

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Regionalni centar Zagreb, Ulica grada Vukovara 70

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Bjelovaru**

Poslovni broj spisa: **St-685/2019**

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

02-10-2019

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

UR. BROJ:

PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

TOWER CENTER RIJEKA d.o.o.

OIB

84184387126

Adresa / sjedište

Strossmayerova 16, Rijeka

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

HANGAR 18 d.o.o.

OIB

02788751328

Adresa / sjedište

Ulica braće Wolf 5, Koprivnica

PODACI O TRAZBINI:

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

Ugovor o organiziranju i promicanju od 29. studenog 2018. godine

Iznos dospjele tražbine **47.791,51 (kn)**

Glavnica **47.436,81 (kn)**

Kamate **354,70 (kn)**

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
(kn)

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

Izvod otvorenih stavki za potraživanja od kupaca dobara i usluga

Izvod otvorenih stavki za potraživanja stečena cesijom, asignacijom i preuzimanjem duga

Obavijest o ustupu tražbine od strane TOWER d.o.o.

Račun br. 2352-PP1-360

Račun br. 2217-PP1-360

Račun br. 2066-PP1-360

Račun br. 1926-PP1-360

Račun br. 1776-PP1-360

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA / NE** za iznos **47.791,51 (kn)**

Naziv ovršne isprave

Ugovor o zakupu organizacijske jedinice od 16. studenog 2018. godine

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

Rijeka, 30. rujna 2019. godine

Potpis vjerovnika

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
KOLEN
ODVJETNIK
DAVOR PINDULIĆ
Rijeka, Šupliova kbr. 6

Otvorene stavke

detaljno po dokumentima

Poduzeće TOWER CENTER RIJEKA d.o.o.
 Strossmayerova 16
 51000 RIJEKA
Korisnik VLASTA - Vlasta Glažar
Datum ispisa 25.9.2019., 15:49:46
Subjekt HANGAR 18 d.o.o.
 Braće Wolf 5, 48000 Koprivnica
Konto 1 1200 - Potraživanja od kupaca dobara i usluga
Datum dokumenta do 25.9.2019.
Datum dospjeća do 25.9.2019.
Vrsta iznosa Primarna valuta
Valuta HRK - HRVATSKA KUNA
Status dokumenta Otvoreni
Vrsta stavki Otvorene

Vezni dokument	Konto	Dat. val.	Dokument	Fiskalni broj	Datum	Posl. prostor	Duguje	Potražuje	Saldo	Val.
Subjekt: HANGAR 18 d.o.o.		Telefon:				Kont. osoba:				
19-360-001776	1200	30.06.2019	19-360-001776	1776-PP1-360	30.06.2019	404+405+406	10.931,18	0,00	10.931,18 D	HRK
	1200	30.06.2019	19-360-001776		30.06.2019	404+405+406	0,00	547,36	547,36 P	HRK
Ukupno dokument							10.931,18	547,36	10.383,82 D	HRK
19-360-001926	1200	31.07.2019	19-360-001926	1926-PP1-360	31.07.2019	404+405+406	2.159,15	0,00	2.159,15 D	HRK
Ukupno dokument							2.159,15	0,00	2.159,15 D	HRK
19-360-002066	1200	31.07.2019	19-360-002066	2066-PP1-360	31.07.2019	404+405+406	11.881,37	0,00	11.881,37 D	HRK
Ukupno dokument							11.881,37	0,00	11.881,37 D	HRK
19-360-002217	1200	31.08.2019	19-360-002217	2217-PP1-360	31.08.2019	404+405+406	2.040,75	0,00	2.040,75 D	HRK
Ukupno dokument							2.040,75	0,00	2.040,75 D	HRK
19-360-002352	1200	31.08.2019	19-360-002352	2352-PP1-360	31.08.2019	404+405+406	11.308,01	0,00	11.308,01 D	HRK
Ukupno dokument							11.308,01	0,00	11.308,01 D	HRK
UKUPNO subjekt i valuta							38.320,46	547,36	37.773,10 D	HRK
UKUPNO sve							38.320,46	547,36	37.773,10 D	

TOWER

CENTER RIJEKA

TOWER CENTER RIJEKA d.o.o.
Strossmayerova 16, 51000 Rijeka
tel.: +385 (0)51 403-815, fax: +385 (0)51 459-644

Operativno sjedište: Janka Polić Kamova 81 A, Rijeka
Registrirano na Trgovačkom sudu u Rijeci, MBS: 040231133.
MB: 02110105, OIB: 84184387126. TEMELJNI KAPITAL 207.000,00 kn, uplaćen u cijelosti. Uprava:
Majda Uremović
IBAN: HR89 2360 0001 1019 1081 4, Zagrebačka banka d.d. Zagreb

HANGAR 18 d.o.o.
HANGAR 18 društvo s ograničenom
odgovornošću za računalne i srodne
djelatnosti, trgovinu i usluge

Braće Wolf 5

HR-48000 Koprivnica

Dat.izv.isp. 31.08.2019

Rijeka, 31.08.2019

Valuta: 31.08.2019

Prostor: 404+405+406

Oznaka operatera Vlasta Glažar

Vrijeme izdavanja 13.09.2019 14:27

Račun: 2352-PP1-360

Interni broj 19-360-002352

OIB.: 02788751328

Dostavnica: 19-351-001034/31.8.2019.

