlučuje jednostavna većina danih glasova. U slučaju da na početku skupštine nije prisutno 50 % (pedeset posto) glasova, skupština partnera može donositi odluke nakon 15 (petnaesto) minutnog čekanja, neovisno o broju Partnera koji su došli odnosno o glasovima koje oni imaju. -----

C4.3.3

Zadaci: -----

Zadaci skupštine partnera su: -----

→ donositi odluke o povećanju doprinosa troškovima reklame koje prelaze usklađivanje prema indeksu kao i posebnog proračuna za reklamu (dodatno uz doprinose za posebne troškove promidžbe ugovorene u ovom Ugovoru), odnosno utvrditi doprinos troškovima reklame koji se razlikuje od prvobitnih relacija tog doprinosa.. -----

→ odobrenje koncepta promidžbe za predstojeću promidžbenu godinu na

beschlussfähig, wenn mindestens 50 Prozent Stimmen anwesend sind. ----

Jede Bestandnehmerin repräsentiert pro angefangener 100 m² ihres Bestandobjektes nach Maßgabe der dem Werbekostenbeitrag gemäß Punkt B2.5 zu Grunde gelegten Fläche eine Stimme. -----

Das Stimmrecht setzt die Beteiligung an der Werbegemeinschaft durch Zahlung von Werbekostenbeiträgen, wie auch die tatsächliche Entrichtung der Werbekostenbeiträge, voraus. Über das Stimmrecht entscheidet in jedem Falle die Bestandgeberin. -----

Bei der Abstimmung entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sind zu Beginn der Versammlung nicht 50 % der Stimmen anwesend, so ist die Partnerversammlung nach Zuwarten von 15 Minuten unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder der Werbegemeinschaft bzw. diesen zustehenden Stimmen dennoch beschlussfähig. -----

C4.3.3

Aufgaben: -----

Die Aufgaben der Partnerversammlung sind: -----

→ die Beschlussfassung über eine die Indexanpassung überschreitende Erhöhung der Werbekostenbeiträge sowie eines Sonderverbebudgets (zusätzlich zu den in diesem Vertrag vereinbarten Sonderwerbekostenbeiträgen), bzw. von den ursprünglichen Relationen des Werbekostenbeitrags abweichende Festsetzungen des Werbekostenbeitrages. ----

→ die Genehmigung des

	temelju koncepta promidžbe koji je razvio Zakupodavac odnosno treće osobe po njegovom nalogu, u okviru utvrđenih doprinosa za troškove reklame u predstojećoj godini, -----	Werbekonzeptes für das bevorstehende Werbejahr auf der Basis des von der Bestandgeberin bzw. in deren Auftrag von Dritten entwickelten Werbekonzepts im Rahmen der beschlossenen Werbekostenbeiträge für das Folgejahr, -----	
→	donositi odluke o usklađenju naknadnih potraživanja doprinosa troškovima reklame prijenosom naknadnih potraživanja u sljedeći proračun ili određivanjem naknadnog plaćanja -----	→ Fassung von Beschlüssen über den Ausgleich von Werbekostennachforderungen durch Übertrag der Nachforderung in das nächste Budget oder Nachzahlungsregelung -----	

C4.4	Zakupodavac ili treća osoba koju ovlasti Zakupodavac vodi u interesu kuće i ukupnosti promidžbene zajednice sve poslove vezane za promidžbu (osobito angažiranje reklamnih agencija, organizacija promidžbenih priredbi i slično) i u okviru provedbe ovog uređenja poduzimati će osobito sljedeće mjere:	C4.4	Die Bestandgeberin oder ein von ihr beauftragter Dritter führt im Interesse des Hauses und der Gesamtheit der Werbegemeinschaft sämtliche Werbeangelegenheiten (insbesondere zur Beauftragung von Werbeagenturen, Organisation von Werbeveranstaltungen und dergleichen) durch und wird daher im Vollzug dieser Regelung insbesondere folgende Maßnahmen setzen: -----

C4.4.1	pripremati će za skupštinu partnera načelne prijedloge vezano za promidžbene mjere i planirati proračun te davati izvještaje o provedenim promidžbenim mjerama.-----	C4.4.1	Vorbereitung von grundsätzlichen Vorschlägen hinsichtlich Werbemaßnahmen für die Partnersammlung samt deren Budgetierung samt Berichterstattung auf der Partnerversammlung über im letzten Werbejahr durchgeführte Werbemaßnahmen.-----

C4.4.2	sazivat će skupštine partnera.-----	C4.4.2	Einberufung von Partnerversammlungen.-----

C4.4.3	propisivat će, naplaćivat će i obračunavati doprinose troškovima reklame.-----	C4.4.3	Vorschreibung, Inkasso und Abrechnung der Werbekostenbeiträge.-----

C4.4.4	upravljat će proračunom i koristiti	C4.4.4	Budgetverwaltung und

	sredstva stvarnih i naplativih doprinosa troškovima reklame i obračunavat će ih. -----		Mittelverwendung der tatsächlichen und einbringlich gemachten Werbekostenbeiträge samt Abrechnung. -----
C4.4.5	sklapat će ugovore s agencijama ili direktne ugovore za oblikovanje, produkciju i uključenje promidžbenih poruka. -----	C4.4.5	Abschluss von Agentur- oder Direktverträgen zur Gestaltung, Produktion und Schaltung von Werbebotschaften. -----
C4.4.6	organizirat će promidžbene događaje za koje stoji na raspolaganju čitava površina mall-a i davati za to potrebne naloge. -----	C4.4.6	Organisation von Werbeveranstaltungen, für die die gesamte Mallfläche zur Verfügung steht und der dazu notwendigen Beauftragungen. -----
C4.4.7	naručivati će dekoriranje CCO Split (dekoracijske mjere, primjerice za božićnu rasvjetu, samo oblikovanje, a ne troškovi – to su troškovi poslovanja prema C3.4.5.7). -----	C4.4.7	Beauftragung der Dekoration des CCO Split (Dekorationsmaßnahmen wie beispielsweise Weihnachtsbeleuchtung, lediglich Gestaltung, nicht jedoch Kosten – diese sind Betriebskosten lt C3.4.5.7). -----
C4.4.8	podmirivat će račune za izvršene usluge trećih osoba koje je u gornjem smislu angažirao Zakupodavac. -----	C4.4.8	dem Rechnungsausgleich für erbrachte Leistungen der von der Bestandgeberin in obigem Sinn beauftragten Dritten. -----
C4.4.9	Zakupodavac je ovlašten međufinancirati (odnosno privremeno financirati) dijelove godišnjeg proračuna, ukoliko su u okviru budžeta potrebna sredstva koja se pokrivaju tek plaćanjima doprinosa troškovima reklame u sljedećim mjesecima,. ----- Prekoračenje sredstava proračuna vodi do dodatnog potraživanja od Partnera (po njihovom udjelu u proračunu), ukoliko -----	C4.4.9	Die Bestandgeberin ist zur Zwischenfinanzierung (bzw. Vorfinanzierung) von Teilen des Jahresbudgets berechtigt, soweit im Rahmen des Budgets Mittel, die erst durch Zahlungen von Werbekostenbeiträgen in den Folgemonaten gedeckt werden, notwendig sind. ----- Ein Überschreiten der Budgetmittel führt zu einer Nachforderung an die Mitglieder der Partnerversammlung (anteilig nach ihrer Beteiligung am Werbebudget), sofern -----
C4.4.9.1	prekoračenje proračuna nije prouzrokovano time da su poduzete određene mjere za promidžbu koje prelaze koncept za promidžbu odnosno utvrđeni budžet, odnosno. -----	C4.4.9.1	das Überschreiten des Budgets nicht dadurch verursacht wurde, dass über das beschlossene Werbekonzept bzw. das Budget hinausgehende Werbemaßnahmen gesetzt wurden, bzw. -----

C4.4.9.2 ukoliko je po prepoznavanju rizika prekoračenja odmah o tome obaviještena promidžbena zajednica. U slučaju da skupština partnera ne donese odluku o obliku podmirenja dodatnog potraživanja ili ako potreba za dodatnim potraživanjem prekoračuje više od 10 % (deset posto) sljedećeg proračuna, Partnerima se propisuju razmjerni iznosi za posebno naknadno plaćanje. -----

Sredstva prilikom godišnjeg proračuna prenose se u sljedeću godinu bez uračunavanja, odnosno smanjenja na iznose koji se plaćaju u sljedećoj godini. -----

C4.5 Općenito će Zakupodavac provesti sve promidžbeno-tehničke i trgovačke mjere koje su u okviru ovog Ugovora potrebne za najbolju moguću promidžbu CCO Split i solidno trgovačko poslovanje promidžbene zajednice.. -----

C4.6 Zakupnik daje Zakupodavcu nalog i ovlašćuje ga sa isključivim zastupanjem njegove osobe u okviru zadataka promidžbene zajednice prema vani. -----
Zakupodavac je ovlašten za obranu od postupaka za koje se čini da bi mogli imati negativan učinak na ugled CCO Split, kao i na organizacijski tijek, poduzeti sve pravne korake protiv trećih ili protiv Partnera -----

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

C4.4.9.2 unverzüglich nach Erkennbarkeit der Gefahr des Überschreitens die Werbegemeinschaft hiervon in Kenntnis gesetzt wurde. -----

Trifft die Partnerversammlung keine Entscheidung über die Form des Ausgleiches der Nachforderung oder überschreitet der Nachforderungsbedarf mehr als 10 % des Folgebudgets, sind die anteiligen Beträge den Partnern zur gesonderten Nachzahlung vorzuschreiben. -----

Ein Guthaben bei der Jahresabrechnung ist ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen. -----

C4.5 Insgesamt wird die Bestandgeberin alle werbetechnischen und kaufmännischen Maßnahmen setzen, die im Rahmen dieses Vertrages für die bestmögliche Bewerbung des CCO Split und eine solide kaufmännische Gebarung der Werbegemeinschaft erforderlich sind.

C4.6 Die Bestandnehmerin beauftragt und bevollmächtigt die Bestandgeberin mit der ausschließlichen Vertretung seiner Person im Rahmen der Aufgaben der Werbegemeinschaft nach außen. -----

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

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

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

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

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

C5.4 U slučaju zakašnjelog plaćanja zakupnine, koja se ima isplatiti sukladno ovom Ugovoru, kao i ostalih troškova koji su povezani s ovim

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

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

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

C5.4 Bei verspäteter Zahlung des gemäß dieses Vertrages zu entrichtenden Bestandzinses und aller mit diesem Vertrag zusammenhängenden

Ugovorom, Zakupodavac ima pravo obračunati odgovarajuće zakonske zatezne kamate, no najmanje 5% (pet posto) godišnje iznad iznosa eskontne stope Hrvatske narodne banke, kao i troškove opomene (400,00 HRK – četiri stotine kuna po opomeni), kao i sve nastale odvjetničke troškove, bez obzira na prava za naknadu štete koje premašuju te iznose. -----

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

C5.6 Zakupodavac ne zaračunava kamate na pretplatu, odnosno na saldo, predumove, itd., kao niti na kauciju. --

C6. Svrha zakupa, asortiman: -----

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

sonstigen zu zahlenden Beträgen ist die Bestandgeberin berechtigt, die jeweiligen gesetzlichen Verzugszinsen, mindestens jedoch 5% (fünf Prozent) p.a. über dem jeweiligen Notenbankeckzinssatz der kroatischen Nationalbank, sowie die Kosten der Mahnung (HRK 400,00 – vierhundert Kuna pro Mahnung), sowie alle anfallenden Rechtsanwaltsgebühren zu verrechnen, unbeschadet darüber hinausgehender Schadenersatzansprüche. -----

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

C5.6 Überzahlungen bzw. Guthaben, Vorauszahlungen, etc. sowie die Kautions sind von der Bestandgeberin nicht zu verzinsen. -----

C6. Bestandszweck, Sortiment: -----

C6.1 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, für die gesamte Dauer des Bestandverhältnisses in ihrem Betrieb ein in leistungsfähigen Geschäften mit der entsprechenden Fachrichtung übliches Vollsortiment (gemäß B3) anzubieten bzw. ihren Dienstleistungsbetrieb so zu führen, dass er der Zielsetzung des CCO Split optimal entspricht. -----
Bietet die Bestandnehmerin nicht ständig dieses beschriebene Vollsortiment an, bzw. führt sie nicht ein entsprechendes Sortiment, so ist

- izvanredno otkazati Ugovor. -----

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

Zakupodavac ukazuje na ekskluzivno pravo ugovoreno sa Interspar-om obzirom na trgovinu živežnim namirnicama. -----
- C6.3 Zakupodavac nije odgovoran za zastupljenost određenih zakupnika u CCO Split, odnosno za mijenjanje mješavine zakupnika. -----
- C7. Obveza poslovanja: -----
- C7.1 Zakupnik se obvezuje za vrijeme cijelog trajanja zakupa voditi poslovanje poduzeća koje je definirano u točki B3 i isto održavati te da površine koje su navedene u B1/C1 neće koristiti u nikakve druge svrhe. Nadalje, Zakupnik se obvezuje da će nakon otvaranja CCO Split svoje poslovanje držati otvorenim za vrijeme radnog vremena bez prekida. Zakupnik je dužan voditi svoje poslovanje tako da na zadovoljavajući način može posluživati svoje kupce (dostatan broj radnika) te da optimalno ispunjava cilj CCO Split sukladno preambuli A2 -----

- C7.2 U slučaju povrede obveze održavanja poslovanja ili uporabe objekta zakupa koja bi bila suprotna planiranoj uporabi, Zakupodavac ima pravo, bez

- die Bestandgeberin berechtigt, im Sinne des Vertragspunktes C18.1.4 die außerordentliche Kündigung auszusprechen. -----
- C6.2 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Bestandnehmerin in Ansehung dieses Bestandsverhältnisses keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz in irgendwelcher Art für sich in Anspruch nehmen kann. -----
Die Bestandgeberin weist auf das dem Interspar eingeräumte Exklusivrecht hinsichtlich Lebensmittelmarkt hin. -----
- C6.3 Die Bestandgeberin haftet nicht dafür, dass im CCO Split bestimmte Bestandnehmer vertreten sind, bzw. sich der Mietermix ändert. -----
- C7. Betriebspflicht: -----
- C7.1 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, für die gesamte Bestandsdauer den Betrieb des in B3 definierten Unternehmens zu führen und aufrecht zu erhalten und die in B1/C1 angeführten Flächen für keine anderen Zwecke zu nutzen. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich weiters, ab Eröffnung des CCO Split ihren Geschäftsbetrieb uneingeschränkt während der Öffnungszeiten des CCO Split offen zu halten. Sie hat das Geschäft so zu betreiben, dass sie ihre Kundschaft zufriedenstellend bedienen kann (ausreichende Anzahl von Mitarbeitern) und der CCO Split - Zielsetzung laut Präambel A2 optimal entsprochen wird. -----
- C7.2 Bei Verletzung dieser Betriebspflicht oder einer widmungswidrigen Verwendung des Bestandsobjektes ist die Bestandgeberin berechtigt,

obzira na svoje pravo na naknadu štete, izvanredno raskinuti zakupnički odnos nakon prethodne pisane opomene kojom se odobrava dodatni primjereni rok od 14 (četrnaest) dana za uspostavu stanja koje je sukladno Ugovoru. Zakupodavac nije dužan odobriti dodatni rok ako se iz ponašanja Zakupnika može razumno zaključiti da ne želi uspostaviti stanje sukladno Ugovoru. -----

C8. Trajanje zakupa i otkaz: -----

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

C8.2 Ukoliko usprkos očekivanjima u trenutku ugovorenog početka zakupa – iz razloga kojeg nije skrivio Zakupodavac – važni dijelovi objekta zakupa nisu završeni ili prethodni zakupnik nije ispraznio prostor - početak zakupa se pomiče do završetka objekta odnosno završetka pražnjenja predmeta zakupa, no ne na dulji rok od 14 (četrnaest) dana. --- Zakupnik ne može imati nikakva potraživanja prema Zakupodavcu po ovom osnovu. -----

C8.3 Sa zaključenjem predmetnog Ugovora na određeno vrijeme, Zakupnik i Zakupodavac odriču se prava na otkaz ili prijevremeni raskid za vrijeme opisanog trajanja Ugovora, osim ako ovim Ugovorom

unbeschadet ihres Schadenersatzanspruches, das Bestandsverhältnis nach vorangegangener schriftlicher Mahnung mit Setzung einer Nachfrist von 14 (vierzehn) Tagen zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes fristlos aufzulösen. Die Bestandgeberin ist nicht verpflichtet eine Nachfrist zu setzen insofern dem Verhalten der Bestandnehmerin zu entnehmen ist, dass sie den vertragsgemäßen Zustand nicht herstellen möchte. -----

C8. Bestandszeit und Kündigung: -----

C8.1 Das Bestandsverhältnis wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen und endet zu dem in B.4.4 genannten Termin, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. -----

C8.2 Sollten wider Erwarten zum Zeitpunkt des vereinbarten Bestandsbeginns - aus Gründen, die die Bestandgeberin nicht verschuldet hat - wesentliche Teile des Bestandsobjektes noch nicht fertig gestellt oder von der vorherigen Bestandnehmerin noch nicht geräumt sein, so verschiebt sich der Bestandsbeginn bis zur Fertigstellung bzw. Räumung, maximal jedoch um 14 (vierzehn) Tage. -----

Aus dem Titel der Verschlebung des Bestandsbeginnes kann die Bestandnehmerin gegenüber der Bestandgeberin keine wie auch immer gearteten Ansprüche ableiten.

C8.3 Mit dem Abschluss des gegenständlichen Vertrages auf bestimmte Zeit verzichten die Bestandnehmerin und die Bestandgeberin auf die Kündigung oder vorzeitige Auflösung während

nije drugačije dogovoreno. -----

C8.4 U slučaju prestanka odnosa zakupa uslijed okolnosti, koje su nastale na strani Zakupnika, isti je odgovoran za izostalu zakupninu i sve ostale troškove (na primjer razmjerne troškove poslovanja, troškove agenta za nekretnine za traženje sljedećeg zakupnika, itd.) do predviđenog trajanja odnosa zakupa. -----

C9. Kaucija:-----

C9.1 Visina kaucije proizlazi iz B5. Kaucija se polaže u obliku samostalne, apstraktne i neopozive bankarske garancije ili gotovinskog depozita. -----

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

C9.3 Kaucija se mora održati na potrebnoj visini za vrijeme trajanja cijelog razdoblja zakupa.-----

Kaucija se mora vratiti po završetku zakupničkog odnosa, ukoliko se utvrdi da Zakupodavac nema nikakvih potraživanja prema Zakupniku. -----

Zakupodavac ima pravo, no nije dužan, naplatiti osigurana potraživanja iz kaucije. -----

der beschriebenen Vertragsdauer, es sei denn, es wurde in diesem Vertrag Abweichendes vereinbart.-----

C8.4 Im Falle der Beendigung des Bestandsverhältnisses aus Umständen, die die Bestandnehmerin zu vertreten hat, haftet diese für entgehende Bestandszinse und sonstigen Aufwendungen (z.B. anteilige Betriebskosten, Maklerkosten für Nachmetersuche, etc.) aller Art bis zum vorgesehenen Ablauf des Bestandsverhältnisses. -----

C9. Kautio:-----

C9.1 Die Höhe des Kautionsbetrages ergibt sich aus B5. Die Kautio wird entweder in der Form einer selbständigen, abstrakten und unwiderruflichen Bankgarantie oder einer Barkautio erlegt. -----

C9.2 Die Bestandgeberin ist berechtigt, eine aliquote Erhöhung der Kautio zu begehren (Ergänzungsgarantie), sofern bei einer Neuberechnung der Kautionshöhe der neue Kautionsbetrag (wertgesicherter Mindestbestandszins plus Betriebskostenkonto plus jeweils Mehrwertsteuer) den ursprünglichen Kautionsbetrag um mehr als 5 % (fünf Prozent) übersteigt. -----

C9.3 Die Kautio ist während der gesamten Bestandsdauer in der erforderlichen Höhe aufrecht zu erhalten. -----

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

U slučaju korištenja kaucije, Zakupnik nije s time oslobođen svojih obveza te nema pravo prijeboja vlastitih potraživanja kaucijom. -----

U slučaju korištenja kaucije Zakupnik je dužan ponovno naknaditi kauciju neodloživo u roku od 7 (sedam) dana. -----

C9.4 Ukoliko je predana bankarska garancija koja je vremenski ograničena, ista se mora zamijeniti sljedećom garancijom ili zamjenskom garancijom najkasnije mjesec dana prije isteka valjanosti.-----

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

C9.5 U slučaju da je vremenski neograničena bankarska garancija otkazana od strane banke koja je izdala garanciju, Zakupodavac ima pravo unutar otkaznog roka iskoristiti garanciju u punom opsegu, ukoliko se otkazom nije pobrinulo za zamjensku garanciju.-----

C9.6 U oba slučaja, koji su navedeni u točkama C9.4 i C9.5, nastaje gotovinska kaucija, koja se mora vratiti u zamjenu za bankarsku garanciju.-----

C9.7 Ukoliko Zakupnik kasni s polaganjem kaucije, Zakupodavac smije uskratiti

Die Bestandgeberin ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, besicherte Forderungen aus der Kauti on zu befriedigen.-----

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

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

C9.4 Für den Fall, dass eine zeitlich begrenzte Bankgarantie vorgelegt wird, ist diese spätestens einen Monat vor dem Ablaufdatum durch eine Nachfolgarantie oder Ersatzgarantie zu ersetzen.-----

Erfolgt kein rechtzeitiger Ersatz, ist die Bestandgeberin berechtigt, innerhalb der Gültigkeitsdauer die Bankgarantie im vollen Umfange zu ziehen.-----

C9.5 Für den Fall, dass eine zeitlich unbegrenzte Bankgarantie von der garantierenden Bank gekündigt wird, ist die Bestandgeberin berechtigt, innerhalb der Kündigungsfrist die Garantie im vollen Umfange zu ziehen, sofern nicht mit der Kündigung für eine Ersatzgarantie gesorgt wurde.-----

C9.6 In den beiden Fällen C9.4 und C9.5 entsteht jeweils eine Barkauti on, die im Austausch gegen eine Bankgarantie wiederum zurückzustellen ist.-----