O p i s	Količina	Cijena	PDV %	Vrijednost bez PDV
Opći troškovi	1,00	7.806,75	25,00	7.806,75
Opći troškovi	1,00	39,62	0,00	39,62
Opći troškovi	1,00	43,28	0,00	43,28
Troškovi marketinga	1,00	494,31	25,00	494,31
Troškovi marketinga	1,00	848,78	0,00	848,78
Ukupno				9.232,74
PDV				2.075,27
Slovima	jedanaestisućatristoosam HRK 01/100			
			Za platiti	HRK 11.308,01

POREZNE STOPE	Osnovica	PDV	Vrijednost
Usluga na koju se obračunava PDV po stopi 25%	8.301,06	2.075,27	10.376,33
Prijenos porezne obveze (članak 75. stavak 3. slovo a) Zakona o pdv-u)	888,40	0,00	888,40
Osiobođeno PDV-a sukladno članku 40. stavak 1. točka a) Zakona o PDV-u	43,28	0,00	43,28

Način plaćanja: Transakcijski račun

Poziv na broj: 19-360-002352

Voditelj trgovačkog centra: Maja Baković

TOWER

CENTER RIJEKA

TOWER CENTER RIJEKA d.o.o.
Strossmayerova 16, 51000 Rijeka
tel.: +385 (0)51 403-815, fax: +385 (0)51 459-644

Operativno sjedište: Janka Polić Kamova 81 A, Rijeka
Registrirano na Trgovačkom sudu u Rijeci, MBS: 040231133.
MB: 02110105, OIB: 84184387126. TEMELJNI KAPITAL 207.000,00 kn, uplaćen u cijelosti. Uprava:
Majda Uremović
IBAN: HR89 2360 0001 1019 1081 4, Zagrebačka banka d.d. Zagreb

HANGAR 18 d.o.o.
HANGAR 18 društvo s ograničenom
odgovornošću za računalne i srodne
djelatnosti, trgovinu i usluge

Braće Wolf 5

HR-48000 Koprivnica

Dat.izv.isp. 31.08.2019

Rijeka, 31.08.2019

Valuta: 31.08.2019

Prostor: 404+405+406

Oznaka operatera Vlasta Glažar

Vrijeme izdavanja 11.09.2019 11:27

Račun: 2217-PP1-360

Interni broj 19-360-002217

OIB.: 02788751328

O p i s	Količina	Cijena	PDV %	Vrijednost bez PDV
Električna energija (Dir)	1.614,00	0,74	25,00	1.194,36
Voda (Dir)	12,08	17,44	25,00	210,68
Odvoz komunalnog otpada (Dir)	1,00	227,56	25,00	227,56
Ukupno				1.632,60
PDV				408,15
Za platiti HRK				2.040,75

Slovima dvijetisućečetdeset HRK 75/100

POREZNE STOPE	Osnovica	PDV	Vrijednost
PDV po stopi 25%	1.632,60	408,15	2.040,75

Način plaćanja: Transakcijski račun

Poziv na broj: 19-360-002217

Voditelj trgovačkog centra: Maja Baković

TOWER

CENTER RIJEKA

TOWER CENTER RIJEKA d.o.o.
Strossmayerova 16, 51000 Rijeka
tel.: +385 (0)51 403-815, fax: +385 (0)51 459-644

Operativno sjedište: Janka Polić Kamova 81 A, Rijeka
Registrirano na Trgovačkom sudu u Rijeci, MBS: 040231133.
MB: 02110105, OIB: 84184387126. TEMELJNI KAPITAL 207.000,00 kn, uplaćen u cijelosti. Uprava:
Majda Uremović
IBAN: HR89 2360 0001 1019 1081 4, Zagrebačka banka d.d. Zagreb

HANGAR 18 d.o.o.
HANGAR 18 društvo s ograničenom
odgovornošću za računalne i srodne
djelatnosti, trgovinu i usluge

Braće Wolf 5

HR-48000 Koprivnica

Dat. izv. isp. 31.07.2019

Rijeka, 31.07.2019

Valuta: 31.07.2019

Prostor: 404+405+406

Oznaka operatera Vlasta Glažar

Vrijeme izdavanja 14.08.2019 15:47

Račun: 2066-PP1-360

Interni broj 19-360-002066

OIB.: 02788751328

Dostavnica: 19-351-000900/31.7.2019.

O p i s	Količina	Cijena	PDV %	Vrijednost bez PDV
Opći troškovi	1,00	8.185,36	25,00	8.185,36
Opći troškovi	1,00	43,28	0,00	43,28
Troškovi marketinga	1,00	1.285,11	25,00	1.285,11
Ukupno				9.513,75
PDV				2.367,62
Slovima jedanaest tisuća osamsto osamdeset jedna HRK 37/100				
Za platiti HRK				11.881,37

POREZNE STOPE	Osnovica	PDV	Vrijednost
Usluga na koju se obračunava PDV po stopi 25%	9.470,47	2.367,62	11.838,09
Oslobodeno PDV-a sukladno članku 40. stavak 1. točka a) Zakona o PDV-u	43,28	0,00	43,28

Način plaćanja: Transakcijski račun

Poziv na broj: 19-360-002066

Voditelj trgovačkog centra: Maja Baković

TOWER

CENTER RIJEKA

TOWER CENTER RIJEKA d.o.o.
Strossmayerova 16, 51000 Rijeka
tel.: +385 (0)51 403-815, fax: +385 (0)51 459-644

Operativno sjedište: Janka Polić Kamova 81 A, Rijeka
Registrirano na Trgovačkom sudu u Rijeci, MBS: 040231133.
MB: 02110105, OIB: 84184387126. TEMELJNI KAPITAL 207.000,00 kn, uplaćen u cijelosti. Uprava:
Majda Uremović
IBAN: HR89 2360 0001 1019 1081 4, Zagrebačka banka d.d. Zagreb

HANGAR 18 d.o.o.
HANGAR 18 društvo s ograničenom
odgovornošću za računalne i srodne
djelatnosti, trgovinu i usluge

Braće Wolf 5

HR-48000 Koprivnica

Dat.izv.isp. 31.07.2019

Rijeka, 31.07.2019

Valuta: 31.07.2019

Prostor: 404+405+406

Oznaka operatera Vlasta Glažar

Vrijeme izdavanja 12.08.2019 15:47

Račun: 1926-PP1-360

Interni broj 19-360-001926

OIB.: 02788751328

O p i s	Količina	Cijena	PDV %	Vrijednost bez PDV
Električna energija (Dir)	1.730,00	0,74	25,00	1.280,20
Voda (Dir)	15,96	17,44	25,00	278,35
Odvoz komunalnog otpada (Dir)	1,00	168,77	25,00	168,77
Ukupno				1.727,32
PDV				431,83
Slovima dvijetisućestopedesetdevet HRK 15/100				
Za platiti HRK				2.159,15

POREZNE STOPE	Osnovica	PDV	Vrijednost
PDV po stopi 25%	1.727,32	431,83	2.159,15

Način plaćanja: Transakcijski račun

Poziv na broj: 19-360-001926

Voditelj trgovačkog centra: Maja Baković

TOWER

CENTER RIJEKA

TOWER CENTER RIJEKA d.o.o.
Strossmayerova 16, 51000 Rijeka
tel.: +385 (0)51 403-815, fax: +385 (0)51 459-644

Operativno sjedište: Janka Polić Kamova 81 A, Rijeka
Registrirano na Trgovačkom sudu u Rijeci, MBS: 040231133.
MB: 02110105, OIB: 84184387126. TEMELJNI KAPITAL 207.000,00 kn, uplaćen u cijelosti. Uprava:
Majda Uremović
IBAN: HR89 2360 0001 1019 1081 4, Zagrebačka banka d.d. Zagreb

HANGAR 18 d.o.o.
HANGAR 18 društvo s ograničenom
odgovornošću za računalne i srodne
djelatnosti, trgovinu i usluge

Braće Wolf 5

HR-48000 Koprivnica

Dat. izv. isp. 30.06.2019

Rijeka, 30.06.2019

Valuta: 30.06.2019

Prostor: 404+405+406

Oznaka operatera Vlasta Glažar

Vrijeme izdavanja 12.07.2019 15:39

Račun: 1776-PP1-360

Interni broj 19-360-001776

OIB.: 02788751328

Dostavnica: 19-351-000762/30.6.2019.

O p i s	Količina	Cijena	PDV %	Vrijednost bez PDV
Opći troškovi	1,00	7.284,07	25,00	7.284,07
Opći troškovi	1,00	20,25	0,00	20,25
Opći troškovi	1,00	43,33	0,00	43,33
Troškovi marketinga	1,00	1.410,01	25,00	1.410,01
Ukupno				8.757,66
PDV				2.173,52
Slovima desettisućadevetstotridesetjedna HRK 18/100				
Za platiti HRK				10.931,18

POREZNE STOPE	Osnovica	PDV	Vrijednost
Usluga na koju se obračunava PDV po stopi 25%	8.694,08	2.173,52	10.867,60
Prijenos porezne obveze (članak 75. stavak 3. slovo a) Zakona o pdv-u)	20,25	0,00	20,25
Oslobođeno PDV-a sukladno članku 40. stavak 1. točka a) Zakona o PDV-u	43,33	0,00	43,33
OBRAČUN PLAĆENOG PREDUJMA			
Avans broj 19-370-001668 s danom 11.6.2019. od toga PDV 109,47			547,36
Obračunati PDV (2.173,52) - PDV od preplata (109,47) = 2.064,05			
Ostaje za platiti			10.383,82

Način plaćanja: Transakcijski račun

Poziv na broj: 19-360-001776

Voditelj trgovačkog centra: Maja Baković

"TOWER CENTER RIJEKA"
Rijeka (HR)
****UGOVOR O ORGANIZIRANJU I PROMICANJU****

Dana 29. 11. 2018

TOWER CENTER RIJEKA d.o.o., iz Rijeke, **Strossmayerova 16**, OIB **84184387126**, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci, zastupano po zakonskom zastupniku **Majdi Uremović**, a ona po punomoćnici **Solidei Kurelić** (u daljnjem tekstu «**Upravljačko društvo**»), s jedne strane

HANGAR 18 d.o.o., Koprivnica, OIB **02788751328**, zastupano po zakonskom zastupniku **Mariu Kralju**, (u daljnjem tekstu «**Ugovaratelj**»), s druge strane

sklopili su ovaj Ugovor o organiziranju i promicanju (u daljnjem tekstu: Ugovor)

Članak 1. «Uvodne odredbe»