C9.7 Gerat die Bestandnehmerin mit der Beibringung der Kauti on in Verzug,

predaju predmeta zakupa ili odstupiti od Ugovora, odnosno isto predstavlja izvanredni razlog za otkaz Ugovora sukladno točki C18.1.3. -----

C9.8 Obveza dostave bankarske garancije može se zamijeniti uplaćivanjem gotovinskog pologa. Sve se ostale odredbe analogno primjenjuju i na uplaćivanje gotovinske garancije. ----

C10. **Primopredaja i otvaranje poslovanja:-----**

C10.1 U pogledu na primopredaju i termine otvorenja poslovanja upućuje se na B4.2. -----

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

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

so kann die Bestandgeberin die Übergabe des Bestandgegenstandes verweigern oder vom Vertrag zurücktreten, bzw. stellt dies in der Folge einen außerordentlichen Kündigungsgrund gemäß C18.1.3 dar.-----

C9.8 Die Verpflichtung zum Erlag einer Bankgarantie kann durch den Erlag eines entsprechenden Barbetrages abgelöst werden, alle obigen Regeln sind sinngemäß auch auf die Barkaution anzuwenden. -----

C10. **Übergabe und Geschäftseröffnung:-----**

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

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

C10.3 Ein Anspruch der Bestandnehmerin auf Übergabe des Bestandsobjektes setzt den ordnungsgemäßen Erlag der Kautions sowie den Nachweis der ausreichenden

Versicherungsdeckung gem. Punkt C22.4 voraus. Zur Übergabe selbst, wird die Bestandnehmerin der Bestandgeberin aus Gründen der Zutrittskontrolle zur Baustelle eine Liste aller beauftragten Fachfirmen

49

C10.4 Nedostatke ustanovljene prilikom primopredaje uklonit će Zakupodavac ili treća osoba koju on angažira. Primopredaja se potvrđuje zapisnikom. Nebitni nedostaci ili oni koji ne ugrožavaju neprihvatljivo funkciju i poslovanje predmeta zakupa, ne predstavljaju prepreku za primopredaju.-----

Utvrđeni nedostaci bit će u svakom slučaju uklonjeni u roku ugovorenom u zapisniku o primopredaji, ali po mogućnosti do otvorenja, ukoliko je to tehnički i ekonomski moguće i ako Zakupnik zatraži da se uklone odmah.-----

C10.5 U slučaju da Zakupnik usprkos opomeni i davanju roka od 5 (pet) dana neovlašteno odbije preuzeti predmet zakupa, Zakupodavac je ovlašten izvanredno otkazati Ugovor o zakupu sukladno točki C18.1.9 ovog Ugovora te od Zakupnika tražiti naknadu nastale štete.-----

C10.6 Zakupnik se obvezuje da će za potrebno završno uređenje u odnosu na predmetu zakupa na vlastiti trošak i po mogućnosti bez bilo kakvog ugrožavanja CCO Split, posebno njegovih poslovnih aktivnosti, odnosno ostalih zakupnika angažirati ovlaštene izvođače.-----
Zakupnik će mjesec dana nakon potpisa ovog Ugovora dostaviti Zakupodavcu svu potrebnu projektnu dokumentaciju vezanu za uređenje

C10.4 Die Übergabe wird durch Protokoll bestätigt. Unwesentliche Mängel oder solche, welche die Funktion und den Betrieb der Bestandsache nicht unzumutbar beeinträchtigen, behindern nicht die Übergabe.-----

Festgestellte Mängel werden in einer im Übergabeprotokoll zu vereinbarenden Frist – In jedem Fall, aber möglichst bis zur Eröffnung, soweit dies technisch und wirtschaftlich machbar ist und die sofortige Beseitigung von der Bestandnehmerin gewünscht wird – beseitigt. Bei Übergabe festgestellte Mängel werden durch die Bestandgeberin oder von ihr beauftragte Dritte behoben.-----

C10.5 Wird die Übernahme des Bestandobjektes von der Bestandnehmerin trotz Mahnung und Fristsetzung von 5 (fünf) Tagen unberechtigt abgelehnt, so ist die Bestandgeberin berechtigt, den Bestandvertrag gemäß C18.1.9 dieses Vertrages fristlos zu kündigen und die daraus entstandenen Schäden gegenüber der Bestandnehmerin geltend zu machen.-----

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

Ein Monat nach Unterzeichnung

prostora i za ishođenje potvrde glavnog projekta i uporabne dozvole. Zakupodavac će provjeriti u roku mjesec dana i dostaviti će svoje primjedbe Zakupniku koji je dužan u roku 14 (četrnaest) dana ugraditi izmjene i predati konačnu projektnu dokumentaciju Zakupodavcu u svakom slučaju prije primopredaje Predmeta zakupa. -----

Sve radove na završnom uređenju izvode isključivo ovlašteni stručnjaci.

Kod svih mjera adaptacije koriste se proizvodi dopušteni u Hrvatskoj. -----

Vezano za instalaciju „sigurnosnih postrojenja“ za dojavu požara, sprinkler, sigurnosno osvjetljenje, Zakupnik je dužan o svom trošku povjeriti projektiranje i izvođenje odnosno ugradnju ovih postrojenja u dotičnom predmetu zakupa projektantima i stručnjacima koje je odredio Zakupodavac. -----

Svi dokumenti vezani uz narudžbe (projekti i narudžbe) za ova postrojenja predaju se radi odobrenja u pogledu kompatibilnosti i pridržavanja standarda. -----

Zakupnik se obvezuje pravovremeno pribaviti sve druge lokacijske i građevinske dozvole potrebne za tehnički pregled za pojedine trgovine, uzimajući u obzir vrstu svog poslovanja te potom tako izvesti završne radove da se može provesti zajednički tehnički pregled radi ishođenja uporabne dozvole, u svakom slučaju i sam pribaviti službene dozvole (kao npr. odobrenje za poslovanje) kako bi omogućio zajedničko otvorenje. -----

Ukoliko bude potrebno sudjelovanje Zakupodavca u ovim mjerama, on će

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

Sämtliche Adaptierungsarbeiten haben ausschließlich durch befugte Fachleute zu erfolgen. Bei allen Ausbaumaßnahmen sind in Kroatien zugelassene Produkte zu verwenden. -- Hinsichtlich des Gewerks „Sicherheitsanlage“ mit den Untergewerken Brandmeldung, Sprinkler, Sicherheitsbeleuchtung sind von der Bestandnehmerin zwingend die von der Bestandgeberin vorgeschriebenen Projektanten und Professionisten mit der Planung und den Teilgewerken für das jeweilige Bestandobjekt auf Kosten der Bestandnehmerin zu betrauen. -----

Alle Auftragsunterlagen (Pläne und Aufträge) für diese Gewerke sind zur Genehmigung hinsichtlich Kompatibilität und Standardeinhaltung vorzulegen. -----

Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle weiteren bis zur technischen Abnahme notwendigen Lokations- und Baubewilligungen für die einzelnen

Zakupnik snosi rizik za sve ove mjere. U slučaju propusta Zakupnika da izvrši završnu adaptaciju ili pribavi potrebne dozvole, ne dira se u pravni učinak ovog Ugovora, osobito obveze plaćanja Zakupnika. -----

Sollte die Bestandnehmerin den Endausbau oder die Einholung notwendiger Bewilligungen versäumen, wird dadurch die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages, mit besonderer Rücksicht auf die

50

C10.7

U slučaju da iz bilo kojeg razloga Zakupnik ne može sa svojom trgovinom sudjelovati u zajedničkom otvorenju, najkasnije dan prije otvorenja potrebno je uspostaviti optički besprijekorno stanje trgovine prema mall-u i iznutra prelijepiti staklenu površinu prema mall-u. -----
Ove mjere smiju biti otklonjene tek dan poslije otvorenja, a na dan prije otvorenja i na dan otvorenja ne smije se obavljati nikakva djelatnost u svezi s objektom zakupa. -----

C11.

Poslovanje: -----

C11.1

Objekti Ugovorne strane izričito isključuju odgovornost Zakupodavca za parkirana vozila zajedno sa sadržajem. -----

C11.2

Zakupnik potvrđuje da su parkirna mjesta namijenjena CCO Split, rezervirana za kupce CCO Split te da nisu sastavni dio površina koje pripadaju predmetu zakupa. Stoga mu nije dozvoljeno navedena parkirna mjesta i prometnice koristiti za utovar i skladištenje kao ni u ostale svrhe. -----
Zakupnik se također mora pobrinuti, da njegovi radnici ne ostavljaju svoja vozila na parkiralištu za kupce. Zakupodavac će u CCO Split rezervirati površine koje će se iznajmljivati posebno u ove svrhe. Zakup ovih površina nije predmet ovog Ugovora već se uređuje posebnim ugovorom o zakupu. -----

C10.7

Zahlungsverpflichtungen der Bestandnehmerin, nicht betroffen. -----
Sollte - aus welchen Gründen auch Immer - der Betrieb der Bestandnehmerin an der gemeinsamen Eröffnung nicht teilnehmen können, ist spätestens am Tag vor der Eröffnung ein optisch einwandfreier Zustand des Bestandobjektes zur Mall hin herzustellen, und die Glasfläche zur Mall von innen vollflächig zu verkleben. -----

Diese Maßnahmen dürfen dann erst am Tag der Eröffnung des Bestandobjektes entfernt werden, weiters sind am Tag vor der Eröffnung und am Eröffnungstag jedwede Adaptierungsmaßnahmen zu unterlassen. -----

C11.

Geschäftsbetrieb: -----

C11.1

Eine Haftung der Bestandgeberin für abgestellte Kraftfahrzeuge samt Inhalt wird ausdrücklich von beiden Parteien ausgeschlossen. -----

C11.2

Die Bestandnehmerin anerkennt, dass die dem CCO Split gewidmeten KFZ-Abstellplätze für Fahrzeuge der Kunden des CCO Split reserviert und nicht Teil der zum Bestandobjekt gehörigen Flächen sind. Es ist ihr daher nicht gestattet, die genannten Parkplätze und Verkehrswege für Lade- und Lagertätigkeit oder sonstige Zwecke zu benutzen. -----
Die Bestandnehmerin hat auch dafür zu sorgen, dass die Mitarbeiter ihres Betriebes das Abstellen ihrer Fahrzeuge auf dem Kundenparkplatz unterlassen. Die Bestandgeberin wird dafür beim CCO Split eigens dafür vorgesehene Flächen zur Vermietung bereithalten. Die Vermietung dieser

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

C11.4. Zakupnik je dužan u vođenju svog poslovanja posebice poštivati sljedeće obveze:-----
dužan je unutrašnjost predmeta zakupa redovno održavati urednom i čistom na vlastiti trošak;-----
površine izvan svog predmeta zakupa ne smije koristiti suprotno svrsi, poput na primjer za prodajne akcije u sklopu akcija, postavljanje otpada, itd. odlaganje praznih spremnika ili promidžbenih stalaka, nadalje zajedničke prometnice, poput parkirnih površina, koristiti u svrhu utovara;-----
ne smije se ponašati neobazrivo prema ostalim zakupnicima ili klijentima CCO Split;-----
dužan je poštovati kućni red koji kao Prilog 1 predstavlja sastavni dio Ugovora-----
dužan je ove obveze prenijeti i na svoje radnike.-----

C11.5 Zakupnik prima na znanje za sebe, svoje radnike, dobavljače i kupce kućni red koji će Zakupodavac

Flächen ist nicht Gegenstand dieses Vertrages, sondern ist in einem gesonderten Mietvertrag zu vereinbaren.-----

C11.3 Durch das Bestandobjekt führende Fluchtwege sind durch die Bestandnehmerin in der von der Behörde vorgeschriebenen Breite freizuhalten. Dafür steht der Bestandnehmerin keine Vergütung, bzw. Anspruch auf Bestandzinsreduzierung zu.-----

C11.4. Die Bestandnehmerin hat bei der Führung ihres Geschäftsbetriebs insbesondere folgende Pflichten:-----
sie hat das Bestandsobjekt im Inneren regelmäßig auf eigene Kosten in einem ordentlichen, sauberen Zustand zu erhalten;-----
sie hat die Flächen außerhalb ihres Bestandobjektes nicht zweckwidrig zu nutzen, wie z. B. für Verkaufstätigkeit im Zuge von Aktionen, Aufstellung von Schütten, usw. durch Abstellen von Leergebinde oder Werbeständern sowie sonstiger Materialien, weiters keine allgem. Verkehrswege sowie Parkflächen zum Zweck der Ladetätigkeit zu benutzen;-----
sie hat gegenüber anderen Bestandnehmern oder Kunden des CCO Split kein rücksichtsloses Verhalten an den Tag zu legen;-----
sie hat die Hausordnung, welche als Beilage 1 einen integrierenden Vertragsbestandteil darstellt, einzuhalten;-----
sie hat diese Pflichten auch auf ihre Mitarbeiter zu übertragen.-----

C11.5 Die Bestandnehmerin nimmt die jeweils von der Bestandgeberin zum Zwecke des reibungslosen

donijeti u svrhu besprijekornog poslovanja CCO Split te odredbe o penalima. -----

C12. Pristup Predmetu zakupa -----

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

C13. Opskrba energijom (struja, voda, grijanje, hlađenje): -----

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

C13.2 Ukoliko je Zakupniku potrebna dodatna opskrba energijom, to je moguće izvesti na trošak Zakupnika

Betriebsablaufes im CCO Split erlassene Hausordnung sowie die Pönalregelung für sich, ihre Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden zur Kenntnis. -----

C12. Betreten des Bestandobjektes -----

Die Bestandgeberin bzw. die von ihr beauftragten Personen sind berechtigt, jederzeit während der Geschäftszeiten die zum Bestandobjekt gehörigen Räumlichkeiten oder Flächen zu betreten. Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, Vorsorge zu treffen, dass diese bei Gefahr in Verzug auch in ihrer Abwesenheit betreten werden können. Zu diesem Zwecke ist die Bestandnehmerin verpflichtet, bei der Bestandgeberin 1 Garnitur Schlüssel für das Bestandobjekt zu hinterlegen. Kommt die Bestandnehmerin dieser Verpflichtung nicht nach, so haftet sie für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten nicht möglich ist. -----

C13. Energieversorgung (Strom, Wasser, Wärme, Kühleuft): -----

C13.1 Die Leitungsnetze für die Stromversorgung, Zu- und Abwasserleitung, Wärme- Kühlungs- und sonstige Energieversorgung mit allen dazu notwendigen Anlagen werden gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage 3) ausgeführt. Die Kosten für den Betrieb (Energiebedarf), Wartung und Instandhaltung dieser Leitungsnetze und Anlagen tragen die Bestandnehmer nach den obigen Bestimmungen B2.4. -----

C13.2 Benötigt die Bestandnehmerin eine über die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

proširenjem, odnosno pojačanjem provodne mreže, dovoda i – ukoliko je prostorno to moguće – ostalih uređaja. Zakupniku je za isto potrebna pisana suglasnost Zakupodavca, koja se ne može uskratiti, ukoliko se izvođenje može izvršiti bez prikraćivanja objekta zakupa i ometanja ostalih zakupnika. Troškove pogona (energetske potrebe), servisiranje i održavanje ove dodatne provodne mreže i sustava snosi Zakupnik koji je također dužan ishoditi potrebne dozvole u tu svrhu. -----

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

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

C13.4 Kratkoročni ispadi tehničkih sustava uslijed više sile, promjena i prekida u opskrbi energijom (npr. slabljenje napona struje, smanjenje tlaka vode,

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

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

C13.3 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, bei Störungen und Schäden in ihrer elektrischen Anlage für eine Abschaltung dieser zu sorgen und unverzüglich die Bestandgeberin davon in Kenntnis zu setzen. Diese Meldung enthebt die Bestandnehmerin nicht von ihrer Verpflichtung, eine Vergrößerung des Schadens bzw. eine Ausbreitung der Störung im Leitungsnetz durch ihr Eingreifen und Mitwirken, soweit dies zumutbar ist, zu verhindern. -----

C13.4 Kurzfristige Ausfälle von technischen Anlagen infolge höherer Gewalt, Veränderungen und Unterbrechungen in der

štete na postrojenju grijanja, oskudica energije itd.) za koje Zakupodavac nije odgovoran, ne ovlašćuju Zakupnika na potraživanje naknade štete ili smanjenje zakupnine. Isto vrijedi i za sve ostale prekide u poslovanju, bilo koje vrste, pri čemu je Zakupodavac dužan neodloživo poduzeti uklanjanje prekida poslovanja.-----

C14. Građevinska proširenja i preinake od strane Zakupodavca:-----

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

C14.2 Zakupodavac je uz to ovlašten u svakom trenutku provesti bez suglasnosti Zakupnika građevinska proširenja, odnosno građevinske preinake, koje su svrsishodne, iako nisu potrebne. Nadalje, Zakupodavac zadržava pravo gradnje dogradnji i proširenja svih vrsta, premještanja postojećih gradnji, potpunog uklanjanja istih ili promjene funkcije istih kao i ispuštanja zelenih površina

Energieversorgung (z.B. Stromspannungsabfall, Wasserdruckverminderung, Schäden an der Heizanlage, Energieknappheit etc.) die der Bestandgeberin nicht zurechenbar sind, berechtigen die Bestandnehmerin weder zu einem Schadenersatzanspruch noch zu einer Bestandszinsminderung. Das gleiche gilt auch für alle notwendigen Betriebsunterbrechungen, gleichgültig welcher Art, wobei jedoch die Bestandgeberin verpflichtet ist, unverzüglich die Behebung der Betriebsunterbrechung zu veranlassen.-----

C14. Bauliche Erweiterungen und Veränderungen durch die Bestandgeberin:-----

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

C14.2 Die Bestandgeberin ist außerdem berechtigt, ohne Zustimmung der Bestandnehmerin jederzeit bauliche Erweiterungen bzw. bauliche Veränderungen durchzuführen, welche zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Die Bestandgeberin behält sich auch das Recht vor, Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten, bestehende Einrichtungen

I izgradnje novih te provesti izmjene u oblaganju površina zakupa, ukoliko time nisu ugrožena ili umanjena prava Zakupnika. -----

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

C14.4 Zakupodavac je dužan izvršiti ove radove sa što većim obzirom prema zakupnicima koji su zahvaćeni ovim radovima, odnosno prema njihovim zakupljenim prostorima, tako da po mogućnosti njihovo redovno poslovanje nije ometeno. Zakupnik ne može u ovom slučaju zahtijevati naknadu štete ili umanjeње zakupnine. -----

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

C15.1 Zakupnik je dužan izvesti o svom trošku oblikovanje glavnog ulaza kao i staklenih pregradnih zidova ili ostalih pregrada predmeta zakupa prema unutrašnjosti CCO Split (u nastavku: mall) i u skladu sa smjernicama iz Priručnika za zakupnike. -----
Dotične se mjere moraju dogovoriti sa Zakupodavcem, odnosno s angažiranim arhitektom te se ne smiju poduzeti bez pisane

zu verlegen, überhaupt zu entfernen oder einer anderen Nutzung zuzuführen, sowie Grünflächen aufzulassen oder neu anzulegen, sowie Änderungen in der Belegung der Bestandflächen durchzuführen, soweit dadurch die Rechte der Bestandnehmerin nicht betroffen oder beeinträchtigt werden. -----

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

C14.4 Die Bestandgeberin ist verpflichtet, diese Arbeiten mit größtmöglicher Rücksichtnahme auf die betroffenen Bestandnehmer bzw. deren Bestandsobjekte durchzuführen, so dass nach Möglichkeit der ordentliche Geschäftsbetrieb nicht gestört wird. Die Bestandnehmerin kann jedoch in diesem Fall keinen Schadenersatz oder eine Bestandszinsminderung verlangen. ----

C15. Portal und Glastrennwände zur Mall, Werbeeinrichtung: -----

C15.1 Die Gestaltung des Portals sowie der Glastrennwände oder sonstigen Abtrennungen des Geschäftslokals zum Innenraum des CCO Split, im Folgenden kurz „Mall“, hat die Bestandnehmerin auf ihre eigenen Kosten entsprechend den Richtlinien des Mieterhandbuches durchzuführen. -----
Die diesbezüglichen Maßnahmen sind mit der Bestandgeberin bzw. mit dem beauftragten Architekten

	suglasnosti. ----- Za izvođenje radova se u svakom slučaju moraju angažirati ovlašteni i sposobni izvođači. ----- ----- -----		abzustimmen und dürfen nicht ohne schriftliche Zustimmung vorgenommen werden. ----- Für die Ausführung sind jedenfalls befugte und leistungsfähige Fachfirmen heranzuziehen. -----
C15.2	Osiguranje glavnog ulaza i staklenih površina, koja se moraju izgraditi sukladno ovoj ugovornoj točki, je stvar Zakupnika. -----	C15.2	Die Versicherung von nach diesem Vertragspunkt zu errichtenden Portal- und Glasflächen ist Angelegenheit der Bestandnehmerin. -----
C15.3	Površina iznad glavnog ulaza, odnosno staklenih površina stoji na raspolaganju Zakupniku za postavljanje oznake tvrtke, odnosno reklamne opreme. Sve s time povezane troškove i izdatke snosi Zakupnik. -----	C15.3	Die Fläche über dem Portal bzw. den Glasflächen steht der Bestandnehmerin für angemessene Firmenbezeichnungen, bzw. Werbeeinrichtungen zur Verfügung. Sämtliche damit verbundenen Kosten und Aufwendungen trägt die Bestandnehmerin. -----
C15.4	Svako raspolaganje vanjskim površinama predmeta zakupa dozvoljeno je samo uz izričitu prethodnu suglasnost Zakupodavca.. -----	C15.4	Sämtliche Verfügungen über die Außenflächen des Bestandobjektes sind nur mit ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin zulässig. -----
C16.	Ugradnje i preuređenja, građevinske preinake od strane Zakupnika: -----	C16.	Ein- und Umbauten, bauliche Veränderungen durch die Bestandnehmerin: -----
C16.1	Upućujući na specifikaciju građevine i opreme utvrđuje se, da se predmet zakupa sukladno ovom Ugovoru predaje u tzv. «visokom roh bau». --- Sljedeće se odredbe stoga odnose na završno opremanje, odnosno na buduće mjere. -----	C16.1	Unter Hinweis auf die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird festgestellt, dass das Bestandobjekt gemäß diesem Vertrag im Edelrohbau zu übergeben ist. ----- Die folgenden Regelungen betreffen daher die Endausstattung bzw. zukünftige Maßnahmen. -----
C16.2	Građevinske preinake Zakupnika, ukoliko mjere zahtijevaju građevinsku dozvolu, smiju se provesti samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca (na primjer preuređenja i ugradnje, instalacije, premještanje ili novo postavljanje vodova, ugrađivanje sigurnosnih ograda, postavljanje šipki na prozore, -----	C16.2	Bauliche Veränderungen durch die Bestandnehmerin dürfen, sofern die Maßnahmen baubewilligungspflichtig sind, nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin vorgenommen werden (z.B. Um- und Einbauten, Installationen, Umlegen oder Neuverlegen von Leitungen, Abschränkungen, Vergitterung von -----

postavljanje ognjišta, itd.). -----
Ukoliko se suglasnost izda, Zakupnik je dužan pribaviti sve predviđene službene dozvole i snositi sve troškove za izmjene, odnosno za uvjete koji su određeni od strane upravnog tijela te isto dokazati Zakupodavcu, posebice predloženjem odgovarajućih dozvola sa službenom napomenom njihove pravomoćnosti. - Osim toga Zakupnik je odgovoran za svu posrednu i neposrednu štetu, koja nastane uslijed građevinskih izmjena. -----