- 1.1 Upravljačko društvo upravlja višenamjenskim trgovačkim centrom pod nazivom TOWER CENTER RIJEKA (u daljnjem tekstu: «Centar») temeljem odluke suvlasnika Centra.
- 1.2 Upravljačko društvo određuje promicatelja centra (u daljnjem tekstu: Promicatelj) koje ima znanje i iskustvo u upravljanju trgovačkim centrima. Upravljačko društvu na temelju ocjene Promicatelja o prikladnosti određenog subjekta da posluje u Centru sklapa ovaj Ugovor kojim se uređuju prava i obveze Ugovaratelja u odnosu na obavljanje djelatnosti u Centru, prema Upravljačkom društvu i Promicatelju.
- 1.3 Korisnici poslovnih prostora Centra ne mogu djelovati u Centru bez prethodnog sklapanja ovog Ugovora.
- 1.4 Radi usuglašavanja raznih trgovačkih djelatnosti koje se obavljaju u Centru, ovim se Ugovorom uređuju odnosi između Upravljačkog društva i Ugovaratelja glede snošenja troškova, promidžbe, organizacije i upravljanja Centrom. Ugovorne strane utvrđuju i suglasne su da Ugovaratelj, ukoliko nije prethodno sklopio sa Upravljačkim društvom Ugovor o organiziranju i promicanju ili nije izvršio iz ovog Ugovora, nije ovlašten obavljati djelatnost u Centru. Ugovaratelj priznaje u tom slučaju Promicatelju ili Upravljačkom društvu pravo zabrane Ugovaratelju ulaska u poslovni prostor, obustavu opskrbe električne energije bez da se te radnje smatraju smetanjem posjeda Ugovaratelja. Ugovaratelj se odriče prava na poduzimanje svih zakonom predviđenih radnji za povrat posjeda koji je izgubio primjenom odredbi ovog članka.
- 1.5 Centrom će se upravljati te će se djelatnost u njemu obavljati na način određen Pravilnikom o međuvlasničkim odnosima i Pravilnikom o upravljanju (u daljnjem tekstu oboje navedeni kao: Pravilnik).
- 1.6 Za svrhe primjene ovog Ugovora, pod izrazom "korisnici" podrazumijevati će se vlasnici pojedinih poslovnih prostora koji u njima izravno obavljaju djelatnost, te zakupnici koji obavljaju svoju djelatnost na temelju ugovora o zakupu (u daljnjem tekstu: Korisnici).
- 1.7 Ugovaratelj se obvezuje plaćati troškove upravljanja centra s danom otvaranja poslovnog prostora za javnost ali ne kasnije od **29.12.2018.** I direktne troškove vlastite potrošnje počevši od dana **preuzimanja poslovnog prostora.**

Članak 2: «Uloga društva Promicatelja»

- 2.1 Društvo Promicatelj ima sljedeća ovlaštenja:
 - a) predlaže Upravljačkom društvu raspored („lay-out“) te trgovački i robni sastav Centra;
 - b) daje mišljenje o podobnosti određenog poduzeća (trgovačkog društva, obrta ili drugo) da obavlja djelatnost u Centru, temeljem kriterija određenih prema Pravilniku;
 - c) predlaže članove uprave Upravljačkog društva u skladu sa Pravilnikom i društvenim ugovorom Upravljačkog društva
 - d) donosi ostale odluke prema Pravilniku
- 2.2 Ugovaratelj je obavezan predati Promicatelju na njegov zahtjev svu dokumentaciju i dokaze vezane uz obavljanje djelatnosti Ugovaratelja, dokaze o ispunjenju obveza koje su utvrđene ovim Ugovorom, ugovorom o zakupu ili kupoprodaji poslovnog prostora, Pravilnikom ili bilo kojim drugim aktom koji se odnosi na prisutnost Ugovaratelja u Centru.
- 2.3 Ugovaratelj nije ovlašten prodati, dati u zakup ili na drugi način raspolagati poslovnim prostorom bez da Kupac/Zakupnik istovremeno ne sklopi Ugovor o organiziranju i promicanju sa Upravljačkim društvom u sadržaju suštinski istovjetnom ovom u Ugovoru ili u sadržaju koji je određen Pravilnikom. Ugovaratelj se u



slučaju eventualnog budućeg raspolaganja poslovnim prostorom obvezuje izvijestiti novog vlasnika ili zakupnika o navedenoj obvezi. U slučaju da Ugovaratelj bude raspolagao poslovnim prostorom bez da Kupac/Zakupnik sklopi Ugovor o organiziranju i promicanju odnosno u slučaju da sklopi ugovor kojim raspolaže poslovnim prostorom koji nije odobren od Upravljačkog društva, Ugovaratelj je obavezan isplatiti Upravljačkom društvu ugovornu kaznu u iznosu od 5,00 (pet/00) eura po četvornom metru površine poslovnog prostora dnevno za prvih 7 (sedam) dana tijekom kojih novi korisnik poslovnog prostora bude obavljao djelatnost, a nakon proteka toga roka ugovorna kazna se udvostručuje. Pored obveza plaćanja ugovorne kazne, Ugovaratelj je obavezan ishoditi od novog korisnika sklapanje Ugovora o organiziranju i promicanju i odgovarajućeg ugovora temeljem kojeg novi korisnik stječe pravo korištenja poslovnog prostora. Nakon proteka roka od 7 (sedam) dana od dana početka obavljanja djelatnosti novog korisnika suprotno odredbama ovog stavka, Upravljačko društvo je ovlašteno fizički spriječiti ulazak u poslovni prostor, isključiti opskrbu električnom energijom i vodom te isključiti klimatizacijski sustav, a da se takve radnje ne smatraju činom smetanja posjeda.

Članak 3: «Predmet Ugovora: određivanje djelatnosti»