C16.3 Posebne građevinske preinake, koje premašuju izvedbu sukladno specifikaciji građevine i opreme i građevinske planove, smatraju se posebnom opremom te troškove istih snosi Zakupnik. -----

C16.4 Zahtjevi Zakupnika, koji ne zahtijevaju građevinske preinake i služe isključivo pojedinom Zakupniku, moraju se pravovremeno priopćiti Zakupodavcu u svrhu koordinacije tekućih građevinskih radova, kako ne bi došlo do kašnjenja u gradnji. Zakupnik snosi troškove priključenja koji su povezani s uređenjem pogona, ukoliko isti premašuju specifikaciju građevine i opreme (Prilog 3). -----

C16.5 Uređenje trgovina i pogona kao i ugradnje od strane Zakupnika moraju

Fenstern, Herstellen von Feuerstätten etc.). -----

Wird die Zustimmung erteilt, so hat die Bestandnehmerin alle dazu behördlich vorgesehenen Genehmigungen einzuholen und alle Kosten für die Veränderungen bzw. durch die Behörde auferlegten Auflagen zu tragen und dies der Bestandgeberin nachzuweisen, insbesondere durch die Vorlage der entsprechenden Genehmigungen mit dem amtlichen Vermerk ihrer Rechtskraft. -----

Die Bestandnehmerin haftet außerdem für alle mittelbaren und unmittelbaren Schäden, die durch bauliche Veränderungen entstehen. --

C16.3 Erforderliche bauliche Veränderungen, die über die Ausführung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die Baupläne hinausgehen, sind Sonderausstattungen und von der Bestandnehmerin auf eigene Kosten zu tragen. -----

C16.4 Erfordernisse der Bestandnehmerin, die keine bauliche Veränderungen verlangen und ausschließlich der einzelnen Bestandnehmerin dienen, sind zum Zwecke der Koordination mit den laufenden Bauarbeiten der Bestandgeberin so rechtzeitig zur Kenntnis zu bringen, dass im Baufortschritt kein Verzug entsteht. Die mit den Betriebseinrichtungen, soweit diese über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage 3) hinausgehen, verbundenen Anschlusskosten trägt die Bestandnehmerin. -----

C16.5 Die Geschäfts- und Betriebseinrichtungen und Einbauten

se izvesti na taj način, da uvijek odgovaraju standardu i karakteru CCO Split; isti zahtijevaju s obzirom na njihov način i mjesto postavljanja izričitu suglasnost Zakupodavca, odnosno arhitekta angažiranog od strane Zakupodavca. -----

C16.6 Zakupnik je dužan uz poštivanje svih protupožarnih i građevinsko - policijskih propisa prije puštanja u pogon svog predmeta zakupa samostalno pribaviti sve potrebne dozvole za pogonske uređaje i obavljanje djelatnosti. Nadalje, Zakupnik je dužan samostalno ispuniti zakonske odredbe i uvjete javnih tijela na vlastiti trošak koji su propisani za njegovu djelatnost u objektu zakupa, i to bez prava na naknadu od strane Zakupodavca. ----

C16.7 Zakupnik se obvezuje da će u slučaju oštećenja prozorskog stakla, a posebice izloga, vrata trgovine, itd., koja su ugrađena u objekt zakupa kojeg koristi, ista neodloživo zamijeniti jednakovrijednim prozorskim staklima na vlastiti trošak. Ukoliko Zakupnik to ne učini, Zakupodavac ima pravo naložiti ostakljivanje na trošak Zakupnika. ----

C17. Održavanje i odgovornost Zakupnika: -----

C17.1 Zakupnik je dužan vršiti na vlastiti trošak sve popravke, popravke koji služe poljepšanju kao i radove na popravcima u predmetu zakupa. Ovo

durch die Bestandnehmerin müssen so ausgeführt werden, dass sie jeweils dem Standard und Charakter des CCO Split entsprechen; sie sind in ihrer Art und im Hinblick auf ihren Aufstellungsort an die ausdrückliche Zustimmung der Bestandgeberin bzw. des von ihr beauftragten Architekten gebunden. -----

C16.6 Die Bestandnehmerin hat unter Wahrung aller feuer- bzw. baupolizeilichen Vorschriften noch vor Inbetriebnahme ihres Bestandobjektes allenfalls notwendige Betriebsanlagegenehmigungen und die Betriebsgenehmigung für das Bestandobjekt selbst zu erwirken, weiterhin die für ihre Tätigkeit im Bestandobjekt vorgeschriebenen gesetzliche Bestimmungen und behördliche Auflagen auf ihre eigene Kosten ohne Rückerstattungsanspruch gegenüber der Bestandgeberin selbst zu erfüllen. -----

C16.7 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, die am Bestandobjekt eingebauten Scheiben, insbesondere für Schaufenster, Geschäftstüren etc., bei Beschädigung auf eigene Kosten unverzüglich gleichwertig zu ersetzen. Sollte die Bestandnehmerin dies unterlassen, so ist die Bestandgeberin zur Verglasung auf Kosten der Bestandnehmerin berechtigt. -----

C17. Instandhaltung und Haftung durch die Bestandnehmerin: -----

C17.1 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle Ausbesserungsarbeiten, der Verschönerung dienende Reparaturen sowie die

obuhvaća i popravke i održavanje dovodnih i odvodnih cijevi, ukoliko se iste koriste za isključivu opskrbu predmeta zakupa. Svi zakupnici zajedno snose troškove održavanja, servisiranja i pogona, a dijele se sukladno ključu podjele (B2.4.3). -----
Zakupodavac je dužan izvršiti radove održavanja i radove na popravcima vezano uz sve elemente građevinske konstrukcije (tako na primjer vanjske zidove, krovnu konstrukciju). -----

C17.2 Zakupnik snosi odgovornost prema Zakupodavcu za svu štetu, koja nastane nakon trenutka preuzimanja predmeta zakupa (B4 ovog Ugovora) od strane njega samog, ili od strane radnika, kupaca, dobavljača i članova obitelji ili trećih osoba koji će raditi za Zakupnika ili za navedene osobe. Odgovornost Zakupnika, izuzev za kupce, nije isključivo ograničena na predmet zakupa, već se, bez ograničenja, odnosi na uzrokovanje oštećenja na svim sustavima i površinama CCO Split. -----

C17.3 Zakupnik snosi odgovornost prema Zakupodavcu za svu štetu, koja nastane pri isporuci i preuzimanju robe pomoću vlastitih ili trećih vozila, ukoliko ista premašuje normalno trošenje. -----

Instandsetzungsarbeiten im Bestandobjekt auf ihre Kosten durchzuführen. Dies umfasst auch die Reparatur und Instandhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit sie der ausschließlichen Versorgung des Bestandobjektes dienen. Die Kosten für Instandhaltung, Wartung und Betrieb laut diesem Vertrages sind von allen Bestandnehmern gemeinsam zu tragen und werden nach dem Aufteilungsschlüssel (B2.4.3) aufgeteilt. -----

Die Bestandgeberin ist verpflichtet, die Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bezüglich aller Baukonstruktionselemente (so z.B. Außenwände und Dachhaut) durchzuführen: -----

C17.2 Die Bestandnehmerin haftet der Bestandgeberin gegenüber für alle Schäden, die nach dem Zeitpunkt der Übernahme des Bestandobjektes (B4 dieses Vertrages) durch sie, durch Angestellte, Kunden, Lieferanten und Familienangehörige, oder durch für sie oder die vorgenannten Personen tätig werdende dritte Personen entstehen. Die Haftung der Bestandnehmerin, ausgenommen für Kunden, ist ausdrücklich nicht nur auf das Bestandobjekt alleine beschränkt, sondern gilt auch ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Beschädigers für alle Anlagen und Flächen des CCO Split. -----

C17.3 Die Bestandnehmerin haftet der Bestandgeberin gegenüber auch für alle Schäden, die bei der Anlieferung und Abholung der Waren durch eigene oder dritte Fahrzeuge entstehen, soweit diese über eine

60

C17.4 Zakupodavac je dužan sve štete i oštećenja koja su navedeni u točkama C17.1, C17.2 i C17.3 ovog Ugovora neodloživo prijaviti Zakupodavcu; u slučaju zakašnjenja prijave Zakupnik odgovara za daljnju nastalu štetu.

C17.5 Zakupnik je dužan neodloživo ukloniti štetu za koju je odgovoran. U protivnom će šteta biti uklonjena na trošak Zakupnika uz prethodnu pisanu opomenu u roku kojeg je odredio Zakupodavac. U slučaju prijetnje neposredne opasnosti nije potrebna pisana opomena i određivanje roka.

C18. Prijevremeni raskid Ugovora:-----
C18.1 Zakupodavac može otkazati Ugovor pismeno i to preporučenim pismom u sljedećim slučajevima -----

C18.1.1 ako je nad imovinom Zakupnika pokrenut stečajni postupak ili likvidacijski postupak; ili su vjerovnici pokrenuli otvaranje takvog postupka;

C18.1.2 ako je Zakupnik svoje poduzeće u cijelosti ili djelomično prodao, založio, dao u podzakup ili ga djelomično prepustio trećima ili prava iz ovog Ugovora prenio trećima.

C18.1.3 ako Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine i ostalih obveza plaćanja uključujući kauciju, usprkos opomeni poslanoj preporučenim pismom i

C17.4 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle in den Punkten C17.1, C17.2 und C17.3 dieses Vertrages angeführten Schäden und Beschädigungen unverzüglich der Bestandgeberin anzuzeigen; bei einer verspäteten Anzeige haftet die Bestandnehmerin für den dadurch entstandenen weiteren Schaden.

C17.5 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, den Schaden, für den sie einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen, ansonsten wird der Schaden nach vorheriger schriftlicher Mahnung innerhalb einer von der Bestandgeberin gesetzten Frist auf Kosten der Bestandnehmerin beseitigt. Bei Gefahr in Verzug entfällt die schriftliche Mahnung und die Fristsetzung.

C18. Vorzeitige Vertragsauflösung:-----
C18.1 Die Bestandgeberin ist berechtigt, das Bestandsverhältnis schriftlich durch eingeschriebenen Brief wegen nachstehenden Gründen zu kündigen, wenn -----

C18.1.1 über das Vermögen der Bestandnehmerin ein Konkurs- und Liquidierungsverfahren eingeleitet wurde, oder die Gläubiger die Einleitung eines solchen Verfahrens veranlasst haben; -----

C18.1.2 die Bestandnehmerin ihr Unternehmen gänzlich oder teilweise veräußert, verpachtet, in Unterbestand gibt oder teilweise Dritten bloß überlässt oder Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abtritt. -

C18.1.3 die Bestandnehmerin mit der Bezahlung des Bestandszinses oder mit der Erfüllung sonstiger Zahlungsverpflichtungen

određivanju dodatnog primjerenog roka od 14 (četrnaest) dana;-----

u slučaju ponovljenog kašnjenja Zakupnika, Zakupodavac smije ograničiti svoje usluge;-----

C18.1.4 ako Zakupnik poduzme radnje, odnosno ne poduzme propisane radnje, koje se odnose na važne obveze i prava u poslovanju CCO Split, a posebice postupke, za koje su ugovornom točkom C24.7 određeni penali;-----

C18.1.5 ako Zakupnik na štetan način koristi predmet zakupa;-----

C18.1.6 ako se obveze upravnih tijela ili ugovorno osiguravajuće obveze vezane uz objekt zakupa ne ispune usprkos višestrukim napomena, na primjer skladištenje opasnih tvari ili; --

C18.1.7 ako Zakupnik samovoljno bez pisane suglasnosti Zakupodavca poduzme mjere koje zahtjevaju pisanu suglasnost Zakupodavca,-----

C18.1.8 ako Zakupnik uskrati revizoru kojeg je Zakupodavac opunomoćio za kontrolu obračuna zakupnine po prometu, uvid u potrebne isprave ili Zakupodavcu iskaže pogrešno stanje prometa.-----

C18.1.9 Raskid Ugovora prema odredbama C18.1.1 do C18.1.4 može se provesti bez otkaznog roka s trenutnim učinkom. Prije raskida sukladno odredbama C18.1.4 do C18.1.8 mora se preporučenim pismom zatražiti uspostava stanja sukladno Ugovoru uz određivanje dodatnog primjerenog roka od 14 (četrnaest) dana, u

einschließlich der Kautionsbeibringung aus diesem Vertrag trotz eingeschriebener Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen in Rückstand gerät.-----

Bei wiederholtem Zahlungsverzug der Bestandnehmerin kann die Bestandgeberin ihre Dienstleistungen beschränken;-----

C18.1.4 Handlungen setzt bzw. gebotene Handlungen unterlässt, die wesentliche Pflichten und Rechte im Betrieb des CCO Split betreffen, insbesondere jene Vorgänge, die im Vertragspunkt C24.7 pönalisiert werden;-----

C18.1.5 vom Bestandsobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht;-----

C18.1.6 behördliche oder versicherungsvertragliche Auflagen trotz mehrmaligen Hinweis bezüglich des Bestandsobjektes nicht erfüllt, z.B. die Lagerung gefährlicher Stoffe oder;---

C18.1.7 eigenmächtig ohne schriftliche Zustimmung der Bestandgeberin Handlungen setzt, die einer schriftlichen Zustimmung bedürfen; --

C18.1.8 dem Prüforgan, das zur Kontrolle der Umsatzbestandzinsberechnungen von der Bestandgeberin bevollmächtigt wurde, die Einsicht in die notwendigen Unterlagen verwehrt oder der Bestandgeberin falsche Umsatzzahlen ausweist.-----

C18.1.9 Eine Kündigung nach den Bestimmungen C18.1.1 bis C18.1.4 kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung erfolgen. Vor einer Kündigung nach den Bestimmungen C18.1.4 bis C18.1.8 ist die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes unter Setzung einer

slučaju povrede odredbe C10.5 dodatnog primjerenog roka od 5 (pet) dana. Opomena ima snagu izvanrednog otkaza, koji stupa na snagu nakon proteka dodatnog primjerenog roka, ukoliko Zakupnik ne postupi sukladno opomeni, izuzev ako prethodno navedene odredbe ne propisuju drugačije -----

C18.2 Zakupnik može otkazati predmetni Ugovor samo izvanrednim otkazom uz pridržavanje roka od 30 (trideset) dana zbog niže navedenih razloga: ---

C18.2.1 ako Zakupodavac nije pribavio sve potrebne službene dozvole potrebne za poslovanje Predmeta zakupa ili ako te dozvole budu naknadno povučene bez krivnje Zakupnika;-----

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

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

Nachfrist von 14 (vierzehn) Tagen, bei Verletzung der Bestimmung C10.5 einer Nachfrist von 5 (fünf) Tagen, eingeschrieben einzumahnen. Die Mahnung hat die Wirkung einer außerordentlichen Kündigung, die mit Ablauf der Nachfrist in Kraft tritt, insoweit die Bestandnehmerin nicht gemäß der Mahnung handelt, außer die obigen Bestimmungen haben eine andere Regelung vorgesehen. -----

C18.2 Die Bestandnehmerin kann den vorliegenden Vertrag nur mit außerordentlicher Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 (dreißig) Tagen wegen den unten angeführten Gründen kündigen: -----

C18.2.1 falls die Bestandgeberin sämtliche, zur Betreibung des Bestandsobjektes benötigte behördliche Genehmigungen nicht erhalten hat oder diese später zurückgezogen werden, und dies nicht von der Bestandnehmerin verursacht wurde; -

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

C18.2.3 falls mehr als 40 % (in Worten: vierzig Prozent) der Gesamtbestandsfläche im CCO Split mehr als drei Monate lang durch die Bestandgeberin nicht in Bestand gegeben oder nicht betrieben wird. --

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

C19. **Prestanak zakupa i povrat predmeta zakupa: -----**

C19.1 Kod prestanka zakupničkog odnosa, Zakupodavac može zahtijevati da Zakupnik ostavi ugradnje, pregradnje, posebnu opremu i instalacije ili dijelove istih, koji su izvršeni na njegov trošak, uz naknadu uzimajući u obzir tehničku zastarjelost sustava, odnosno istrošenost. -----

U slučaju da se ne postavi takav zahtjev, Zakupnik je u svakom slučaju dužan na zahtjev odstraniti sve one dijelove svoje poslovne opreme, čije je uklanjanje povezano s značajnim troškovima (na primjer rashladni uređaji). -----

C19.2 Zakupnik je dužan u slučaju prestanka zakupničkog odnosa, Zakupodavcu vratiti prostorije i površine koje pripadaju predmetu zakupa ispražnjene i u čistom i urednom stanju. Zakupodavac ima pravo samostalno provesti takvo ispražnjivanje i čišćenje na trošak Zakupnika, ukoliko Zakupnik ne učini isto unatoč zahtjevu. Ukoliko je prestanak odnosa zakupa uzrokovan neplaćanjem obveza Zakupnika, Zakupniku je zabranjeno iznošenje robe i stvari koje su njegovo vlasništvo iz Predmeta zakupa obzirom da Zakupodavac ima založno pravo na ukupnosti stvari

C18.2.4 falls von der Errichtung der Straße zum CCO Split durch die Stadt Split abgesehen wird und die Straße im Zeitpunkt der Eröffnung nicht errichtet ist. -----

C19. **Beendigung und Rückstellung: -----**

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

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

C19.2 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, bei Beendigung des Bestandverhältnisses die zum Bestandsobjekt gehörigen Räumlichkeiten und Flächen geräumt und gereinigt an die Bestandgeberin zurückzustellen. Die Bestandgeberin ist berechtigt, auf Kosten der Bestandnehmerin eine derartige Räumung und Reinigung aus eigenem vorzunehmen, wenn dies von der Bestandnehmerin trotz Aufforderung nicht erfolgt. Sollte zum Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses die Bestandgeberin offene Forderungen gegenüber der Bestandnehmerin aus

Zakupnika u Predmetu zakupa
sukladno odredbi točke C23.1 ovog
Ugovora. -----

C19.3 U slučaju prestanka Ugovora ako
Zakupnik ne ispuní svoju obvezu
predaje Predmeta zakupa,
Zakupodavac ima, pored mogućnosti
pokretanja ovršnog postupka u svrhu
ispražnjivanja sukladno Točki C23.2,
pravo otvoriti predmet zakupa,
ukloniti na rizik i trošak Zakupnika
svu pokretnu imovinu Zakupnika na
kojoj postoji založno pravo
Zakupodavca na prikladno mjesto o
čemu će obavijestiti Zakupnika uz
napomenu da će sve stvari
Zakupnika ostati na navedenom
mjestu sve do okončanja unovčenja
istih u okviru ovrhe na lebdećem
zalogu te poduzeti mjere, koje
Zakupniku onemogućavaju ulazak u
predmet zakupa. Zakupnik je izričito
suglasan s navedenim postupkom i s
činjenicom da isti ne predstavlja
smetanje posjeda. -----

C19.4 U slučaju da Zakupnik ne isprazni
prostorije i površine predmeta zakupa
na ugovoreni način, Zakupnik je
dužan od trenutka isteka trajanja
Ugovora, koje je navedeno u točki
B4, do trenutka efektivne predaje
predmeta zakupa Zakupodavcu

diesem Vertrag haben, ist es der
Bestandnehmerin untersagt ihre
Fahrnisse aus dem Bestandsobjekt zu
entfernen da die Bestandgeberin ein
Pfandrecht hinsichtlich der
Gesamtheit dieser Fahrnisse im
Sinne des Punktes C23.1 hat. -----

C19.3 Bei Vertragsende hat die
Bestandgeberin, sofern die
Bestandnehmerin ihrer Übergabever-
pflichtung nicht nachkommt, außer
der Möglichkeit der Einleitung einer
Vollstreckung auf Räumung gemäß
Punkt C23.2 auch das Recht, das
Bestandsobjekt aufzuschließen,
daraus alle Fahrnisse hinsichtlich
deren die Bestandgeberin das
Pfandrecht hat auf Gefahr und
Kosten der Bestandnehmerin zu
entfernen und an eine angemessene
Stelle zu verlegen worüber sie die
Bestandnehmerin in Kenntnis setzen
wird mit der Anmerkung, dass all
diese Fahrnisse dort bis zur
Beendigung deren Verwertung im
Rahmen des Vollstreckungs-
verfahrens auf Gesamtheit der
Fahrnisse bleiben, und Maßnahmen
zu treffen, die der Bestandnehmerin
das Betreten des Bestandsobjektes
unmöglich machen. Die
Bestandnehmerin ist mit dieser
Vorgangsweise ausdrücklich
einverstanden sowie mit der
Tatsache, dass diese keine
Besitzstörung darstellt. -----

C19.4 Bei Unterlassung einer
vertragsgemäßen Übergabe der zum
Bestandsobjekt gehörigen
Räumlichkeiten und Flächen hat die
Bestandnehmerin vom Zeitpunkt des
Ablaufes der gem. B4 festgelegten
Vertragsdauer bis zur effektiven

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

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

C20. Ponovna Izgradnja:-----
C20.1 Ukoliko CCO Split, predmet zakupa ili sustavi / zajednička oprema u cijelosti ili djelomično stradaju ili su oštećeni uslijed požara ili izvanrednog slučaja, Ugovor o zakupu se raskida tek kada Zakupodavac izjavi da više neće provoditi obnavljanja. Zakupodavac je dužan dati ovakvu izjavu u roku od 4 (četiri) mjeseca. U protivnom Ugovor o zakupu ostaje na snazi, a Zakupodavac je dužan obnoviti CCO Split.-----

Ukoliko ugovorno korištenje oštećenog ili uništenog objekta zakupa nije više moguće, obveza Zakupnika za plaćanje zakupnine miruje od prvog sljedećeg dana od nastanka štete. U slučaju djelomičnog uništenja ili oštećenja prestaje obveza plaćanja zakupnine

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

C19.6 Im Falle der Beendigung des Bestandverhältnisses aus einem Grund welcher Art auch immer steht der Bestandnehmerin keine Unterbringung oder ein Ersatzlokal zu.-----

C20. Wiederaufbau:-----

C20.1 Wenn das CCO Split das Bestandobjekt oder Anlagen / Gemeinschaftseinrichtungen durch Feuer oder einen anderen außerordentlichen Zufall ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt werden, so wird der Bestandvertrag erst aufgehoben, wenn die Bestandgeberin erklärt hat, dass sie einen Wiederaufbau nicht mehr durchführen wird. Die Bestandgeberin ist verpflichtet, diese Erklärung innerhalb von 4 (vier) Monaten abzugeben, andernfalls bleibt der Bestandvertrag in Kraft und die Bestandgeberin hat die Verpflichtung, das CCO Split wiederherzustellen.-----
Soweit die vertragsgemäße Nutzung des beschädigten oder zerstörten

razmjerno mjeri stvarnog poslovanja. Nakon izvršene obnove odredbe vezane uz predaju i plaćanje zakupnine se analogno primjenjuju. --

C20.2 Prekid u poslovanju CCO Split koje nije skrivio Zakupodavac – nastali iz bilo kojeg razloga - ne utječu na obvezu plaćanja zakupnine, ukoliko se mogu ukloniti unutar primjerenog roka. U dogovoru sa Zakupnikom Zakupodavac ima pravo isprazniti CCO Split iz sigurnosnih razloga te zatvoriti prilaz zemljištu CCO Split. --

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

C21. Prijenos prava: -- Zakupnik nema pravo predmet zakupa ili dijelove istog dati u zakup trećima uz novčanu naknadu bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca. -- Povreda ove točke Ugovora daje Zakupodavcu pravo na otkaz

Bestandobjektes nicht mehr möglich ist, ruht die Verpflichtung der Bestandnehmerin zur Zahlung des Bestandzinses von dem auf das Schadensereignis folgenden Tag. Bei teilweiser Zerstörung oder Beschädigung entfällt die Bestandzinszahlungspflicht anteilig nach Maßgabe des tatsächlichen Betriebes. Nach erfolgtem Wiederaufbau gelten die Bestimmungen betreffend Übergabe und Zahlung des Bestandzinses sinngemäß. --

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

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

C21. Weitergabe von Rechten: -- Die Bestandnehmerin ist nicht berechtigt, das Bestandobjekt oder Teile hiervon gegen Bezahlung an Dritte ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Bestandgeberin in Bestand zu geben. -- Ein Verstoß gegen diesen

Ugovora sukladno točki C18.1.2 ovog Ugovora.-----

Zakupnik ne može prenositi više prava i obveza nego što ih on sam ima temeljem ovog Ugovora.-----

U slučaju dozvoljenog podzakupa, Zakupnik ostaje dužan ispunjavati ovaj Ugovor.-----

Zakupodavac nema pravo povisiti zakupninu povodom dozvoljenog prijenosa prava..-----

C22. Osiguranja, odgovornost

Zakupodavca:-----

C22.1 Pravo na naknadu štete Zakupnika prema Zakupodavcu sukladno ovom Ugovoru ograničeno je na 20% (dvadeset posto) mjesečne zakupnine, koja se sukladno ovom Ugovoru mora platiti u mjesecu nastanka štete, te pripada Zakupniku samo u slučaju namjere ili grube nepažnje Zakupodavca.-----

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

Vertragspunkt berechtigt die Bestandgeberin zur Kündigung des Vertrages gemäß C18.1.2 dieses Vertrages.-----

Die Bestandnehmerin kann nicht mehr Rechte und Verpflichtungen weitergeben, als sie selbst aus dem Vertragsverhältnis hat.-----

Bei einer zulässigen Unterbestandgabe bleibt die Bestandnehmerin verpflichtet diesen Vertrag zu erfüllen.-----

Die Bestandgeberin ist nicht berechtigt, aus Anlass einer zulässigen Weitergabe von Rechten den Bestandzins zu erhöhen.-----

C22. Versicherungen, Haftung der Bestandgeberin:-----

C22.1 Schadenersatzansprüche der Bestandnehmerin gegenüber der Bestandgeberin nach diesem Vertrag sind der Höhe nach begrenzt auf 20% (zwanzig Prozent) des im Monat des Schadenereignisses nach diesem Vertrag zu zahlenden Monatsbestandszins und stehen der Bestandnehmerin nur im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit der Bestandgeberin zu.-----

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

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

C22.4 Zakupnik je dužan dostatno osigurati glavni ulaz objekta zakupa (prema C.15) protiv loma stakla i svoju pokretnu imovinu (uključujući i svoje investicije izvršene u predmetu zakupa) protiv požara i izlivanja vode iz vodovoda (ukoliko je ugrađen sustav prskalica) kao i od odgovornosti kod osiguravajućeg društva. Za opseg pokrića vrijede dotični opći uvjeti osiguranja. -----

C23. Založno pravo, ovršnost:-----
C23.1 Zakupnik osniva za korist Zakupodavca, a radi osiguranja svih novčanih tražbina Zakupodavca prema Zakupniku iz ovog Ugovora, osobito zakupnine i sporednih troškova, neovisno o kauciji iz točke C.9, založno pravo prvog reda na ukupnosti stvari ("lebdeći zalog") koje se nalaze odnosno koje će se u danom trenutku nalaziti u predmetu zakupa kao primjerice Inventar, roba i sl. Zakupnik neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da provede glavni upis navedenog založnog prava u Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima koji vodi Financijska agencija temeljem ovog Ugovora a radi osiguranja novčane

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

C22.4 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, das Portal des Bestandsobjektes (gemäß C15) gegen Glasbruch und ihre Fahrnisse (inkl. ihrer in das Bestandsobjekt getätigten Investitionen) gegen Feuer und Leitungswasser (soweit Sprinkleranlagen installiert sind) sowie Haftpflicht bei einer Versicherungsgesellschaft ausreichend zu versichern. Für den Umfang gelten die jeweiligen Allgemeinen

Versicherungsbedingungen.-----

C23. Pfandrecht, Vollstreckbarkeit-----

C23.1 Zur Besicherung der Forderungen der Bestandgeberin gegenüber der Bestandnehmerin aus diesem Vertrag, insbesondere auf Zahlung des Bestandszinses und der Nebenkosten, und unabhängig von der gemäß Punkt C9 zu leistenden Kautio, begründet die Bestandnehmerin zu Gunsten der Bestandgeberin ein erstrangiges Pfandrecht an allen im Bereich des Bestandsobjektes befindlichen Vermögensgegenständen der Bestandnehmerin, insbesondere am Shop/Restaurant/Cafe Inventar und Waren („schwebendes Pfandrecht“). Die Bestandnehmerin ermächtigt die Bestandgeberin unwiderruflich, allein auf Grundlage dieses

tražbine u visini jednogodišnje
zakupnine uključivši i sporedne
troškove.-----

C23.2 Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da
temeljem ovog Ugovora s potvrdom
ovršnosti iz točke C23.3. pokrene
protiv njega neposrednu i prisilnu
ovrhu radi predaje Predmeta zakupa
u posjed, u slučaju da Zakupnik po
prestanku ovog Ugovora u smislu
njegovih odredbi, ne vrati Predmet
zakupa Zakupodavcu na način
predviđen ovim Ugovorom. -----

C23.3 Ugovorne strane neopozivo i izričito
ovlašćuju javnog bilježnika koji
solemnizira ovaj Ugovor da na
zahtjev Zakupodavca stavi na ovaj
Ugovor potvrdu ovršnosti po isteku
otkaznog roka sukladno točki C18.
ovog Ugovora, uz predočenje (a)
pisane opomene poslane Zakupniku i
(b) pisane specifikacije dospjelih i
neplaćenih tražbina Zakupodavca
prema Zakupniku iz ovog Ugovora.
Javni bilježnik će u potvrdi ovršnosti
navesti točan iznos i datum dospeljaća
Zakupodavčeve tražbine, u skladu s
pisanom specifikacijom
Zakupodavca, sa čime je Zakupnik
izričito suglasan i izjavljuje da

Bestandvertrags, der als
vollstreckbare Notariatsurkunde
abgeschlossen wird, das hiermit
begründete schwebende Pfandrecht
an Fahrnissen in der Höhe von 12-
Monate Bestandszins einschließlich
Nebenkosten im Register der
gerichtlichen und notariellen
Sicherheiten, das bei FINA geführt
wird, einzutragen. -----

C23.2 Des weiteren ermächtigt die
Bestandnehmerin die
Bestandgeberin auf Grundlage
dieses Bestandvertrags mit
Vollstreckbarkeitsbestätigung gemäß
Punkt C23.3 unmittelbar, ohne ein
Gerichtsverfahren einleiten zu
müssen, die Zwangsvollstreckung auf
Räumung des Bestandobjektes
gegen sie einzuleiten, für den Fall,
dass die Bestandnehmerin nach
Beendigung dieses
Bestandverhältnisses im Sinne der
Bestimmungen dieses Vertrags, das
Bestandobjekt nicht vertragskonform
an die Bestandgeberin zurückstellt. --

C23.3 Die Vertragsseiten beauftragen
unwiderruflich und ausdrücklich den
öffentlichen Notar, der diesen Vertrag
beurkundet, auf Antrag der
Bestandgeberin die
Vollstreckbarkeitsbestätigung dieses
Vertrags nach Ablauf der
Kündigungsfrist gemäß Punkt C18.
dieses Vertrags auszustellen, gegen
Vorlage: (a) des
Kündigungsschreibens, das an die
Bestandnehmerin übermittelt wurde
und (b) der schriftlichen Aufstellung
der fälligen und offenen Forderungen
der Bestandgeberin gegenüber der
Bestandnehmerin aus diesem
Vertrag. Der Notar wird in der

prihvaća ove podatke kao mjerodavne i obvezujuće. Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti Zakupodavac ima pravo pokrenuti (i) neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed Predmeta zakupa i/ili (ii) neposrednu i prisilnu ovrhu u smislu odredbi Ovršnog zakona na pokretninama Zakupnika koje se nalaze u Predmetu zakupa temeljem lebdećeg zaloga osnovanog sukladno točki C23.1 i/ili (iii) neposrednu i prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, sve radi naplate svojih dospjelih i nepodmirenih tražbina iz ovog Ugovora. -----

C24. Ostalo: -----

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

C24.2 Zakupodavac ima u svakom trenutku pravo prenijeti prava i obveze iz ovog

Vollstreckbarkeitsbestätigung den Betrag der fälligen Forderung und den Datum der Fälligkeit gemäß der Aufstellung der Bestandgeberin festlegen, wozu die Bestandnehmerin ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt und erklärt diese Angaben als verbindlich zu akzeptieren. Auf Grundlage dieses Vertrags mit Bestätigung dessen Vollstreckbarkeit ist die Bestandgeberin ermächtigt (i) unmittelbare Zwangsvollstreckung gegen die Bestandnehmerin auf Räumung des Bestandsobjektes und/oder (ii) unmittelbare Zwangsvollstreckung im Sinne der Bestimmungen des Exekutionsgesetzes an den Fahrnissen der Bestandnehmerin im Bestandsobjekt und am gesamten beweglichen und unbeweglichen Vermögen der Bestandnehmerin zwecks Einbringung ihrer fälligen Forderungen aus diesem Vertrag einzuleiten. -----

C24. Sonstiges: -----

C24.1 Aufrechnungsverbot: -----

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

C24.2 Die Bestandgeberin ist jederzeit berechtigt ihre Rechte und Pflichten

Ugovora na treću, pri čemu se sva prava i obveze iz ovog Ugovora prenose na njegove sljednike. Po obavijesti o takvom prijenosu Zakupodavac izlazi sa svim pravima i obvezama iz ugovornog odnosa s Zakupnikom.-----

Nadalje, Zakupodavac je ovlašten ustupiti, odnosno cedirati prava iz ovog Ugovora o zakupu financirajućoj banci. Zakupnik se izričito odriče prigovora i pravnih sredstava protiv takvog ustupanja prava. -----

C24.3

Parkirna mjesta CCO Split stoje na raspolaganju kupcima bez naknade. No, Zakupodavac zadržava pravo da u budućnosti donese drugačije odredbe (poput ograničenja parkirnog vremena, izmjene mogućnosti za ulaz i izlaz vozilom, uvođenje naknade za parkiranje, upravljanje od strane trećih, itd.) kako bi osigurao korištenje parkirališta za automobile sukladno takvim odredbama. Naplaćene naknade za parkiranje pripadaju Zakupodavcu, ukoliko isti u tom slučaju snosi sporedne troškove za parkiralište. To ne utječe na zakupninu; ostali zahtjevi Zakupnika su isključeni. -----

Ukoliko gospodarsko upravljanje parkirnim površinama bude potrebno iz određenih razloga, Zakupodavac će usuglasiti sa Zakupnicima odgovarajuća vremena parkiranja, naknade, itd., te će uzeti u obzir bitne potrebe Zakupnika. -----

aus diesem Vertrag auf ein anderes Unternehmen zu übertragen, wobei sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihren Rechtsnachfolger übergehen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber der Bestandnehmerin scheidet die Bestandgeberin mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit der Bestandnehmerin bestehenden Vertragsverhältnis aus. -----

Die Bestandgeberin ist weiters berechtigt, die Rechte aus diesem Bestandvertrag der finanzierenden Bank abzutreten, bzw. zu zedieren. Die Bestandnehmerin verzichtet ausdrücklich auf Einwendungen oder Rechtsmittel gegen einen solchen Übergang. -----

C24.3

Die Kfz-Abstellplätze des CCO Split stehen den Kunden grundsätzlich kostenlos zur Benutzung zur Verfügung. Die Bestandgeberin behält sich jedoch vor, zukünftig anderwärtige Regelungen zu treffen (wie Beschränkung der Parkzeit, Veränderungen der Zufahrts- und Abfahrtsmöglichkeiten, Einführung von Parkgebühren, Bewirtschaftung durch Dritte etc.) um eine bestimmungsgemäße Nutzung der Kfz-Abstellplatzanlage sicherzustellen. Vereinnahmte Parkgebühren stehen der Bestandgeberin zu, sofern diese dann die Nebenkosten für die Kfz-Abstellplatzanlage selbst trägt. Der Bestandzins wird davon nicht berührt; sonstige Ansprüche der Bestandnehmerin sind ausgeschlossen. -----

Sollte eine Bewirtschaftung der Parkflächen aus gegebenen Gründen notwendig sein, so wird sich die

C24.4 Od trenutka predaje ponude za sklapanje Ugovora o zakupu do prestanka Ugovora o zakupu, Zakupniku je zabranjeno u okruhu od jednog kilometra od CCO Split voditi istu ili sličnu trgovinu kao onu koju vodi, odnosno planira voditi u CCO Split, i to izravno ili neizravno. Odgovarajuće vrijedi i za sudjelovanje u takvim poduzećima ili sudjelovanje na bilo koji način u njihovom poslovanju. Ova zabrana se ne odnosi na ponudu proizvođača Zakupnika od strane zakupnika koji posluje sa Interspar-om u CCO Split.

C24.5 Zakupnik je suglasan, da Zakupodavac koristi podatke, koji se tiču Ugovora, u okviru elektroničkog upravljanja. Zakupodavac se obvezuje pridržavanja odredbi vezanih uz zaštitu podataka. -----

C24.6 Važenje ovog Ugovora ovisi o početku gradnje Predmeta zakupa i stoga je početak izgradnje CCO Split odgodni uvjet za pravovaljanost ovog Ugovora. -----

C24.7 Što se tiče prava Zakupnika njihovo je isticanje prema Zakupodavcu ovim Ugovorom isključeno, i isto tako Zakupnik se odriče isticanja prava

Bestandgeberin mit den Bestandnehmern über die entsprechenden Parkzeiten, Gebühren, etc. abstimmen und auf wichtige Bedürfnisse der Bestandnehmer Bedacht nehmen.-----

C24.4 Vom Zeitpunkt der Abgabe des Bestandvertragsangebotes bis zur Beendigung des Bestandvertrages ist es der Bestandnehmerin untersagt, in einem Umkreis von einem Kilometer um das CCO Split herum ein gleichartiges oder ähnliches Geschäft, wie sie es im CCO Split unterhält bzw. zu unterhalten beabsichtigt, neu zu betreiben, und zwar weder direkt noch indirekt. Entsprechendes gilt für die Beteiligung an solchen Unternehmen oder irgendwie geartete Mitwirkung an Ihrem Betriebe. Dieses Verbot bezieht sich nicht auf das Angebot der Produkte der Bestandnehmerin seitens des Betreibers des Interspars im CCO Split.

C24.5 Die Bestandnehmerin ist damit einverstanden, dass die Bestandgeberin Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der elektronischen Verwaltung verwendet. Die Bestandgeberin verpflichtet sich, datenschutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten. -----

C24.6 Die Wirksamkeit dieses Vertrages hängt vom Baubeginn des Bestandobjektes ab und ist sohin aufschiebende Bedingung für die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages.

C24.7 Hinsichtlich Ansprüche der Bestandnehmerin, deren Geltendmachung gegenüber der Bestandgeberin nach diesem Vertrag

prema Vlasniku. Zakupnik ima pravo pojedina prava koja mu pripadaju temeljem ovog Ugovora, u pojedinačnim slučajevima ostvarivati putem svog Vlasnika kao i prepustiti ispunjenje njegovih obveza svome Vlasniku.-----

C24.8 Kućni red i penali: -----

C24.8.1 Zakupodavac može kućni red modificirati sukladno potrebama. -----

Kućnim se redom posebice uređuju: - radna vremena i vremena nakon zatvaranja trgovina, zajedničko zatvaranje; isporuka robe, pohranjivanje prazne ambalaže, odvoz smeća, uređenje parkirališta, - zadržavanje u prostorijama za radnike; -----
izlozi i vanjsko uređenje trgovina; -----
odredbe o vremenima inventura izvan radnog vremena dućana, u dogovoru sa Zakupnikom-----

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

ausgeschlossen wird, verzichtet die Bestandnehmerin auch auf eine Geltendmachung gegenüber der Eigentümerin. -----

Die Bestandnehmerin ist berechtigt, einzelne Rechte, die ihr auf Grund des Vertrages zustehen, im Einzelfall durch die Eigentümergesellschaft ausüben zu lassen, ebenso von ihr zu erfüllende Verpflichtungen durch die Eigentümergesellschaft erfüllen zu lassen. -----

C24.8 Hausordnung und Pönale: -----

C24.8.1 Die Bestandgeberin kann die Hausordnung den Erfordernissen entsprechend modifizieren. -----

Insbesondere sind in der Hausordnung zu regeln: -----

Offenhaltungszeiten und Nachschlichtzeiten, gemeinsame Sperre; -----

Warenanlieferung, Leergutlagerung, Müllabfuhr, Parkplatzordnung, -----
Aufenthalt in den Personalräumen; ---
Schaufenster und Außengestaltung der Shops; -----

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

C24.8.2 Für jeden Fall des Zuwiderhandelns gegen Vertrag oder Hausordnung (sei es durch die Bestandnehmerin selbst, oder Organe der Bestandnehmerin bzw. Arbeitnehmer) bzw. der Unterlassung einer gebotenen Handlung ist die Bestandnehmerin unbeschadet eines weitergehenden

Schadenersatzanspruches der Bestandgeberin zur Zahlung einer nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden

C24.8.3 Ugovorna kazna iznosi kod povrede bitnih odredbi odnosno obveza iz ovog Ugovora 15.000,00 kn (slovima: petnaest tisuća kuna) za samu povredu Ugovora. Ukoliko protuugovorno stanje nije uklonjeno u roku od tjedan dana, nastaje daljnja ugovorna kazna u visini od 1.500,00 kn (slovima: tisuću petsto kuna) po započetom danu. -----
U slučaju ovih povreda radi se posebice o sljedećem: -----
korištenje površina, koje ne stoje Zakupniku na isključivo raspolaganje, u svrhu vlastite prodaje i promocije; --
povreda obveza u svezi s osiguranjem zajedničkog otvaranja; --
povreda obveza poslovanja i držanja otvorenim sukladno točki C7.1; -----
povrede odredbi svrhe zakupa; -----
povreda preuzimanja, odnosno odredbi o završetku i otvaranju; posebno nepravovremeni završetak objekta zakupa na datum zajedničkog otvorenja CCO Split -----
nedozvoljene ugradnje i preuređivanja; -----
jednakovrijedne važne povrede Ugovora. -----

C24.8.4 U slučaju povrede ostalih odredbi, odnosno obveza, penali iznose 500,00 kn (slovima: pet stotina kuna) po započetom danu. -----
U slučaju ovih povreda radi se posebno o sljedećem: -----
korištenje površina, koje ne stoje na

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

Bei diesen Verstößen handelt es sich insbesondere um folgende: -----
Benutzung nicht ausschließlich der Bestandnehmerin zur Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen zu eigenen Verkaufs- oder Präsentationszwecken; -----
Verletzung von Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Sicherung der gemeinsamen Eröffnung; -----
Verletzung der Betriebs- und Offenhaltepflicht gem. C7.1.; -----
Verstöße gegen Bestimmungen des Bestandszweckes; -----
Verstöße gegen Übernahme bzw. Fertigstellung- und Eröffnungsbestimmungen, insbesondere nicht rechtzeitige Fertigstellung des Bestandobjektes zum gemeinsamen Eröffnungsdatum des CCO Split; -----
Unzulässige Ein- oder Umbauten; -----
gleichwertige wesentliche Vertragsverletzungen. -----