- 3.1 Sklapanjem ovog ugovora Upravljačko društvo odobrava Ugovaratelju korištenje poslovnog prostora na 4. trgovačkoj etaži, označen šifrom „404+405+406“, ukupne bruto površine 199,70 m² (Poslovni prostor). Ugovaratelj je u poslovnom prostoru ovlašten obavljati isključivo djelatnost: **prodaja elektroničke robe i najam igračkih konzola pod trgovačkim nazivom: HANGAR 18.**
- 3.2 Ugovaratelj neopozivo prihvaća da će u Poslovnom prostoru obavljati isključivo djelatnost iz prethodnog stavka sa utvrđenim ograničenjima neovisno o eventualnoj široj mogućnosti koju pruža predmet poslovanja Ugovaratelja.
- 3.3 Ugovorena djelatnost se može izmijeniti samo uz suglasnost Promicatelja i Upravljačkog društva. U slučaju eventualne zamjene Ugovaratelj će biti obavezan sklopiti aneks Ugovora o organiziranju i promicanju, pod prijetnjom primjene ugovorne kazne iz slijedećeg stavka.
- 3.4 U slučaju neovlaštene promjene djelatnosti, Ugovaratelj je obavezan isplatiti Upravljačkom društvu ugovornu kaznu u vrijednosti od € =5,00= (pet/00 eura) po metru kvadratnom bruto površine poslovnog prostora za svaki od prvih 7 (sedam) dana tijekom kojih se obavlja neodobrena djelatnost, a navedena se ugovorna kazna udvostručuje ukoliko se kršenje bude protezalo i nakon toga roka. Osim što je obavezan isplatiti ugovornu kaznu, Ugovaratelj mora odmah prekinuti obavljanje neodobrene djelatnosti te nastaviti obavljati djelatnost iz prethodnog stavka.
- 3.5 Ugovaratelj je obavezan obavljati djelatnost u postotcima navedenim u čl. 3.1. U slučaju neovlaštene promjene djelatnosti, uz gore navedene ugovorne kazne, Ugovaratelj priznaje Promicatelju ili Upravljačkom društvu pravo zabrane Ugovaratelju ulaska u poslovni prostor, obustavu opskrbe električne energije bez da se te radnje smatraju smetanjem posjeda Ugovaratelja.

Članak 4: «Organiziranje Centra»

- 4.1 Centrom upravlja Upravljačko društvo.
- 4.2 Ugovaratelj sklapanjem Ugovora neopozivo ovlašćuje Upravljačko društvo odnosno Promicatelja na donošenje svih odluka koje se odnose na redovno i izvanredno upravljanje Centrom, a koje su pobliže određene Pravilnikom.

Članak 5: «Upravljanje parkiralištima»

- 5.1 Parkirališta su namijenjena isključivo potrebama Centra, osim parkirališta koja pripadaju tornju, smještena na uzemljenoj koti +35,00. Sva parkirališta Centra su nedjeljivo vlasništvo suvlasnika Centra. U slučaju davanja u zakup ili prodaje Poslovnog prostora, Ugovaratelj je obavezan dati u zakup, odnosno prodati, i odgovarajući suvlasnički dio Parkirališta. Parkirališta se ne mogu prodati ili dati u zakup trećim osobama odvojeno od prodaje ili zakupa odgovarajućeg poslovnog prostora.
- 5.2 Prilikom izračunavanja površine Parkirališta koja se odnosi na pojedini Poslovni prostor, uzima se u obzir cjelokupna površina poslovnih prostora, osim polukata poslovnog prostora označenog slovom H te obračunom 10% površine skladišta poslovnog prostora označenog slovom A i 20% površine hall-a poslovnog prostora označenog slovom H; te se površine zatim množe nepromjenjivim koeficijentom 1,10.
- 5.3 Upravljačko društvo je nadležno za upravljanje Parkiralištima i diobu prihoda od Parkirališta na način utvrđen Pravilnikom.
- 5.4 Cijena parkiranja određena je od Upravljačkog društva na način određen Pravilnikom i Društvenim ugovorom Upravljačkog društva.

Članak 6: «Pravila trgovačkog Centra»

- 6.1 Ugovaratelj priznaje da je od osnovne važnosti, s ciljem što boljeg razvoja Centra u cjelini kao i svakog pojedinog poduzeća koje ga čini, centralizirano upravljanje zajedničkim uslugama i promidžbeno-reklamnim aktivnostima, u skladu s Ugovorom i Pravilnikom.
- 6.2 Ugovaratelj potvrđuje postojanje posebne trgovačke prednosti koja proizlazi iz pripadnosti Centru, iz vrijednosti robnih marki, naziva i izraza koji su mu stavljeni na raspolaganje, zbog promocije Centra od dana otvaranja tj. zbog efekta sinergije nastalog kao posljedica promidžbenih aktivnosti Centra u cjelini, s posebnim naglaskom na stvarnu prednost neposredne i posredne reklame te posebnu ekonomsku korist koju ostvaruje iz djelatnosti u poslovnom prostoru.
- 6.3 Ugovaratelj u potpunosti prihvaća Pravilnik, bez ikakvih iznimaka, za kojeg potvrđuje da mu je uručen i sa čijim je sadržajem u cijelosti upoznat.
- 6.4 Svi troškovi upravljanja Centrom, zajedničkih usluga i zajedničke promidžbe, na teret su Korisnika Centra i dijele se prema udjelu pojedinog korisnika koji se određuje s obzirom na udio poslovnog prostora kojeg koriste, te stoga terete i Ugovaratelja prema udjelu poslovnog prostora. Udio svakog poslovnog prostora naznačen je u odgovarajućim tablicama sastavljenim u skladu s mjerilima koja su utvrđena Pravilnikom i koja će se primijeniti na stvarnu površinu poslovnog prostora. Tablice udjela mogu se mijenjati i nadopunjavati sukladno odredbama Pravilnika. Za utvrđivanje tablica i određivanje mjerila za njihovo utvrđivanje nadležan je isključivo Promicatelj po nalogu Upravljačkog društva. Ugovaratelj se obvezuje u potpunosti prihvatiti tablice i mjerila za njihovo sastavljanje koje je odredio Promicatelj po nalogu Upravljačkog društva.

Članak 7: «Društvo za upravljanje»

- 7.1 Upravljačko društvo je ovlašteno povjeriti operativno upravljanje Centrom društvu specijaliziranom za upravljanjem trgovačkim centrima te se utvrđuje da je u trenutku sklapanja ovog Ugovora navedeni posao povjeren društvu Cogest Retail d.o.o. iz Rijeke.