C24.8.4 Die Pönale beträgt bei Verstößen gegen andere Bestimmungen bzw. Verpflichtungen HRK 500,00 (in Worten: Kuna fünfhundert) pro begonnen Tag. -----
Bei diesen Verstößen handelt es sich insbesondere um folgende: -----

75

6

2

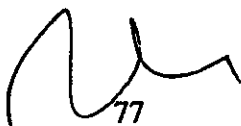
	isključivo raspolaganje Zakupniku, u svrhu skladištenja, utovara, odnosno parkiranje vozila;-----		Benutzung nicht ausschließlich der Bestandnehmerin zur Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen zu Lagerzwecken, für Ladevorgänge bzw. zum Abstellen von Fahrzeugen; Verletzung der Informationspflichten im Zusammenhang mit dem Umsatzbestandzins;-----
	povreda obveze informiranja u svezi s zakupninom po prometu;-----		Verletzung sonstiger Pflichten aus der Hausordnung, soweit es sich nicht gleichzeitig um die Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten handelt, die grundsätzlich unter C24.7.3 oder C24.7.4 geregelt sind, insbesondere die in C11.4 bzw. C11.5 angeführten Verpflichtungen. --
	povreda ostalih obveza iz kućnog reda, ukoliko se istovremeno ne radi o povredi bitnih ugovornih obveza, koje su načelno uređene Točkom C24.8.3 ili C24.8.4, a posebice obveze koje su navedene u Točki C11.4, odnosno C11.5. -----		Zahlungsverzögerungen in Zusammenhang mit diesem Pönale sind gleich wie Zahlungsverzögerungen beim Entgelt zu behandeln. -----
	-----		-----
	-----		-----
	-----		-----
C24.8.5	Zakašnjenja u plaćanju s obzirom na ove penale smatraju se jednakima kašnjenju u plaćanju u slučaju naknada.-----	C24.8.5	Zahlungsverzögerungen in Zusammenhang mit diesem Pönale sind gleich wie Zahlungsverzögerungen beim Entgelt zu behandeln. -----
C25.	Troškovi i pristojbe:-----	C25.	Kosten und Gebühren:-----
	Troškove i pristojbe vezane uz ovaj Ugovor (uključivši solemnizaciju po javnom bilježniku) snosi Zakupnik. Troškove pravnog zastupanja snosi svaka ugovorna strana sama za sebe.-----		Etwaige mit diesem Vertrag verbundenen Notarkosten sowie Stempel- und Rechtsgeschäftsgebühren trägt die Bestandnehmerin. -- Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung und Beratung trägt jeder Teil für sich selbst-----
C26.	Završne odredbe:-----	C26.	Schlussbestimmungen:-----
C26.1	Ukoliko nije drugačije ugovoreno, primjenjuju se odgovarajući zakonski propisi.-----	C26.1	Soweit nichts anderes vereinbart, gelten die gesetzlichen Vorschriften. -
C26.2	Ukoliko pojedinačne odredbe ovog Ugovora postanu u cijelosti ili djelomično nevaljane, ništave ili sporne, to ne utječe na valjanost preostalih odredaba. Nevaljana odredba ima se zamijeniti drugom valjanom odredbom koja će po smislu i sadržaju odgovarati nevažećoj odredbi što je bliže moguće.-----	C26.2	Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit seiner übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung am ehesten entspricht.-----
C26.3	Dodatni dogovori uz ovaj Ugovor ne	C26.3	Nebenabsprachen wurden keine

76

E-

5

	postoje. Izmjene ili dopune ovog Ugovora zahtijevaju pisani oblik javnobilježničke isprave kako bi bile valjane.-----		getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Form einer Notariatsurkunde.-----
C26.4	Ugovorni partneri ugovaraju da svi sporovi koji nastanu iz ili u svezi s ovim Ugovorom odnosno sporovi u svezi s valjanošću ovog Ugovora podliježu isključivoj nadležnosti stvarno nadležnog suda u Splitu.-----	C26.4	Die Parteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag das sachlich zuständige Gericht in Split.-----
C26.5	Ovaj je Ugovor sklopljen u šest izvorna primjerka, od kojih Zakupnik dobiva jedan primjerak, Zakupodavac tri, jedan primjerak jeza javnog bilježnika koji će solemnizirati ovaj Ugovor dok je jedan za provedbu glavnog upisa založnog prava kod FINE.-----	C26.5	Dieser Vertrag wird in sechs Originalen errichtet. Die Bestandgeberin erhält drei, die Bestandnehmerin ein Original und je ein Original ist für den öffentlichen Notar, der diesen Vertrag beurkundet und für das Pfandregister bei FINA. -
C26.6	Ugovori su sačinjeni na hrvatskom i njemačkom jeziku, pri čemu se od strane javnog bilježnika solemnizira samo hrvatska verzija. U slučaju spora ili kod problema s tumačenjem, mjerodavna je hrvatska verzija.-----	C26.6	Die Verträge werden in kroatischer und deutscher Sprache errichtet, wobei die kroatische Fassung notariell beurkundet wird. Im Streitfall oder im Falle von Auslegungsproblemen ist die kroatische Sprache maßgebend.-----
C27.	Prilozi ----- Sljedeći prilozi čine sastavni dio ovog Ugovora:-----	C27.	Beilagen ----- Die folgenden Beilagen bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil: --
Prilog 1:	Kućni red -----	Beilage 1:	Hausordnung -----
Prilog 2:	A. Položajni plan ----- B Plan Predmeta zakupa (kat) ----- C Plan Predmeta zakupa (veliki)-----	Beilage 2:	A: Lageplan, ----- B: Bestandobjektplan (Geschoß) ----- C: Bestandobjektplan (groß) -----
Prilog 3:	A. Građevinski opis i opis opreme --- B: Priručnik za zakupnike ----- ----- -----	Beilage 3:	A: Bau- und Ausstattungsbeschreibung ----- B:Mieterhandbuch----- ----- -----

 77





POTPISNI LIST

Zagreb, _____


KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o. ②
ZAGREB, Jankomir 33
Kaufmann i Hofmann d.o.o.

Zagreb, 1.12.2010


STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA 3
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Stefanovečka c. 10
Studio Moderna - TV Prodaja d.o.o.

UNTERSCHRIFTSBLATT

Zagreb, _____


KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o. ②
ZAGREB, Jankomir 33
Kaufmann i Hofmann d.o.o.

Zagreb, 1.12.2010


STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA 3
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Stefanovečka c. 10
Studio Moderna - TV Prodaja d.o.o.







REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Marijan Jurić
ZAGREB
Savska 56

OTPRAVAK
Posl. broj: OV-14782/2010

P O T V R D A (SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marijan Jurić, ZAGREB, Savska 56 potvrđujem da su-----

1. NORBERT ŽAKNIĆ, SPLIT, TOLSTOJEVA 20, punomoćnik Društva Kaufmann i Hofmann d.o.o., za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080583493, OIB 36528252072,, čiju sam istovjetnost utvrdio prilikom potpisivanja Zapisnika o deponiranju potpisa pod poslovnim brojem OU-346/10, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Punomoć Društva Kaufmann i Hofmann d.o.o. ovjerene u uredu javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, Savska cesta 56/II, pod posl.br. OV-5278/2010 dana 18.05.2010. godine, u daljnjem tekstu Zakupodavac -----

2. DEJAN GRBIĆ, RAČE-RFAM, REP. SLOVENIJA, MORJE 30A., direktor STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Štefanovečka cesta 10. upisano u. REGISTAR Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta upisa MBS 080114895; OIB 97587356297, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 002689753/10 izdanu od Rep. Slovenija, a ovlaštenje za zastupanje temeljem Odluke o opozivu i imenovanju članova uprave – direktora od 22. (dvadeset drugi) studenog. 2010. (dvije tisuće desete godine) ovjerene u uredu javnog bilježnika Anice Hukelj pod poslovnim brojem OV-15673/10, u daljnjem tekstu Zakupnik-----

podnijeli prednju privatnu ispravu - UGOVOR O ZAKUPU, na potvrdu.-----

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

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

Izdato 5 (pet) otpravaka akta. -----

OTPRAVAK
Posl. broj: OV-14782/2010

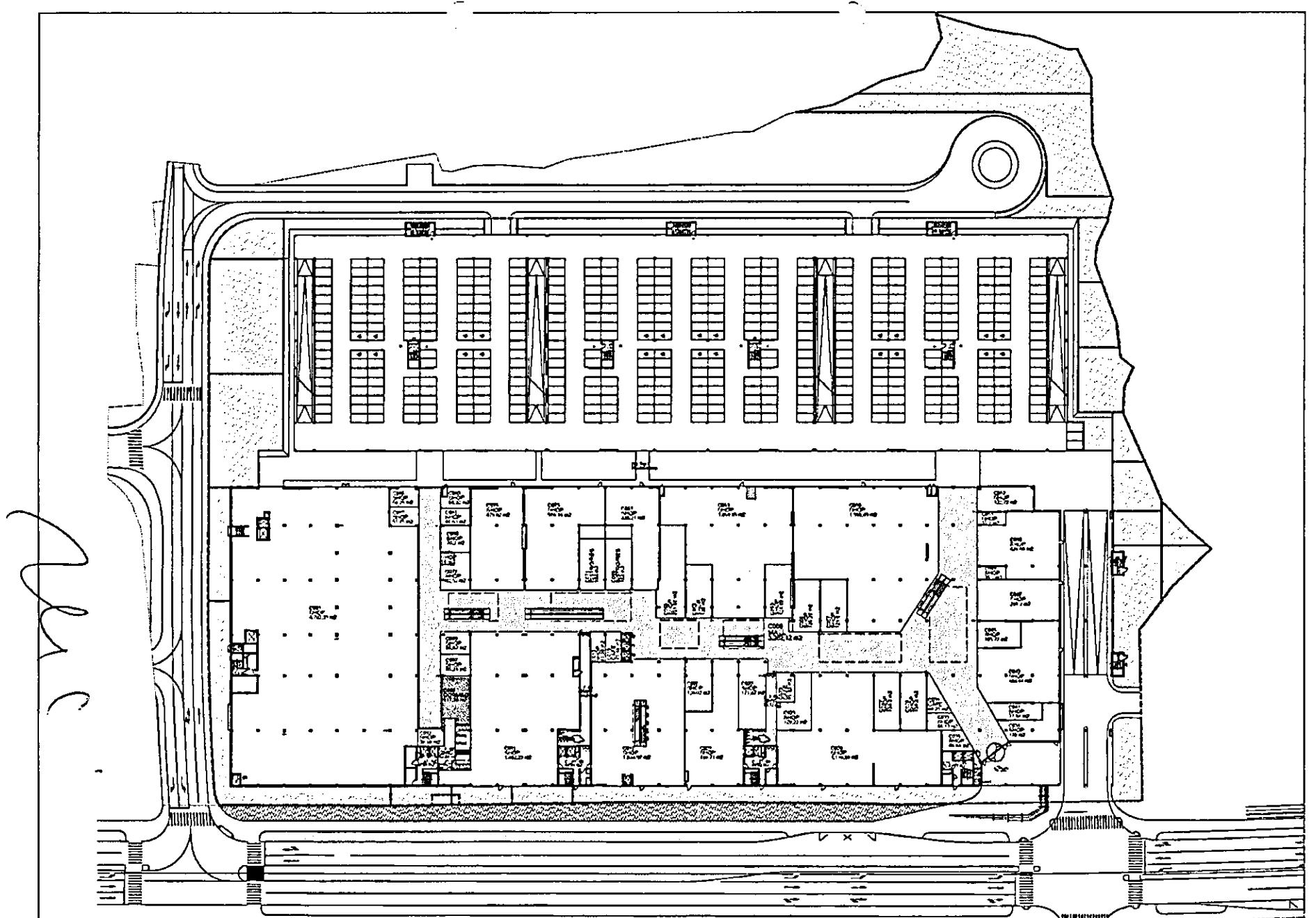
- 2 -

Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJB u iznosu od 220,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. -----

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 1.525,00 kn + PDV 23% (350,75 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 23% (0,00 kn). -----

U Zagrebu, 01.12.2010. (prvog prosinca dvijetisućedesete) -----





CITY CENTER ONE SPLIT



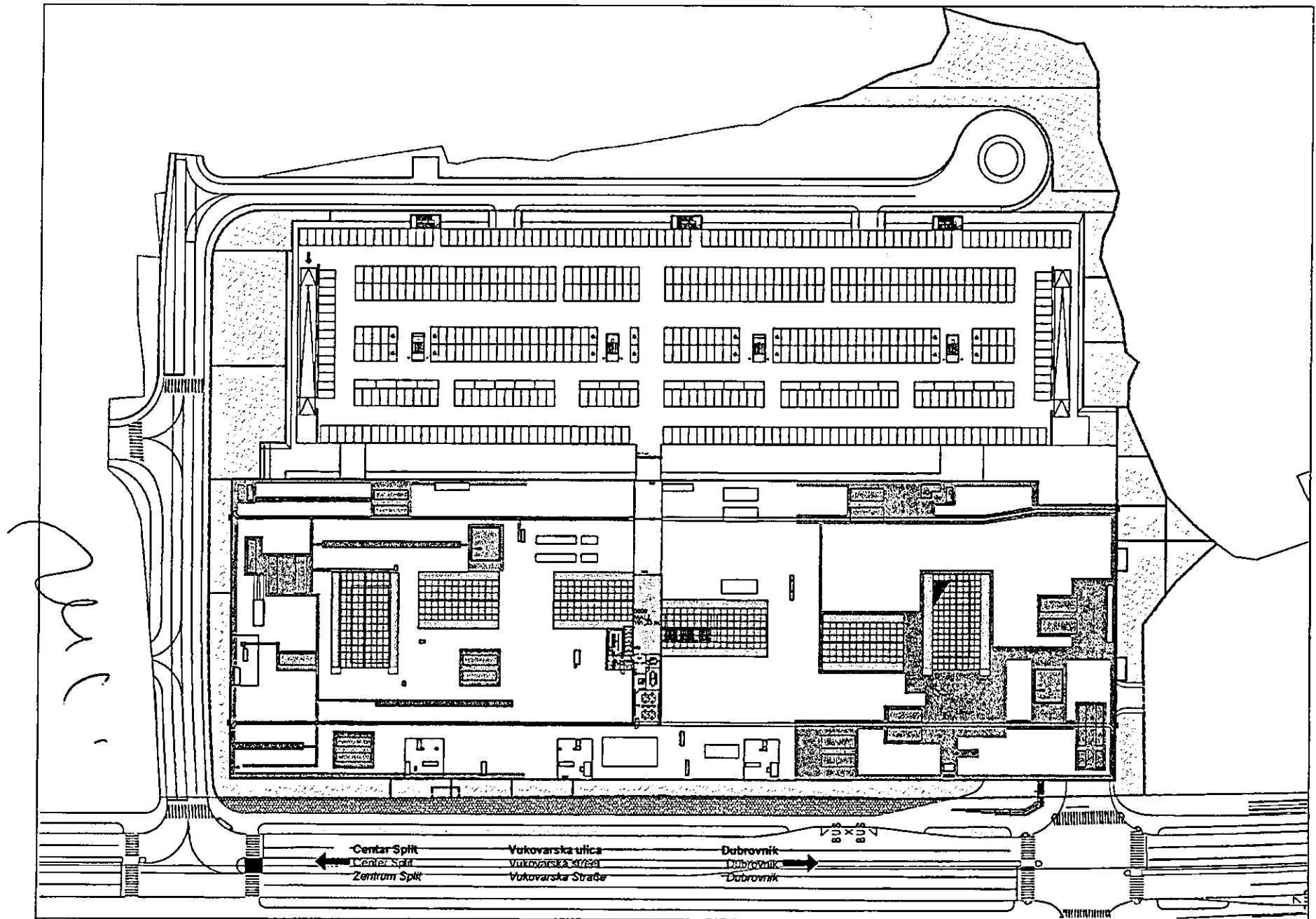
KAUFMANN + HOFMANN d.o.o.

Plannummer
BEKLADE 2.8

Planungsstand
21.09.2010

CITY
CENTER

C005



CITY CENTER ONE SPLIT



KAUFMANN + HOFMANN d.o.o.

Plannummer
BEILAGE 2A

Planungsstand
21.09.2010

LAGEPLAN UND DACHGESCHOSS

CITY
CENTER

m2

HY

C009
SHOP
56,82 m2

C007
SHOP
55,28 m2

C005
DORMEO
117,38 m2

C002
SHOP
38,98 m2

C F 02
GANG
53,66 m2

C ST 02
47,05 m2

C011
SHOP
1.402,23 m2

C ST 01
69,91 m2

CITY CENTER ONE SPLIT



KAUFMANN i HOFMANN d.o.o.

Plannummer
BERLAGE 2.C

Planungsstand
21.09.2010

CITY
CENTER

C005

NACHTRAG Nr.1 zum

BESTANDVERTRAG

Vom 01.12.2010

1. **Vertragsschließende Teile:**-----
1.1 **Kaufmann I Hofmann d.o.o.**,
persönliche Identifikationsnummer 36528252072,
10000 Zagreb, Jankomir 33, Kroatien; -----
im Folgenden kurz „Bestandgeberin“ genannt; —

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

2. **Präambel:**-----

2.1 Die Vertragsseiten halten fest, dass sie am 01.
Dezember 2010 einen Bestandvertrag über
Geschäftsräumlichkeiten im Einkaufszentrum City
Center One Split abgeschlossen haben (in der
Folge: „Bestandvertrag“). Der Bestandvertrag
bezieht sich auf die Bestandsfläche C005 mit
117,38 m2. Der Bestandvertrag wurde seitens des
öffentlichen Notars Marijan Juric, Zagreb, mit der
Geschäftszahl OV-14782/2010 beurkundet. -----

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

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

3.1 Die Bestandnehmerin wird ihr Geschäft aus dem
derzeitigen Bestandsobjekt (Shop C005) in eine
neue Bestandsfläche C047 mit 263,10 m2 („Neues

ANEKS br. 1

UGOVORA O ZAKUPU

Od 01.12.2010.

1. **Ugovorne strane:**-----
1.1 **Kaufmann I Hofmann d.o.o.**, OIB:
36528252072, 10000 Zagreb, Jankomir 33,
Hrvatska; -----
U nastavku: „Zakupodavac“; -----

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

2. **Preambula:**-----

2.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su 1.
(prvog) prosinca 2010. (dvijetisućedesete) godine
sklopile Ugovor o zakupu poslovnih prostora u
trgovačkom centru City Center One Split (u
nastavku: „Ugovor o zakupu“). Ugovor o zakupu
se odnosi na poslovni prostor oznake C005 sa
117,38 m2. Ugovor o zakupu solemniziran je u
obliku javnobilježničke isprave po javnom
bilježniku Marijanu Jurić iz Zagreba pod brojem
OV-14782/2010. -----

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

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

3.1 Zakupnik će premjestiti svoju trgovinu iz
postojećeg Predmeta zakupa (prostor C005) u
novi prostor oznake C047 sa 263,10 m2 („Novi

Bestandobjekt“) umlegen. Der Umzug der Bestandnehmerin in das Neue Bestandobjekt erfolgt derart, dass die Bestandnehmerin zuerst das Neue Bestandobjekt adaptieren wird und nachdem diese vollständig ausgerüstet ist, wird die Bestandnehmerin ihr derzeitiges Bestandobjekt schließen, bzw. frühestens 7 (sieben) Tage vor dem Eröffnungsdatum des Neuen Bestandobjektes. Die Bestandnehmerin wird in möglichst kurzer Frist den Umzug durchführen, so dass keine längere Schließung ihres Geschäftes stattfindet. Nach Umzug wird die Bestandnehmerin das derzeitige Bestandobjekt der Bestandgeberin übergeben. Das geplante Übernahmedatum für das Neue Bestandobjekt ist der 20. April 2015 und die Bestandnehmerin ist verpflichtet das Neue Bestandobjekt spätestens binnen 5 (fünf) Wochen ab Übernahme zu eröffnen. In Bezug auf die Übernahme des Neuen Bestandobjektes gelten entsprechend die Bestimmungen des Bestandvertrags.-----

3.2 Die Bestandgeberin zahlt der Bestandnehmerin einen Zuschuss für die Kosten Umzugs und Adaptierung des Neuen Bestandobjektes im Betrag von EUR 150,00 (einhundertfünfzig Euro) netto pro m2 des Neuen Bestandobjektes. Dieser Zuschuss ist binnen 30 (dreißig) Tagen ab Eröffnung des Neuen Bestandobjektes zur Zahlung fällig.-----

3.3 Es wird festgehalten, dass die Bestandgeberin berechtigt ist, jederzeit während der Dauer des Bestandvertrags (geändert gemäß diesem Nachtrag Nr. 1) das Geschäft der Bestandnehmerin in eine andere angemessene Bestandsfläche umzulegen, wobei sie in diesem Falle sämtliche Kosten des Umzugs und der Einrichtung dieser Fläche zahlen wird. Sollte die Bestandgeberin dieses Recht in Anspruch nehmen, wird sie die Bestandnehmerin darüber zumindest 90 (neunzig) Tage vor der geplanten Umlegung in Kenntnis setzen.-----

3.4 Bis zum Eröffnungstag des Neuen Bestandobjektes wird die Bestandnehmerin den

Predmet zakupa“). Preseljenje poslovanja Zakupnika u Novi Predmet zakupa će uslijediti na način da će Zakupnik najprije urediti Novi Predmet zakupa i nakon što isti bude potpuno opremljen, Zakupnik će zatvoriti postojeći Predmet zakupa, odnosno najranije 7 (sedam) dana prije datuma otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost. Zakupnik će u najkraćem mogućem roku izvršiti samo preseljenje, kako njegova trgovina ne bi bila zatvorena kroz duže vrijeme. Po preseljenju Zakupnik će predati postojeći Predmet zakupa Zakupodavcu. Predviđeni datum primopredaje Novog Predmeta zakupa je 20. (dvadesti) travnja 2015. (dvijetisućpetnaeste) godine, te je Zakupnik dužan otvoriti Novi Predmet zakupa za javnost najkasnije u roku 5 (pet) tjedana od izvršene primopredaje. U pogledu primopredaje Novog Predmeta zakupa odgovarajući se primjenjuju odredbe Ugovora o zakupu.-----

3.2 Zakupodavac plaća Zakupniku doprinos za premještanje njegove trgovine u Novi Predmet zakupa u iznosu od neto 150,00 EUR (stopedeset euro) po m2 Novog Predmeta zakupa u odgovarajućoj kunsnoj protuvrijednosti, a koji doprinos dospijeva na plaćanje 30 (trideset) dana nakon otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost.-----

3.3 Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će Zakupodavac biti ovlašten u bilo koje vrijeme tijekom trajanja Ugovora o zakupu (izmijenjeno sukladno ovom Aneksu br. 1) premjestiti trgovinu Zakupnika u drugi primjeren prodajni prostor uz obvezu da plati sve troškove uređenja i preseljenja Zakupnikove trgovine. U slučaju da Zakupodavac koristi ovo pravo, dužan je odgovarajući obavijestiti Zakupnika najmanje 90 (devedeset) dana prije planiranog premještanja.--

3.4 Sve do datuma otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost Zakupnik će plaćati zakupninu

Bestandzins für das bestehende Bestandobjekt wie im Bestandvertrag festgelegt, zahlen und ab dem Eröffnungstag wird die Bestandnehmerin den Bestandzins für das Neue Bestandobjekt gemäß den Änderungen des Bestandvertrags, die in diesem Nachtrag Nr. 1 vereinbart wurden. Die Betriebskosten für das Neue Bestandobjekt werden ab dem Übergabedatum bezahlt. Ab dem Eröffnungsdatum des Neuen Bestandobjektes beginnt die Anwendung der Indexierung gemäß den maßgeblichen Bestimmungen des Bestandvertrags, wobei als Ausgangswert der Index für den Monat vor dem Übergabemonat heranzuziehen ist. _____

4 Änderungen des Bestandvertrags _____

4.1 In Verbindung mit Punkt 3 dieses Nachtrags Nr. 1 wird die Bestimmung des Punktes B1.1 des Bestandvertrags im Teil, der sich auf die Beschreibung des Bestandobjektes bezieht, geändert, derart, dass das Bestandobjekt als C047 mit einer Fläche von 263,10 m2 bezeichnet wird. _____

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

4.2.1 Punkt B2.2.3 des Bestandvertrags ändert sich und liest nun: _____

„Der Mindestbestandzins für das Bestandobjekt beträgt HRK 250,25 (Kuna zweihundertfünfzig Komma fünfundzwanzig) bzw. zumindest EUR 32,50 (Euro zweiunddreißig Komma fünfzig) monatlich pro m2 Bestandobjekt gemäß Punkt B1.1.“ _____

4.2.2 Im Punkt B2.5.1 ändert sich der Betrag des monatlichen Werbekostenbeitrags und beträgt nun HRK 11,55 (Kuna elf Komma fünfundfünfzig) bzw. zumindest EUR 1,50 (Euro eins Komma fünfzig) pro m2 Bestandobjekt monatlich.

4.2.3 Im Punkt B3.1 des Bestandvertrags ändert sich die Marke bzw. der Shop Brand der Bestandnehmerin und liest nun „Dormeo Home“.

4.2.4 Nach Punkt B3.2 wird ein neuer Punkt B3.3 eingefügt, der liest: _____

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

4 Izmjene Ugovora o zakupu _____

4.1 U vezi s točkom 3 ovog Aneksa br. 1, mijenja se odredba točke B1.1 Ugovora o zakupu u dijelu koji se odnosi na opis Predmeta zakupa na način da se Predmet zakupa označava kao C047 sa površinom od 263,10 m2. _____

4.2 Ugovorne strane također mijenjaju sljedeće odredbe Ugovora o zakupu: _____

4.2.1 Mijenja se točka B2.2.3 Ugovora o zakupu te sada glasi: _____

„Minimalna zakupnina za Predmet zakupa iznosi 250,25 kn (dvjestopedeset kuna i dvadesetpet lipa) odnosno najmanje 32,50 EUR (tridesetdva zarez pedeset euro) mjesečno po m2 Predmeta zakupa sukladno točki B1.1.“ _____

4.2.2 U točki B2.5.1 Ugovora o zakupu mijenja se iznos mjesečnog doprinosa za reklamu te sada iznosi 11,55 kn (jedanaest kuna pedesetpet lipa) odnosno najmanje 1,50 EUR (jedan zarez pedeset euro) po m2 Predmeta zakupa mjesečno. _____

4.2.3 U točki B3.1 Ugovora o zakupu mijenja se robna marka, odnosno shop brand Zakupnika te isti sada glasi „Dormeo Home“. _____

4.2.4 Iza točke B3.2 uvodi se nova točke B3.3 koja glasi: _____

„Die Bestandnehmerin nimmt mit Unterschrift dieses Vertrags zur Kenntnis und verpflichtet sich zur Einhaltung des folgenden Verbotes: der Bestandnehmerin ist streng untersagt das Bestandobjekt zum Zwecke des Verkaufes von „to go“ Getränken (in Dosen, Papier, Karton, Plastik und ähnlichen Behältern, Gläsern, Flaschen uä) zu benutzen. Der Bestandnehmerin ist auch streng untersagt das Bestandobjekt zum Zwecke des Verkaufes von Popcorn und „Snack“ oder „Nachos“ Produkten zu benutzen. Im Zweifel, ob ein bestimmter Artikel unter die verbotenen Kategorien fällt, wird die Bestandnehmerin vor Verkauf dieses Produktes die schriftliche Genehmigung der Bestandgeberin einholen.“

4.2.5 Die Dauer des Bestandvertrags aus Punkt B4.4 wird derart verlängert, dass die Frist von 10 (zehn) Jahren ab dem Datum der Eröffnung des Neuen Bestandvertrags gerechnet wird. -

4.2.6 Im Teil C des Bestandvertrags ändern sich die folgenden Vertragspunkte: _____
Im Punkt C2.6.2.1 wird der folgende Satz eingefügt: _____
„Negative Änderungen des Indexwertes werden nicht bei der Wertsicherung berücksichtigt.“
Im Punkt C4.3.1 ändert sich der erste Satz und liest: _____
„Die Bestandgeberin wird die Partnerversammlung nach Bedarf einberufen.“

5 Schlussbestimmungen _____

5.1 Sonstige Bestimmungen des Bestandvertrags bleiben unverändert aufrecht insofern sie nicht im Widerspruch zu diesem Nachtrag Nr. 1 stehen.—

5.2 Dieser Nachtrag Nr. 1 ist in 4 (vier) gleichlautenden Ausfertigungen in der Form einer solemnisierten notariellen Urkunde errichtet und tritt mit seiner beidseitigen Unterschrift in Kraft.

„Zakupnik potpisom ovog Ugovora prima na znanje te se obvezuje pridržavati nastavno navedene zabrane: Zakupniku je strogo zabranjeno koristiti Predmet zakupa za prodaju pića „za ponijeti“ (u limenkama, papiru, kartonu, plastici, pet ili drugim sličnim posudama, čašama, bocama i slično). Zakupniku je također strogo zabranjeno koristiti Predmet zakupa za prodaju kokica i „snack“ ili „nachos“ proizvoda. U slučaju nejasnoća da li određeni proizvod spada u gore navedene zabranjene kategorije, Zakupnik je dužan za prodaju tog proizvoda zatražiti prethodno pismeno odobrenje Zakupodavca.“ _____

4.2.5 Trajanje Ugovora o zakupu utvrđeno u točki B4.4 Ugovora o zakupu produžuje se na način da se rok od 10 (deset) godina računa od datuma otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost.

4.2.6 U Dijelu C Ugovora o zakupu mijenjaju se sljedeće točke: _____
U točki C2.6.2.1 dodaje se sljedeća rečenica:
„Pad vrijednosti indeksa u odnosu na polaznu osnovicu se ne uzima u obzir u svrhu usklađenja vrijednosti.“ _____

U točki C4.3.1 mijenja se prva rečenica i sada glasi: _____
„Zakupodavac će sazivati skupštinu partnera po potrebi.“ _____

5. Završne odredbe _____

5.1 Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu ostaju na snazi neizmijenjene ukoliko nisu u suprotnosti s odredbama ovog Aneksa br. 1. _____

5.2 Ovaj Aneks br. 1 je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka u obliku solemnizirane javnobilježničke isprave te stupa na snagu po njegovom obostranom potpisu. Zakupnik snosi trošak

Die Bestandnehmerin trägt die Beurkundungskosten und die Kosten der Errichtung dieses Nachtrags.	solemnizacije i sastava Aneksa. _____
5.3 Dieser Nachtrag Nr. 1 hat eine Beilage – Plan des Bestandobjektes (C047), der die bisherige Beilage mit dem Plan des Bestandobjektes ersetzt. _____	5.3 Ovaj Aneks br. 1 ima jedan prilog – plan Novog Predmeta zakupa (C047) – koji zamjenjuje dosadašnji prilog sa planom Predmeta zakupa. —

Zagreb, 15. travnja 2015 godine

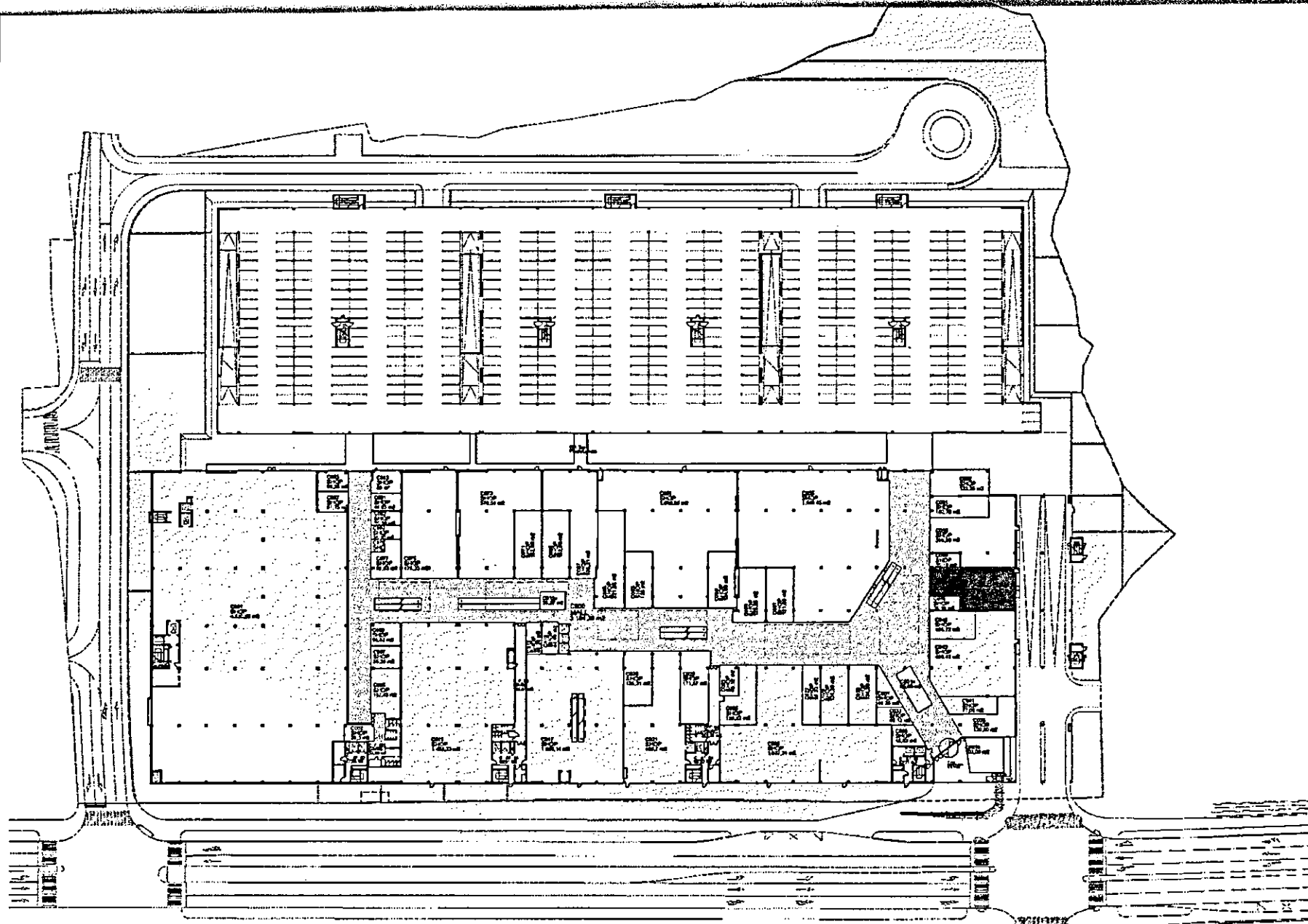
KAUFMANN I HOFMANN

d.o.o.
ZAGREB, Jankomir 33

Kaufmann i Hofmann d.o.o.

Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA 12
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Zadarska 80



CITY CENTER ONE SPLIT

CC REAL



KAUFMANN I HOFMANN d.o.o.

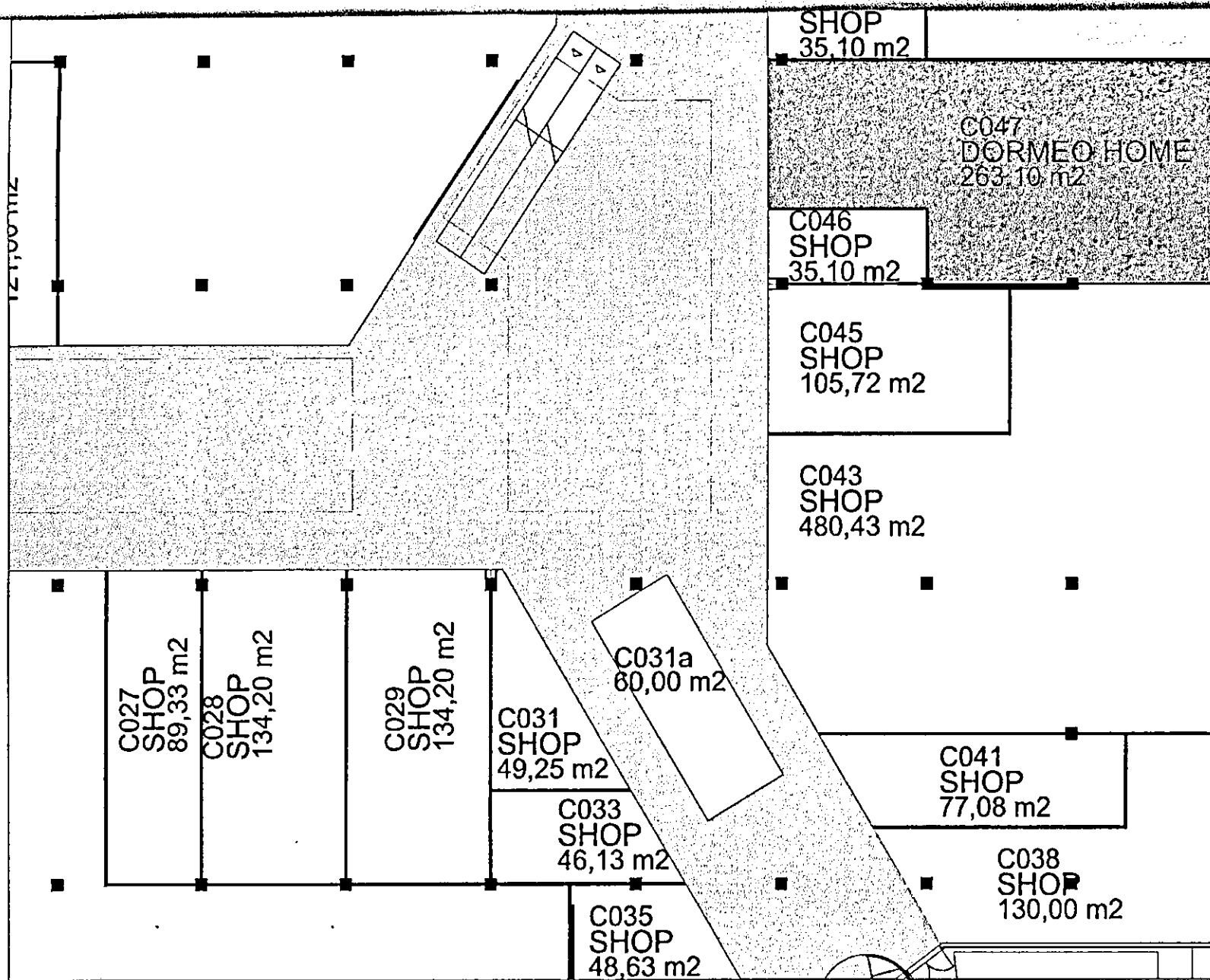
Maßstab
1:1000

Plannummer
BEILAGE 2.B

Planungsstand
17.02.2015

C047

CITY
CENTER



CITY CENTER ONE SPLIT

CC REAL



KAUFMANN I HOFMANN d.o.o.

Maßstab
1:200

Plannummer
BEILAGE 2.C

Planungsstand
17.02.2015

CITY
CENTER

C047



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Marijan Jurić
ZAGREB
Savska 56

Posl. broj: OV-4072/2015

P O T V R D A
(SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marijan Jurić, ZAGREB, Savska 56 potvrđujem da su -

1. **KRUNOSLAV DOMINIKOVIĆ** (OIB: 27957913671), rođen 05.08.1975. (petog kolovoza tisuću devetsto sedamdeset pete) godine, ZAGREB, PALINOVEČKA 19 H, punomoćnik Društva Kaufmann i Hofmann d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS 080583493, OIB 36528252072, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 104083755 izdanu od PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje temeljem punomoći ovjerene kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, Savska cesta 56/II pod posl.br. OV-6067/2013 od 23. (dvadeset treći) svibnja 2013. godine, **zakupodavac**, -----

2. **DAVORIN PROFETA** (OIB: 53109514541), SV. KRIŽ ZAČRETJE, MARIJE JURIĆ ZAGORKE 61., punomoćnik društva KAUFMANN I HOFMANN d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS 080583493, OIB 36528252072, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 105244277 izdanu od PU KRAPINSKO-ZAGOR., a ovlaštenje za zastupanje temeljem punomoći ovjerene kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, Savska cesta 56/II pod posl.br. OV-6067/2013 od 23. (dvadeset treći) svibnja 2013. Godine, **zakupodavac**, -----

3. **DEJAN GRBIĆ** (OIB: 85882297879), RAČE-REFAM, REP. SLOVENIJA, MORJE 30A., član uprave - direktor STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Zadarska ulica 80., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS 080114895, OIB 97587356297, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 003327284 izdanu od Rep. Slovenija, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u registar trgovačkih društava RH na današnji dan, **zakupnik**, -----

podnijeli prednju privatnu ispravu - **ANEKS BR. 1. UGOVORA O ZAKUPU OD 01.12.2010. godine zaključen između društva Kaufmann i Hofmann d.o.o. i Studio Moderna-TV Prodaja d.o.o., na potvrdu**, -----

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

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

Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. --

-2-

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

Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJB u iznosu od 100,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. -----

Javnobilježnička nagrada na temelju čl.12. a u svezi čl. 16. st.1. JJBT zaračunata u iznosu od 800,00 kn + PDV 25% (200,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn). -----

U Zagrebu, 27.04.2015. (dvadeset i sedmog travnja dvije tisuće petnaeste) ----- godine

Javni bilježnik
Miroslav Jurić



PRISJEDNIK

NACHTRAG Nr. 2 zum BESTANDVERTRAG

1. Vertragsschließende Teile: _____
1.1 Kaufmann i Hofmann d.o.o., persönliche
Identifikationsnummer (OIB): 36528252072,
Zagreb, Jankomir 33, Kroatien; _____

im Folgenden kurz „Bestandgeberin“ ge-
nannt; _____

- 1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., persön-
liche Identifikationsnummer (OIB):
97587356297, Slavonska avenija 6, Zagreb,
Kroatien; _____

im Folgenden kurz „Bestandnehmerin“ ge-
nannt; _____

2. Präambel: _____

- 2.1 Die Vertragsseiten haben am 01. Dezember
2010 den Bestandvertrag über die Geschäfts-
räumlichkeiten im Einkaufszentrum *City Center
one*, Vukovarska 207, Split (im Folgenden kurz
„EKZ“ genannt), beurkundet am 01. Dezember
2010 vom öffentlichen Notar Marijan Jurić aus
Zagreb unter Nummer OV-14782/2010 und am
15. April 2015 den Nachtrag Nr. 1 zum Be-
standvertrag, beurkundet am 27. April 2015
vom öffentlichen Notar Marijan Jurić aus Zag-
reb unter Nummer OV-4072/2015 (im Folgen-
den zusammen: „Bestandvertrag“), abge-
schlossen. Der Bestandvertrag bezieht sich auf
die Geschäftsräumlichkeiten mit der Bezeich-
nung C047 und Oberfläche von 263,10 m2.----

- 2.2 Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest,
dass dieser Nachtrag wegen Änderungen der
bestimmten Bestimmungen des Bestandver-

ANEKS br. 2 UGOVORA O ZAKUPU

1. Ugovorne strane: _____
1.1 Kaufmann i Hofmann d.o.o., OIB:
36528252072, Zagreb, Jankomir 33,
Hrvatska; _____

u nastavku: „Zakupodavac“; _____

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

u nastavku: „Zakupnik“; _____

2. Preambula: _____

- 2.1 Ugovorne strane su dana 01. (prvog)
prosina 2010. (dvije tisuće i desete)
godine sklopile Ugovor o zakupu
poslovnog prostora u trgovačkom centru
City Center one, Vukovarska 207, Split (u
nastavku: „TC“), solemniziran dana 01.
(prvog) prosina 2010. (dvije tisuće i
desete) godine od javnog bilježnika
Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem
OV-14782/2010 i dana 15. (petnaestog)
travnja 2015. (dvije tisuće i petnaeste)
godine Aneks br. 1 Ugovora o zakupu,
solemniziran dana 27. (dvadeset i
sedmog) travnja 2015. (dvije tisuće i
petnaeste) godine od javnog bilježnika
Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem
OV-4072/2015 (u nastavku zajedno:
„Ugovor o zakupu“). Ugovor o zakupu se
odnosi na poslovni prostor oznake C047
površine 263,10 m2. _____