Članak 8: «Izmjene Pravilnika»

- 8.1 Skupština Upravljačkog društva ovlaštena je izmijeniti Pravilnik uz postupak i primjenom većina koje su određene samim Pravilnikom i Društvenim ugovorom Upravljačkog društva.

Članak 9: «Prihvaćanje odluka Upravljačkog društva»

- 9.1 Ugovaratelj se sklapanjem ovog Ugovora neopozivo obvezuje prihvatiti i provoditi odluke donesene na Upravi i skupštini Upravljačkog društva i tamo preuzete obveze, uključujući i odluke koje se odnose na zahvate izvanrednog održavanja Centra.

Članak 10: «Diferencijalne tablice»

- 10.1 Pravilnik uključuje diferencijalne tablice o raspodjeli ukupnih troškova upravljanja među korisnicima. Navedene tablice su sastavljene uzimajući u obzir suvlasnički dio poslovnog prostora pojedinog korisnika, dimenzije, lokaciju, trgovačku vrijednost i ostale čimbenike koji razlikuju pojedine poslovne prostore u odnosu na druge.

Članak 11: «Pristupanje u promidžbene akcije»

- 11.1 S obzirom na znatne trgovačke pogodnosti djelovanja unutar kompleksa Centra, zajedničke ciljeve koji se mogu postići u promidžbenim akcijama oglašavanja Centra i prigoda na operativnom planu i za potrebe zajedničkog razmatranja, izrade i obavljanja tih promidžbenih radnji, Ugovaratelj se obvezuje da će tijekom trajanja ovog Ugovora pristupiti promidžbenim akcijama Centra koje će tijekom Početnog razdoblja određivati Promicatelj, a naknadno Upravljačko društvo.

Članak 12: «Vrijednost usluga»

- 12.1 Ugovaratelj je obavezan platiti Promicatelju Cogest Retail d.o.o. iz Rijeke, Strossmayerova 16, za uslugu ocjene adekvatnosti Ugovaratelja za obavljanje djelatnosti u Centru iznos od 1.000,00 kuna uvećan za PDV u roku od 8 dana od sklapanja ovog Ugovora.

Članak 13: «Dovršetak poslovnog prostora»

- 13.1 Ugovaratelj je obavezan započeti s obavljanjem djelatnosti najkasnije do **29. prosinca 2018.**
- 13.2 Ugovaratelj je obavezan izvesti sve radove na dovršenju i uređenju Poslovnog prostora bez ometanja obavljanja djelatnosti u drugim poslovnim prostorima uz obvezu izvedbe izloga i rolo vrata prikladnog vizualnog identiteta koji poštuje tehničke standarde poslovnog prostora i estetske odrednice Centra, sukladno mišljenju Upravljačkog društva.
- 13.3 Ugovaratelj je obavezan, o svom trošku, prije predaje Poslovnog prostora ishoditi sve dozvole i suglasnosti koje bi mu bile potrebne za obavljanje radova uređenja i opremanja Poslovnog prostora.
- 13.4 Upravljačko društvo ovlašteno je nadzirati radove uređenja i opremanja Poslovnog prostora te ima pravo davati obvezujuće primjedbe i zabraniti postavljanje onih instalacija koje ometaju ili zauzimaju prostor u galeriji ili zajedničkim dijelovima, odnosno koje nisu sukladne sa građevinskim i arhitektonskim karakteristikama Poslovnog prostora i predstavljaju opasnost za instalacije i sigurnost Centra odnosno koje nisu sukladne propisima.
- 13.5 Ugovaratelj je obavezan dostaviti Upravljačkom društvu projekt uređenja Poslovnog prostora 5 dana prije početka radova, a Upravljačko društvo je obvezno je očitovati se o navedenom projektu najkasnije u roku od 5 dana od predaje projekta. Ugovaratelj nije ovlašten započeti radove uređenja i opremanja Poslovnog prostora bez da mu je prethodno odobren projekt, a u suprotnom će biti obavezan izvršiti prepravke prema traženju Promicatelja bez prava na naknadu bilo kakve štete i bez prava na pomicanje rokova utvrđenih ovim Ugovorom.
- 13.6 Ugovaratelj se obavezuje da će Poslovni prostor urediti i opremiti u sljedeće dvije faze:
- a) uređenje poslovnog prostora sa izvršenim svim radovima koji se odnose na instalacije, podove, zidove, stropove najmanje 2 (dva) dana prije dana određenog za početak obavljanja djelatnosti. Na poziv Ugovaratelja, a u svakom slučaju prije proteka roka iz ovog stavka, Upravljačko društvo je ovlašteno pregledati poslovni prostor, o čemu će se sastaviti poseban zapisnik. Ukoliko radovi predviđeni ovim stavkom ne budu obavljani u predviđenom roku, Ugovaratelj je obavezan platiti Upravljačkom društvu ugovornu kaznu iz članka 16.
 - b) potpuno opremanje poslovnog prostora (namještaj, roba i ostale pojedinosti) tako da isti bude u potpunosti spreman za rad najmanje 1 dan prije roka utvrđenog za početak obavljanja djelatnosti, a u protivnom primijenit će se ugovorna kazna predviđena člankom 15.
- 13.7 U slučaju kašnjenja od 10 dana u odnosu na rok određen točkom a) prethodnog stavka, odnosno kašnjenja od 30 dana u odnosu na rok određen točkom b) prethodnog stavka, Upravljačko društvo je ovlašteno jednostrano raskinuti ovaj Ugovor bez ostavljanja naknadnog roka za ispunjenje, uz sve pravne posljedice koje su ovim Ugovorom predviđene za slučaj njegova raskida zbog neispunjenja Ugovaratelja. U navedenim slučajevima Vlasnik i/ili Zakupodavac je ovlašten raskinuti i odgovarajući ugovor o zakupu ili kupoprodaji poslovnog prostora.
- 13.8 Ugovaratelj se obavezuje da će Poslovni prostor opremiti i urediti u skladu s propisima koji uređuju zaštitu od požara te Ugovaratelju nije dozvoljena nikakva izmjena ili prerada postojećih protupožarnih i sigurnosnih instalacija i opreme.
- 13.9 Ugovaratelj se obavezuje poštivati Priručnik o obvezama koji će mu biti uručen prilikom predaje poslovnog prostora.
- 13.10 Za svaku izmjenu postojećih instalacija i opreme Ugovaratelj je obavezan ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Upravljačkog društva. Uz zahtjev za davanje suglasnosti Ugovaratelj je obavezan dostaviti projekt koji prikazuje izmjene koje namjerava izvršiti. Upravljačko društvo obvezno je odgovoriti na zahtjev Ugovaratelja u roku od 30 (trideset) dana od postavljenog zahtjeva.
- 13.11 Tri dana prije dana određenog za početak obavljanja djelatnosti, predstavnik Upravljačkog društva obaviti će pregled, te ukoliko poslovni prostor nije uređen i opremljen prema odobrenom projektu i obveznim uputama Upravljačkog društva, Ugovaratelj će biti obavezan platiti Promicatelju ugovornu kaznu određenu u članku 16. ovog Ugovora. O pregledu će se sastaviti poseban zapisnik.