- 2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se
ovaj aneks sklapa radi izmjena određenih
odredaba Ugovora o zakupu, i to u
vrijeme kada su u Republici Hrvatskoj na

trags abgeschlossen wird, und zwar in den Zeiten in den in der Republik Kroatien antiepidemische Maßnahmen zwecks Verhinderung der Ausbreitung der Krankheit COVID-19 in Kraft sind, wobei eine davon auch der Beschluss des Stabs der Zivilschutz der Republik Kroatien über die Maßnahmen der Begrenzung von sozialen Versammlungen, Arbeitsunterbrechung im Handel, Dienstleistungsbereich und von Abhalten von Sport- und Kulturveranstaltungen vom 19. März 2020 ist und der auch am gleichen Tag in die Kraft getreten ist. Aufgrund dieses Beschlusses hat die Bestandnehmerin, mit dem 19. März 2020, mit der Ausübung von Tätigkeiten aus ihrem Geschäft im EKZ aufgehört. Weiterhin halten die Vertragsseiten einvernehmlich fest, dass sie den gegenständlichen Nachtrag mit dem Ziel die Kontinuität der Tätigkeiten des Geschäftes der Bestandnehmerin im EKZ nach dem Ablauf des Zeitraumes in dem irgendeine antiepidemische Maßnahmen in Kraft sein werden, wegen welchen die Bestandnehmerin ihre Tätigkeiten im Bestandobjekt nicht ausüben können wird, und die Kontinuität der Tätigkeiten der Bestandgeberin, bzw. des EKZ im Eigentum der Bestandgeberin während und nach dem gleichen Zeitraum, zu versichern, abschließen. _____

3. Änderungen des Bestandvertrags _____

3.1 Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest, dass die Bestandnehmerin, unabhängig von den Bestimmungen des Bestandvertrags: _____

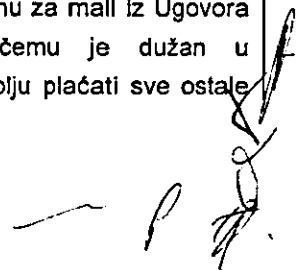
(i) im Zeitraum vom 19. März 2020 bis zum 31. März 2020, nicht verpflichtet sein wird den Mindestbestandszins und die anteilige Mallmiete aus dem Bestandvertrag der Bestandgeberin zu zahlen, wobei sie verpflichtet ist sämtliche andere Verpflichtungen gegenüber der Bestandgeberin aus und im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag im angeführten Zeitraum zu bezahlen; _____

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

3. Izmjene Ugovora o zakupu _____

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

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



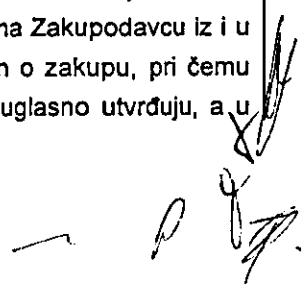
(ii) Im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum Tag vor dem Tag an dem die Bestandnehmerin, gemäß den entsprechenden Beschluss der zuständigen Behörden, ihr Geschäft im EKZ öffnen können wird, allerdings spätestens bis zum 31. Dezember 2020, nicht verpflichtet sein wird den Mindestbestandzins, die anteilige Mallmiete und 50% (fünfzig) Prozent des Werbekostenbeitrags aus dem Bestandvertrag der Bestandgeberin zu zahlen, wobei sie verpflichtet ist sämtliche andere Verpflichtungen gegenüber der Bestandgeberin aus und im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag im angeführten Zeitraum zu bezahlen;_____

(iii) im Zeitraum vom Tag an dem die Bestandnehmerin, gemäß den entsprechenden Beschluss der zuständigen Behörden, ihr Geschäft im EKZ öffnen können wird bis zum Ablauf des Monats nach dem Monat in dem die Bestandnehmerin ihr Geschäft im EKZ öffnen können wird - Im Falle dass die Bestandnehmerin ihr Geschäft bis, und einschließlich, den 5. (fünften) Tag im Monat öffnen können wird, bzw. bis zum Ablauf des 2. (zweiten) Monats nach dem Monat in dem die Bestandnehmerin, gemäß den entsprechenden Beschluss der zuständigen Behörden, ihr Geschäft im EKZ öffnen können wird - im Falle dass die Bestandnehmerin ihr Geschäft nach dem 5. (fünften) Tag im Monat öffnen können wird, allerdings spätestens bis zum 31. Dezember 2020, nicht verpflichtet sein wird den Mindestbestandzins und die anteilige Mallmiete aus dem Bestandvertrag der Bestandgeberin zu zahlen; im angeführten Zeitraum ist die Bestandnehmerin verpflichtet sämtliche andere Verpflichtungen gegenüber der Bestandgeberin aus und im Zu-

obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu;_____

(ii) u razdoblju od 1. (prvog) travnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana koji prethodi danu na koji će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u sukladno odgovarajućoj odluci nadležnih tijela, no najkasnije do 31. (trideset i prvog) prosinca 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, neće biti dužan platiti Zakupodavcu minimalnu zakupninu, razmjernu zakupninu za mall te 50% (pedeset posto) doprinosa troškovima reklame iz Ugovora o zakupu, pri čemu je dužan u navedenom razdoblju plaćati sve ostale obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu;_____

(iii) u razdoblju od dana na koji će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u sukladno odgovarajućoj odluci nadležnih tijela pa sve do isteka mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u - u slučaju da će moći otvoriti svoju trgovinu do, i uključujući, 5. (petog) dana u mjesecu, odnosno sve do isteka 2. (drugog) mjeseca nakon mjeseca u kojem će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u sukladno odgovarajućoj odluci nadležnih tijela - u slučaju da će moći otvoriti svoju trgovinu nakon 5. (petog) dana u mjesecu, no svakako najkasnije do 31. (trideset i prvog) prosinca 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, neće biti dužan platiti Zakupodavcu minimalnu zakupninu i razmjernu zakupninu za mall iz Ugovora o zakupu; u navedenom razdoblju je Zakupnik dužan plaćati sve ostale obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a u



sammenhang mit dem Bestandvertrag zu bezahlen, wobei die Vertragsseiten, in Bezug auf den Umsatzbestandzins, einvernehmlich festhalten, dass die Bestandnehmerin den gleichen an die Bestandgeberin monatlich in HRK für das Bestandsobjekt im Betrag von 9% (in Worten: neun Prozent) vom monatlichen Nettoumsatz bezahlen wird, wobei die Bestandnehmerin verpflichtet ist die Daten über den monatlichen Umsatz der Bestandgeberin spätestens bis zum 5. (fünften) Tag im Folgemonat zu übermitteln; aufgrund dieser Daten wird die Bestandgeberin der Bestandnehmerin den Umsatzbestandzins in Rechnung stellen, der so dann binnen 7 (sieben) Tagen ab der Rechnungsausstellung zur Zahlung fällig ist;-----

(iv) im Zeitraum vom Ablauf der Frist aus dem vorläufigen Unterpunkt (iii) dieses Punktes und spätestens bis zum 31. Dezember 2020, verpflichtet sein wird sämtliche Verpflichtungen gegenüber der Bestandgeberin aus und im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag zu bezahlen, wobei die Vertragsseiten, in Bezug auf den Umsatzbestandzins, einvernehmlich festhalten, dass die Bestandnehmerin den gleichen an die Bestandgeberin wie es im vorläufigen Unterpunkt (iii) dieses Punktes bestimmt ist bezahlen wird, wobei die gleiche soweit zu bezahlen ist, als er, über den Monat gesehen, höher ist als der für diesen Monat vereinbarte Mindestbestandzins; und-----

(v) im Zeitraum vom 1. Januar 2021, verpflichtet sein wird sämtliche Verpflichtungen gegenüber der Bestandgeberin aus und im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag zu bezahlen.-----

3.2 Die Vertragsseiten halten fest, dass der Bestandverhältnis der zwischen den gleichen mit dem

odnosu na zakupninu po prometu, da će Zakupnik plaćati Zakupodavcu istu mjesečno u kunama za Predmet zakupa u iznosu od 9% (slovima: devet posto) od mjesečnog neto prometa, pri čemu je Zakupnik dužan dostavljati Zakupodavcu podatke o ostvarenom mjesečnom neto prometu najkasnije do 5. (petog) dana u idućem mjesecu; na osnovi dostavljenih podataka Zakupodavac će zaračunati Zakupniku zakupninu po prometu koja je plativa u roku od 7 (sedam) dana od datuma izdavanja računa;-----

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

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

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se odnos zakupa zasnovan između istih

Bestandvertrag gegründet wurde um den Zeitraum der doppelt so lang ist wie das Zeitraum vom 19. März 2020 bis zum Tag an dem die Bestandnehmerin, gemäß Punkt 3.1 dieses Nachtrags, wiederum verpflichtet sein wird den Mindestbestandszins anfangen zu bezahlen, verlängert wird. -----

3.3 Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest, dass dieser Nachtrag unter einer aufschiebenden Bedingung, bzw. unter der Bedingung, dass die Bestandnehmerin, spätestens 7 (sieben) Tagen ab dem Tag des Abschlusses von diesem Nachtrag, alle ihre in diesem Zeitpunkt fällige Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag an die Bestandgeberin leistet, abgeschlossen wird. -----

3.4 Die Vertragsseiten halten weiterhin einvernehmlich fest, dass sämtliche Änderungen aus diesem Nachtrag, durch die ordentliche Erfüllung sämtlicher Zahlungspflichten der Bestandnehmerin gemäß dem Bestandvertrag, wie diese mit diesem Nachtrag geändert wurden, bedingt ist. Die Bestandnehmerin nimmt somit ausdrücklich zur Kenntnis und erklärt ihre Zustimmung, dass insofern sie mit der Erfüllung der Zahlungspflichten aus dem Bestandverhältnis aufgrund des Bestandvertrags und dieses Nachtrags, in Verzug gerät, die Bestandgeberin berechtigt ist die Anwendung der Bestimmungen dieses Nachtrags aufzuheben, derart, dass sie der Bestandnehmerin alle Beträge aus dem Bestandvertrag, wobei die Änderungen aus diesem Nachtrag nicht in Betracht genommen sein werden, in Rechnung stellen wird. Die Bestandnehmerin ist zudem damit einverstanden, dass die Bestandgeberin in dem angeführten Fall ihr die Differenz zwischen den Beträgen aus dem Bestandvertrag und des bis zu diesem Zeitpunkt in Rechnung gestellten Be-

Ugovorom o zakupu produžuje za razdoblje koje je dvostruko duže od razdoblja od 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana na koji će Zakupnik biti dužan opet početi plaćati minimalnu zakupninu sukladno točki 3.1 ovog aneksa. -----

3.3 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj aneks sklapa pod odgovornim uvjetom, odnosno pod uvjetom da Zakupnik, najkasnije 7 (sedam) dana od dana sklapanja ovog aneksa, plati Zakupodavcu sve svoje do tada dospjele obveze iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu. -----

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



trägen gemäß diesem Nachtrag, samt Verzugszinsen, in Rechnung stellen kann. -----

- 3.5 Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest, dass die Bestandnehmerin, unabhängig von den Bestimmungen dieses Nachtrags, im Falle dass sie zu irgendeinem Zeitpunkt, durch irgendeine Art der Unterstützung, Maßnahme oder Hilfe von der Versicherungsgesellschaft, oder irgendeinen zuständigen Behörden, und zwar für den Zeitraum vom 19. März 2020 bis zum Tag an dem die Bestandnehmerin, gemäß Punkt 3.1 dieses Nachtrags, wiederum verpflichtet sein wird den Mindestbestandzins anfangen zu bezahlen, einen Betrag für Ihre Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag einen Betrag für Ihre Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag, entweder zur Gänze, oder teilweise, in Bezug auf welche Verpflichtungen im Punkt 3.1 dieses Nachtrags bestimmt ist, dass die Bestandnehmerin diese im gleichen Zeitraum nicht bezahlen muss, oder nicht im Betrag der im Bestandvertrag bestimmt ist bezahlen muss, erhält, ist die Bestandnehmerin verpflichtet die Bestandgeberin dies betreffend, ohne Verzögerung, schriftlich zu benachrichtigen und den so erhaltenden Betrag an die Bestandgeberin, zwecks Befriedigung ihrer Verpflichtungen aus dem Bestandvertrag gegenüber der Bestandgeberin, wobei die Bestimmungen dieses Nachtrags nicht in Betracht genommen sein werden, zu bezahlen.-----

4. Schlussbestimmungen-----

- 4.1 Dieser Nachtrag tritt mit seiner Unterzeichnung im Kraft und ist im Falle der Erfüllung der aufschiebenden Bedingung, die im Punkt 3.3 dieses Nachtrags beschrieben ist, anwendbar.-----

3.5

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik, neovisno o odredbama ovog aneksa, u slučaju da u bilo kojem trenutku, putem bilo koje vrste potpore, mjere ili pomoći od osiguravajućeg društva, ili bilo kojeg nadležnog tijela, a za razdoblje od dana 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana na koji je Zakupnik dužan opet početi plaćati minimalnu zakupninu sukladno točki 3.1 ovog aneksa, zaprimi iznos na ime svojih obveza prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu, bilo u cijelosti ili u dijelu, a u odnosu na koje je točkom 3.1 ovog aneksa određeno da ih Zakupnik u istom razdoblju ne mora plaćati, ili ne mora plaćati u iznosu određenom Ugovorom o zakupu, biti dužan o navedenom bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Zakupodavca te tako zaprimljeni iznos platiti Zakupodavcu u svrhu ispunjenja svojih obveza iz Ugovora o zakupu prema Zakupodavcu, ne uzimajući odredbe ovog aneksa u obzir. -----

4.

Završne odredbe-----

4.1

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

— P. G. —

4.2 Sonstige Bestimmungen des Bestandvertrags die mit hier angeführten Änderungen nicht umgefasst sind, bleiben unverändert aufrecht insoweit sie nicht im Gegensatz zu diesem Nachtrag stehen.-----

4.3 Die Bestandnehmerin trägt die Beurkundungs- und die Erststellungskosten dieses Nachtrags. Dieser Nachtrag wird als Notariatsurkunde in 4 (vier) gleichlautenden Ausfertigungen abgeschlossen.-----

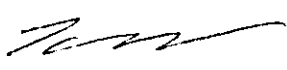
4.2 Odredbe Ugovora o zakupu koje nisu obuhvaćene ovdje navedenim izmjenama ostaju na snazi nepromijenjene, ukoliko nisu suprotne odredbama ovog aneksa.--

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

✓ X
P. J. J.

UNTERSCHRIFTSBLATT

Zagreb, 16/04/2020

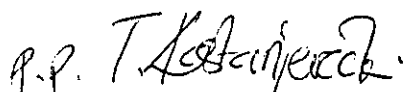


Kaufmann i Hofmann d.o.o.

KAUFMANN i HOFMANN

d.o.o.

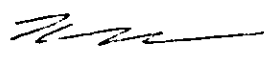
Z A G R E B, Jankomir 33



Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

POTPISNI LIST

Zagreb, 16/04/2020



Kaufmann i Hofmann d.o.o.

KAUFMANN i HOFMANN

d.o.o.

Z A G R E B, Jankomir 33



Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.



ovnog



REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MAJA PERIS
Zagreb, Vice Vukova 6

Poslovni broj: OV-3664/2020

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

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

podnijela prednju privatnu ispravu: ANEKS br. 2 UGOVORA O ZAKUPU od dana 16.04.2020. godine na potvrdu.

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

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

Izvršila sam uvid u Generalnu punomoć Studio Moderna -TV Prodaja d.o.o. od dana 13.02.2020. Potvrda prednje privatne isprave odnosi se na tekst isprave na hrvatskom jeziku. Strankama izdana 3 (tri) primjerka solemnizirane privatne isprave.

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

Zagreb, 05.05.2020.



Javni bilježnik
MAJA PERIS

za javnog bilježnika prisjeđnik
SUZANA ILIC

X



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

Poslovni broj: OV-4165/2020

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

KAUFMANN I HOFMANN d.o.o., OIB 36528252072, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po punomoćniku **KRUNOSLAV DOMINIKOVIĆ, OIB 27957913671, ZAGREB, PALINOVEČKA 19/H,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114784322 PU Zagrebačka, Društva Kaufmann i Hofmann d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33., OIB 36528252072, temeljem Punomoći ovjerene u uredu javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-6067/2013 dana 23. svibnja 2013. god., **ZAKUPODAVAC**

KAUFMANN I HOFMANN d.o.o., OIB 36528252072, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po punomoćniku **DAVORIN PROFETA, OIB 53109514541, SVETI KRIŽ ZAČRETJE, MARIJE JURIĆ ZAGORKE 61,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 105244277 PU Krapinsko-zagorska, Društva Kaufmann i Hofmann d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33., OIB 36528252072, temeljem Punomoći ovjerene u uredu javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-6067/2013 dana 23. svibnja 2013. god., **ZAKUPODAVAC**

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

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

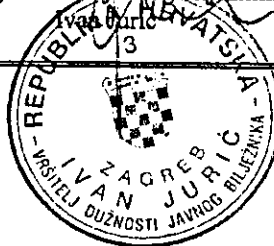
Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

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

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

Zagreb, 24.06.2020. (dvadesetčetvrti lipanj dvijetisućdvadesete) godine.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika



NACHTRAG Nr. 3 zum BESTANDVERTRAG

1. Vertragsschließende Teile: _____
1.1 Kaufmann I Hofmann d.o.o., persönliche
Identifikationsnummer (OIB): 36528252072,
Zagreb, Jankomir 33, Kroatien; _____

im Folgenden kurz „Bestandgeberin“ ge-
nannt; _____

- 1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., persön-
liche Identifikationsnummer (OIB):
97587356297, Slavonska avenija 6, Zagreb,
Kroatien; _____

im Folgenden kurz „Bestandnehmerin“ ge-
nannt; _____

2. Präambel: _____

- 2.1 Die Vertragsseiten haben am 01. Dezember
2010 den Bestandvertrag über die Geschäfts-
räumlichkeiten im Einkaufszentrum *City Center
one*, Vukovarska 207, Split, beurkundet am 01.
Dezember 2010 vom öffentlichen Notar Marijan
Jurić aus Zagreb unter Nummer OV-
14782/2010, am 15. April 2015 den Nachtrag
Nr. 1 zum Bestandvertrag, beurkundet am 27.
April 2015 vom öffentlichen Notar Marijan Jurić
aus Zagreb unter Nummer OV-4072/2015 und
am 16. April 2020 den Nachtrag Nr. 2 zum Be-
standvertrag, beurkundet am 5. Mai 2020 vom
öffentlichen Notar Maja Peris aus Zagreb unter
Nummer OV-3664/2020 und am 24. Juni 2020
vom stellvertretenden öffentlichen Notar Ivan
Jurić aus Zagreb unter Nummer OV-4165/2020
(im Folgenden zusammen: „Bestandvertrag“),
abgeschlossen. Der Bestandvertrag bezieht
sich auf die Geschäftsräumlichkeiten mit der
Bezeichnung C047 und Oberfläche von 263,10
m2. _____

ANEKS br. 3 UGOVORA O ZAKUPU

1. Ugovorne strane: _____
1.1 Kaufmann I Hofmann d.o.o., OIB:
36528252072, Zagreb, Jankomir 33,
Hrvatska; _____

u nastavku: „Zakupodavac“; _____

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

u nastavku: „Zakupnik“; _____

2. Preambula: _____

- 2.1 Ugovorne strane su dana 01. (prvog)
prosina 2010. (dvije tisuće i desete)
godine sklopile Ugovor o zakupu
poslovnog prostora u trgovačkom centru
City Center one, Vukovarska 207, Split,
solemniziran dana 01. (prvog) prosina
2010. (dvije tisuće i desete) godine od
javnog bilježnika Marijana Jurića iz
Zagreba pod brojem OV-14782/2010,
dana 15. (petnaestog) travnja 2015. (dvije
tisuće i petnaeste) godine Aneks br. 1
Ugovora o zakupu, solemniziran dana 27.
(dvadeset i sedmog) travnja 2015. (dvije
tisuće i petnaeste) godine od javnog
bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod
brojem OV-4072/2015 i dana 16.
(šesnaestog) travnja 2020. (dvije tisuće i
dvadesete) godine Aneks br. 2 Ugovora o
zakupu, solemniziran dana 5. (petog)
svibnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete)
godine od javnog bilježnika Maje Peris iz
Zagreba pod brojem OV-3664/2020 i
dana 24. (dvadeset i četvrtog) lipnja 2020.
(dvije tisuće i dvadesete) godine od
vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana

[Handwritten signature]

2.2. Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest, dass dieser Nachtrag wegen Änderungen der bestimmten Bestimmungen des Bestandvertrags, wie folgt, abgeschlossen wird. -----

3. **Änderungen des Bestandvertrags** -----

3.1 Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest, dass, beginnend mit dem 1. Februar 2022., Punkt B5.1 des Bestandvertrags geändert wird, indem der gleiche wie folgt ließt:-----

- "Zur Sicherstellung aller Ansprüche der Bestandgeberin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung, einschließlich allfälliger Ansprüche in Folge Vertragsauflösung aus welchem Rechtsgrund auch immer, sowie des Anspruchs der Bestandgeberin auf eine neue Bankgarantie vor Ablauf der bestehenden Garantie (gem. Punkt C9), übergibt die Bestandnehmerin eine Kautions in Form einer Bankgarantie und eines Schuldscheines, jede über den wie folgt zu berechnenden Garantiebetrags:-----

3 x Mindestbestandzins: HRK 211.653,30 -----

3 x vereinbartes Akonto für Nebenkosten: HRK 48.936,60 -----

jeweils plus Mehrwertsteuer: HRK 65.147,48-----

Gesamt: HRK 325.737,38 -----

2.2

3.

3.1

Jurića iz Zagreba pod brojem OV-4165/2020 (u nastavku zajedno: „Ugovor o zakupu“). Ugovor o zakupu se odnosi na poslovni prostor oznake C047 površine 263,10 m2. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj aneks sklapa radi izmjena određenih odredaba Ugovora o zakupu kako slijedi.-

Izmjene Ugovora o zakupu -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, počevši s 01. (prvim) veljače 2022. (dvije tisuće dvadeset i druge), točka B5.1 Ugovora o zakupu mijenja na način da ista glasi kako slijedi: -----

„U svrhu osiguranja svih potraživanja Zakupodavca iz ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom, uključivši moguća potraživanja Zakupodavca prema Zakupniku u slučaju raskida Ugovora iz bilo kojeg razloga, kao i osiguranja prava Zakupodavca na primitak nove bankarske garancije prije isteka ranije garancije (u skladu s točkom C9) Zakupnik predaje Zakupodavcu kauciju u obliku bankarske garancije i zadužnice, svaka na iznos garancije koji je izračunat kako slijedi:-----

3 x minimalna zakupnina: 211.653,30 kn-----

3 x ugovorena akontacija sporednih troškova: 48.936,60 kn -----

Uvećano za PDV: 65.147,48 kn-----

Ukupno: 325.737,38 kn (tristo dvadeset i pet tisuća sedamsto trideset i sedam kuna i trideset i osam lipa).-----

3.1 Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest, dass, beginnend mit dem 1. Februar 2022., Punkt C9.1 des Bestandvertrags geändert wird, indem der gleiche wie folgt lautet: _____

"Die Höhe des Kautionsbetrages ergibt sich aus B5. Die Kautions wird entweder in der Form einer selbständigen, abstrakten und unwiderruflichen Bankgarantie und eines Schuldscheines oder einer Barkautions erlegt." _____

4. **Schlussbestimmungen** _____

4.1 Dieser Nachtrag tritt mit seiner Unterzeichnung im Kraft. _____

4.2 Sonstige Bestimmungen des Bestandvertrags die mit hier angeführten Änderungen nicht umfasst sind, bleiben unverändert aufrecht insofern sie nicht im Gegensatz zu diesem Nachtrag stehen. _____

4.3 Die Bestandnehmerin trägt die Beurkundungs- und die Erststellungskosten dieses Nachtrags. Dieser Nachtrag wird als Notariatsurkunde in 4 (vier) gleichlautenden Ausfertigungen abgeschlossen. _____

3.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, počevši s 01. (prvim) veljače 2022. (dvije tisuće dvadeset i druge), točka C9.1 Ugovora o zakupu mijenja na način da ista glasi kako slijedi: _____

„Visina kaucije proizlazi iz B5. Kaucija se polaže u obliku samostalne, apstraktne i neopozive bankarske garancije i zadužnice ili gotovinskog depozita.“ _____

4. **Završne odredbe** _____

4.1 Ovaj aneks stupa na snagu njegovim potpisivanjem. _____

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

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

9

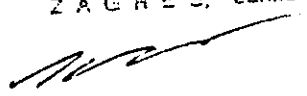
X

JP

UNTERSCHRIFTSBLATT

Zagreb, 02. 03. 2022.

KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o.
ZAGREB, Jankomir 33



Kaufmann i Hofmann d.o.o.

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



Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

POTPISNI LIST

Zagreb, 02. 03. 2022.

KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o.
ZAGREB, Jankomir 33



Kaufmann i Hofmann d.o.o.

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



Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

4

Punomoć

na temelju koje mi Kaufmann i Hofmann d.o.o., Jankomir 33, Zagreb, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080583493, OIB: 36528252072, zastupano po direktoru Svenu Vorihu,

dajemo ovime

Davorinu Profeti, Sveti križ Začretje, Marije Jurić Zagorke 61, OIB: 53109514541

i

Krunoslavu Dominikoviću, Zagreb, Palinovečka 19H, OIB: 27957913671

punomoć

da zajedno, u naše ime i za naš račun, kao vlasnika trgovačkog centra „City Center one“ u Splitu, pregovaraju i sklapaju ugovore o zakupu poslovnih prostora u navedenom centru, uključivši i sve njihove anekse, dodatke i sporazume u vezi s takvim ugovorima. Ova punomoć obuhvaća sklapanje ugovora o zakupu (kao i aneksa, sporazuma i sl.) u bilo kojem obliku, odnosno uključivši i ugovore koji se sklapaju pred javnim bilježnikom u obliku javnobilježničke isprave.

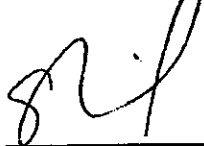
Prijenos prava i obveza iz ove punomoći na treću osobu - makar i djelomično - je dopušten samo uz naš pristanak.

U Zagrebu, _____

KAUFMANN I HOFMANN

d.o.o.

Ž A G R E B, Jankomir 33



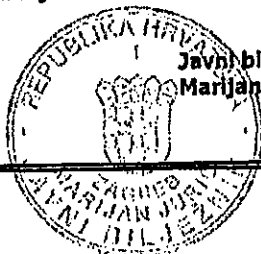
Kaufmann i Hofmann d.o.o.
zastupano po direktoru Svenu Vorihu

P. Profeti

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marijan Jurić, ZAGREB, Savska 56 potvrđujem da je SVEN VORIH, rođen 08.03.1971. godine, SVETI KRIŽ ZAČRETJE, ŠKOLSKA 12, član uprave KAUFMANN I HOFMANN d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu a matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080583493, OIB 36528252072, , čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdio uvidom u sudski registar trgovčakih društava RH na današnji dan., u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnosioca isprave utvrdio sam (na temelju): OI 102301610 izdanom od PU KRAPINSKO-ZAGOR.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11, st.4. ZJB u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-6067/2013
U Zagrebu, 23.05.2013.



Javni bilježnik
Marijan Jurić

PRISJEDNIK



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

Poslovni broj: OV-1314/2022

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

KRUNOSLAV DOMINIKOVIĆ, OIB 27957913671, ZAGREB, PALINOVEČKA 19H, punomoćnik Društva **KAUFMANN i HOFMANN d.o.o.**, MBS 080583493, OIB 36528252072, Zagreb, Jankomir 33, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114784322 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje temeljem Punomoći ovjerene u uredu javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-6067/2013 dana 23. svibnja 2013. god.

KAUFMANN i HOFMANN d.o.o., MBS 080583493, OIB 36528252072, Zagreb, Jankomir 33, zastupano po članu Uprave **DAVORIN PROFETA**, OIB 53109514541, **SVETI KRIŽ ZAČRETJE, MARIJE JURIĆ ZAGORKE 61**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 105244277 PU Krapinsko-zagorska, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupodavac

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

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

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

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

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

Zagreb, 17.03.2022. (sedamnesti ožujak dvijetisućedvadesetdruge godine)
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić



BESTANDVERTRAG
UGOVOR O ZAKUPU



Split

Bestandnehmerin / Zakupnik:
STUDIO MODERNA – TV PRODAJA d.o.o.
D063

[Handwritten signature]

UGOVOR O ZAKUPU SKLADIŠNOG PROSTORA

1. Ugovorne strane:

1.1 Kaufmann i Hofmann d.o.o., OIB: 36528252072, 10000 Zagreb,
Jankomir 33, Hrvatska;
U nastavku kratko: „Zakupodavac“;

1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., OIB: 97587356297, Zadarska ulica 80,
Zagreb, Hrvatska
u nastavku kratko „Zakupnik“;

2. Preambula:

2.1 Kaufmann i Hofmann d.o.o. je isključivi vlasnik zemljišta oznake zem.
2486, sa 49.905 m², upisano u zk.ul. 15625 k.o. Split, u Splitu. Na opisanom
zemljištu izgrađen je trgovački centar, otvoren s nazivom „City Center one“ Split (u
nastavku kratko: „TC“) dana 12. studenog 2010. godine.

2.2 U nastavku se za sudionike koriste sljedeće kratice:
Zakupodavac: za Kaufmann i Hofmann d.o.o.
Zakupnik za zakupnika: vidi opis u 1.2

2.3 Zakupnik je zakupnik u TC sa poslovnim prostorom temeljem Ugovora o zakupu od
dana 01.12.2010., a ovim Ugovorom o zakupu Zakupnik uzima od Zakupodavca u
zakup skladišnu površinu po nastavno opisanim uvjetima.

3. Predmet zakupa:

Predmet zakupa se sastoji od skladišnog prostora
D063
u skladu s priloženim planovima (Prilog 1)
(u nastavku kratko „Predmet zakupa“).
Površina D063: 76,98m² sukladno Prilogu 1.

4. Zakupnina i sporedni troškovi:

4.1 Zakupnina za Predmet zakupa iznosi 45,60kn (slovima: četrdesetpet kuna i
šezdeset lipa) no najmanje 6 EUR (slovima: šest eura) po m2 Predmeta zakupa
mjesečno, uvećano za odgovarajući porez na dodanu vrijednost.

- 4.2 Osim zakupnine, Zakupnik plaća i sporedne troškove i to:
Izravne troškove poslovanja
Jesu troškovi koji se mogu pripisati Zakupniku izravno vezano za korištenje Predmeta zakupa, pri čemu se izračun može izvršiti kako na temelju mjernih uređaja tako i na temelju stvarnog prouzročenja.
Zakupnik je dužan platiti ove izdatke mjesečno u roku 7 (sedam) dana od izdavanja računa.
- 4.3 Obveza plaćanja zakupnine i sporednih troškova u skladu s ovom točkom 4 uvećano za porez na dodanu vrijednost započinje s danom 01.06.2017.
5. **Trajanje zakupa:**
- 5.1 Ovaj Ugovor se sklapa na neodređeno vrijeme, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju da i Zakupodavac i Zakupnik imaju pravo raskida ovog Ugovora u bilo kojem trenu i bez navođenja razloga, a uz prethodnu pisanu najavu i otkazni rok od 60 (šezdeset) dana. U slučaju raskida ovog Ugovora sukladno ovoj točki od strane Zakupodavca Zakupnik nema pravo na nikakvu naknadu od strane Zakupodavca uslijed prijevremenog raskida ovog Ugovora, uključujući, ali ne ograničeno na naknadu štete radi prijevremenog raskida ovog Ugovora.
- 5.2 Primopredaja Predmeta zakupa predviđena je za 01.06.2017., sukladno viđenom stanju. Po prestanku zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu Predmet zakupa slobodan od stvari u čistom i urednom stanju.
- 5.3 Zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor izvanrednim otkazom bez otkaznog roka, ukoliko Zakupnik kasni sa plaćanjem zakupnine i/ili sporednih troškova iz točke 4 za više od 15 (petnaest) dana i/ili koristi Predmet zakupa suprotno svrsi ovog Ugovora i/ili opetovano krši odredbe kućnog reda iz Priloga 2 ovog Ugovora. Zakupodavac je u svakom slučaju ovlašten otkazati ovaj Ugovor u slučaju otkaza Ugovora o zakupu za poslovni prostor navedenog u točki 2.3 ovog Ugovora.
6. **Ostale odredbe**
- 6.1 Na pitanja koja nisu posebno uređena ovim Ugovorom, kao primjerice način plaćanja, konverzija, indeksacija i sl., odgovarajući se primjenjuju odredbe Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke 2.3 ovog Ugovora.
- 6.2 Zakupnik nije ovlašten prenijeti prava i obveze iz ovog Ugovora na treće osobe bez suglasnosti Zakupodavca.
- 6.3 Zakupnik je suglasan, da Zakupodavac koristi podatke, koji se tiču Ugovora, u okviru elektroničkog upravljanja. Zakupodavac se obvezuje pridržavanja odredbi vezanih uz zaštitu podataka.

Handwritten signature and initials, possibly 'P' and 'F', at the bottom right of the page.

- 6.4 U slučaju spora nadležan je stvarno nadležni sud u Splitu.
- 6.5 Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, jedan za Zakupnika i 3 (tri) za Zakupodavca.
- 6.6 Ovaj Ugovor stupa na snagu po njegovom obostranom potpisu, a primjenjuje se od 01.06.2017.
- 6.7 Ovaj Ugovor ima sljedeće priloge koji čine njegov sastavni dio:
- Prilog 1: A. Položajni plan
B Plan Predmeta zakupa
- Prilog 2: Kućni red

U Zagrebu, 15.05.2017.

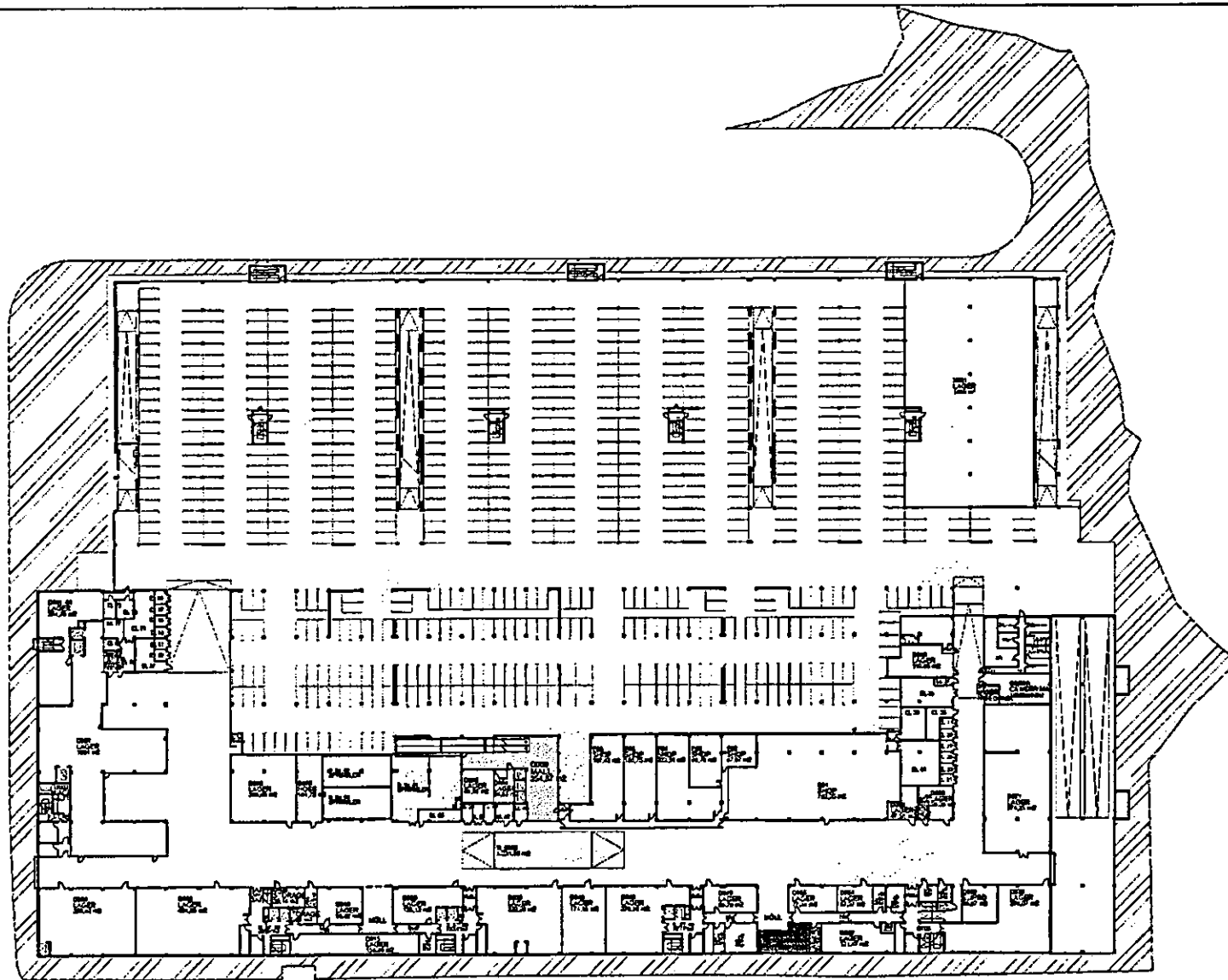
Zakupodavač:

KAUFMANN / HOFMANN
d.o.o.
Z A G R E B, Jankomir 33

Zakupnik:

STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA 10
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Zelenika 80

P 4



CITY CENTER ONE SPLIT

CC REAL



KAUFMANN I HOFMANN d.o.o.

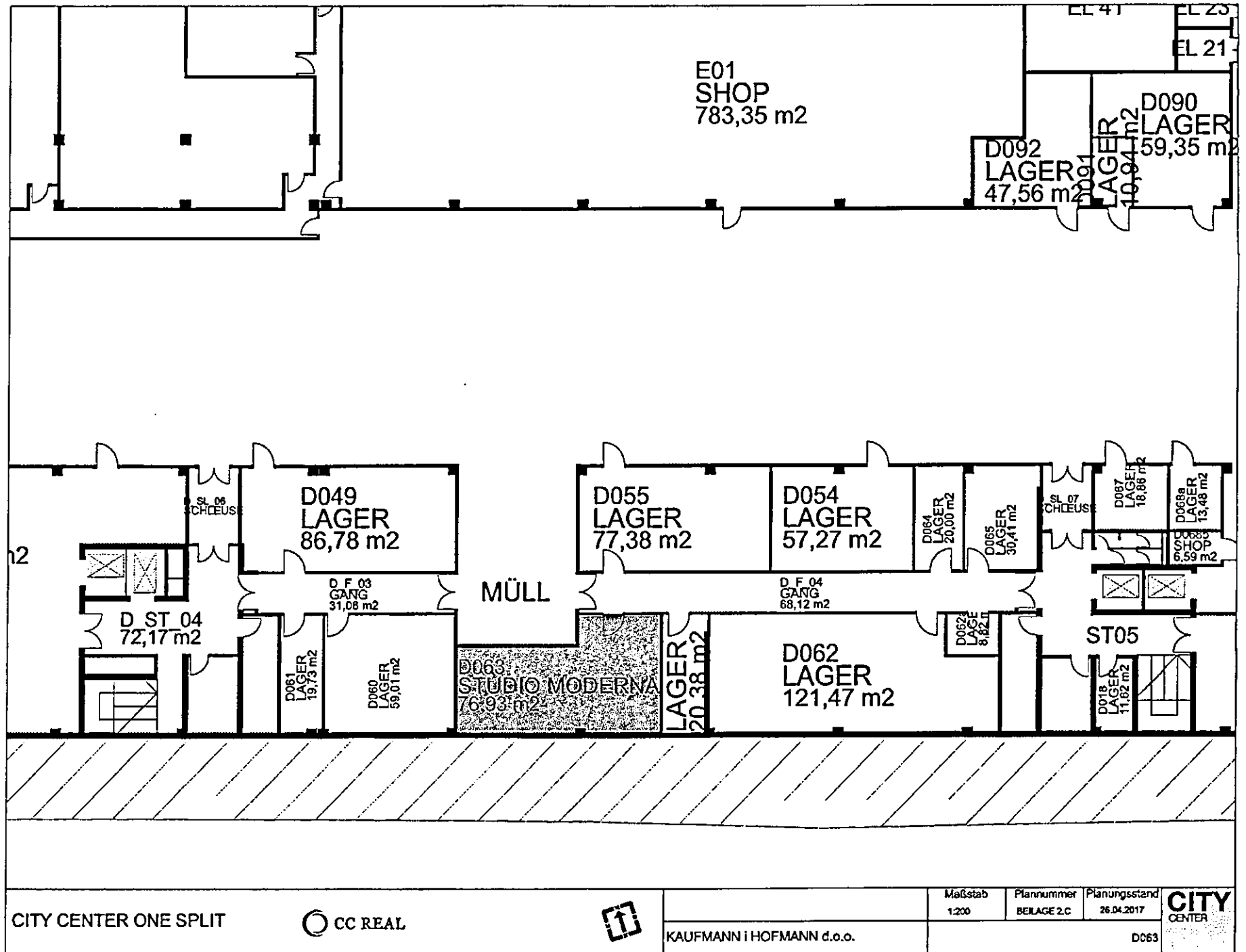
Maßstab
1:1000

Plannummer
BEILAGE 2.8

Planungsstand
28.04.2017

D063

CITY
CENTER



Kaufmann i Hofmann d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB:36528252072

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos
4114	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	626,35	626,35
4114	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	3.288,75	3.288,75
4114	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	114,71	114,71
4114	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	13.571,50	2.771,27
UKUPNO:				17.601,31	6.801,08

Zagreb, 14.08.2023.

KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o.
Z A G R E B, Jankomir 33



Kaufmann i Hofmann d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB:36528252072

OBRAČUN KAMATA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos	Početak obračuna kamata	Završetak obračuna kamata	Ukupno dana	Stopa %	Kamata €
4114	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	626,35	626,35	14.7.2023	18.7.2023	5	12%	1,03
4114	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	3.288,75	3.288,75	14.7.2023	18.7.2023	5	12%	5,41
4114	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	114,71	114,71	14.7.2023	18.7.2023	5	12%	0,19
4114	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	13.571,50	2.771,27	14.7.2023	18.7.2023	5	12%	4,56

UKUPNO KTA €: 11,18

Zagreb, 14.08.2023.

KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o.
Z A G R E B, Jankomir 33



Kaufmann i Hofmann d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB:36528252072

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos
4138	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	733,05	733,05
UKUPNO:				733,05	733,05

Zagreb, 14.08.2023.

KAUFMANN I HOFMANN
d.o.o.
Z A G R E B, Jankomir 33



Kaufmann i Hofmann d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB:36528252072

OBRAČUN KAMATA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos	Početak obračuna kamata	Završetak obračuna kamata	Ukupno dana	Stopa %	Kamata €
4138	3.7.2023	13.7.2023	fakturiranje 07/2023	733,05	733,05	14.7.2023	18.7.2023	5	12%	1,21
UKUPNO KTA €:										1,21

Zagreb, 14.08.2023.

KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o.
ZAGREB, Jankomir 33



Kaufmann i Hofmann d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB:36528252072

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos
4468	18.7.2023	28.7.2023	energetički 06/2023	474,40	474,40
4952	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23	-0,01	-0,01
4952	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23	305,79	305,79
4952	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23	1.591,33	1.591,33
4952	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23	56,00	56,00
4952	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23	6.625,68	6.625,68
UKUPNO:				9.053,19	9.053,19

Zagreb, 14.08.2023.

KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o.
ZAGREB, Jankomir 33



Kaufmann i Hofmann d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB:36528252072

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos
4953	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23	357,88	357,88
UKUPNO:				357,88	357,88

Zagreb, 14.08.2023.

KAUFMANN i HOFMANN
d.o.o.
Z A G R E B, Jankomir 33



STVO
STVO

ra 2007
©

HR



FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRUEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1

18-08-2023

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

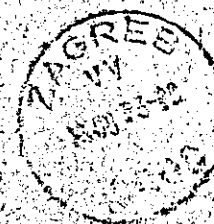
KLASA

DR. 111/16

Poštovana plaćena HP-om d

poslanskom uredu

10151 Zagreb



FINANCIJSKA AGENCIJA

ul. grada Vukovara 70

10 000 ZAGREB

u ZA PREDSTEČAJNI POSTUPAK