Članak 14: «Predaja Poslovnog prostora»

- 14.1 Poslovni prostor može biti predan Ugovaratelju samo nakon što je zaključio odgovarajući ugovor o kupoprodaji ili zakupu poslovnog prostora i ovaj Ugovor.
- 14.2 Prije predaje Poslovnog prostora Ugovaratelj je obavezan dostaviti Upravljačkom društvu sljedeće:
- a) eventualne dozvole i suglasnosti potrebne za uređenje i opremanje Poslovnog prostora;
 - b) Polica osiguranja kojom se pokrivaju rizici požara robe i opreme, slučajne štete pretrpljene na poslovnom prostoru, izvanugovorne odgovornosti iz djelatnosti, izvanugovorne odgovornosti prema radnicima i trećima a kojom se policom pokrivaju navedeni rizici za vrijeme od predaje do dana isteka ugovora o zakupu u slučaju zakupa odnosno do roka od godine dana od dana određenog za početak obavljanja djelatnosti u slučaju prodaje.

- 14.3 Dostava gore navedenog u utvrđenim rokovima smatra se bitnim elementom ovog Ugovora te neispunjenje navedenih obveza u utvrđenim rokovima predstavlja razlog za raskid istog, uz primjenu pravnih posljedica koje su ovim Ugovorom utvrđene za slučaj raskida.

Članak 15: «Ugovorna kazna»

- 15.1 Ugovaratelj, ukoliko ne završi radove prema rokovima iz članka 13.6 ili i/ili ne započne s obavljanjem djelatnosti u roku iz članka 13.1, obavezan je platiti Upravljačkom društvu ugovornu kaznu od 3.000,00 kuna za svaki dan kašnjenja, do najvišeg iznosa od 180.000,00 kuna.
- 16.2 Ugovorne kazne naplaćene sukladno odredbama ovog članka Promicatelj će koristiti za promidžbu Centra.

Članak 16: «Ispunjavanje uvjeta»

- 16.1 Ugovaratelj je obavezan podmirivati Upravljačkom društvu troškove upravljanja Centrom, troškove zajedničke promocije i vlastite troškove Poslovnog prostora koje glase na Upravljačko društvo. Ugovaratelj je obavezan snositi i sve troškove pričuve Centra, u iznosu utvrđenom temeljem odluke Upravljačkog društva i/ili Pravilnika. Navedene je iznose pričuve Ugovaratelj obavezan podmirivati izravno Upravljačkom društvu ili naknaditi vlasniku Poslovnog prostora ukoliko Upravljačko društvo bude teretilo njega, eventualno uvećano za PDV.
- 16.2 Troškovi upravljanja i troškovi zajedničke promocije raspoređeni su prema poslovnim prostorima koje koristi svaki Korisnik određivanjem razlomka sudjelovanja u trošku. Navedeni su razlomci određeni u posebnim tablicama prema kriterijima koje određuje Pravilnik te su sastavni dio Pravilnika i primijenjene na površinu poslovnih prostora. Određivanje i promjena tablica je isključivo pravo Upravljačkog društva te se Ugovaratelj samim ovim Ugovorom prihvatiti tablice i kriterije određene od Upravljačkog društva.
- 16.3 Troškovi upravljanja i troškovi zajedničke promocije uključuju napose sljedeće zajedničke stavke:
- a. opskrba tekućom vodom;
 - b. opskrba električnom energijom za rad zajedničkih uređaja;
 - c. odvoz smeća i drugog otpada;
 - d. grijanje i klimatizacija poslovnih prostorija i zajedničkih dijelova;
 - e. unutarnja i vanjska čuvarska služba Centra;
 - f. čišćenje svih zajedničkih unutarnjih i vanjskih dijelova;
 - g. osiguranje od izvanugovorne odgovornosti i protiv požara;
 - h. zajedničko oglašavanje prema Pravilniku o upravljanju i odlukama Upravljačkog društva;
 - i. drugi zajednički troškovi.
- 16.4 Ugovaratelj prihvaća da priključci električne energije, vode i plina glase na Upravljačko društvo koje prenosi trošak na Ugovaratelja temeljem izmjerene potrošnje. Ugovaratelja je obavezan podmiriti troškove izmjerene potrošnje. Ugovaratelj se obvezuje da neće zatražiti sklapanje izravno sa davateljima navedenih usluga ugovor o opskrbi vodom, plinom i električnom energijom. Troškovi korištenja vode, električne energije i plina pojedinog Poslovnog prostora očitat će se na posebnim brojljima.
- 16.5 Ugovaratelj prihvaća da u slučaju kašnjenja s plaćanjem troškova upravljanja, troškova zajedničke promocije i troškova vlastite potrošnje Poslovnog prostora, Upravljačko društvo ima pravo uskratiti korištenje zajedničkih usluga koje se odnose izravno na Ugovaratelja, prekinuti isporuku električne energije, plina, vode, toplinske energije, rashladne energije te ih vratiti tek po podmirjenju duga.
- 16.6 Ugovaratelj je obavezan plaćati Upravljačkom društvu troškove upravljanja, troškove zajedničke promocije i troškove vlastite potrošnje Poslovnog prostora unaprijed tromjesečno (1. siječnja, 1. travnja, 1. srpnja, 1. listopada svake godine) na temelju godišnjeg plana kojeg sastavlja Upravljačko društvo. Do 30. lipnja svake godine, odnosno nakon što su društva koja pružaju usluge opskrbe dostavile sve svoje račune za prethodnu godinu, Upravljačko će društvo podnijeti završni račun troškova potrošnje za svaki pojedini poslovni prostor te vratiti odnosno naplatiti eventualnu razliku u odnosu na iznose plaćen temeljem plana. Ugovaratelj se obvezuje da će Upravljačkom društvu isplatiti razliku temeljem završnog obračuna u roku od 15 (petnaest) dana od podnošenja zahtjeva Upravljačkog društva.
- 16.7 Ugovaratelj se obvezuje prilikom sklapanja ovog Ugovora uplatiti tromjesečni predujam za troškove upravljanja, troškove zajedničke promocije i troškove vlastite potrošnje Organizacijske jedinice, u iznosu od **51.686,58 kuna (pedesetjednatisučetiseststoosamdesetšest/58)** PDV uključen.
- 16.8 Radi urednog plaćanja troškova upravljanja, troškova zajedničke promocije i troškova vlastite potrošnje, Ugovaratelj predaje sljedeća sredstva osiguranja:
- a) bankarsku garanciju plativu na prvi poziv u korist Upravljačkog društva na iznos od kuna **103.373,16 (stotritisučetristosedamdesettri/16kune)** PDV uključen, s krajnjim rokom važenja od jedne godine od izdavanja, koju je Ugovaratelj obavezan obnavljati svake godine, mjesec dana prije isteka. Garancija mora biti izdana s navedenim kao uvjetima naplate izjavom Upravljačkog društva da nisu plaćeni troškovi upravljanja, troškovi zajedničke promocije i/ili troškovi vlastite potrošnje i/ili da Ugovaratelj, mjesec dana prije isteka nije obnovio bankarsku garanciju. Ugovaratelj je obavezan predati bankarsku garanciju u roku od 45 (četrdesetpet) dana od sklapanja ovog Ugovora/Ugovora o zakupu;

- b) bjanko zadužnicu na iznos od 100.000 kuna, istovremeno sa sklapanjem ovog Ugovora;
- c) u slučaju da Ugovaratelj ne ispuni obvezu predaje bankovne garancije u navedenom roku, obvezan je alternativno bankarskoj garanciji, isplatiti Upravljačkom društvu, do roka određenog za predaju bankarske garancije, depozit istog iznosa. Upravljačko društvo je ovlašteno iskoristiti ovršne isprave kojima raspolaže radi naplate depozita. U slučaju nemogućnosti prisilne naplate cijelog ili dijela depozita zbog nelikvidnosti Ugovaratelja, Upravljačko društvo je ovlašteno otkazati ovaj Ugovor zbog neispunjenja Ugovaratelja bez ostavljanja dodatnog roka za ispunjenje, zadržati sve naplaćene iznose, uz pravo na naknadu daljnje štete;
- d) bjanko zadužnicu izdanu na isti iznos bankarske garancije kao sredstvo osiguranja polaganja depozita iz prethodnog stavka, istovremeno sa sklapanjem ovog Ugovora;

Članak 17: «Raskid Ugovora»

- 18.1 Pored ostalih razloga predviđenih ovim Ugovorom za njegov raskid, Upravljačko društvo je ovlašteno isti raskinuti i u slučaju postojanja stečajnih razloga na strani Ugovaratelja odnosno otvaranja stečajnog postupka.
- 18.2 U slučaju raskida ovog Ugovora zbog bilo kojeg od razloga, Upravljačko društvo je ovlašteno zadržati sve do tada uplaćene iznose te je ovlašten potraživati naknadu štete koja bi prelazila iste. Ugovaratelj se izričito odriče prava potraživanja naknade bilo kakve štete zbog jednostranog raskida ovog Ugovora od strane Upravljačkog društva te se odriče prava na kamatu na prethodno uplaćene iznose.
- 18.3 U slučajevima u kojima ovaj Ugovor predviđa pravo Upravljačkog društva na njegov raskid, Upravljačko društvo istog raskida pismenom izjavom upućenom preporučenom pošiljkom, bez obveze ostavljanja naknadnog roka za ispunjenje. Učinak raskida nastupa danom upućivanja izjave o raskidu.
- 18.4 U svim slučajevima raskida ovog Ugovora od strane Upravljačkog društva, isti je ovlašten da od trenutka slanja preporučene pošiljke kojom izjavljuje raskid istog, samostalno vratiti posjed Poslovnog prostora te pritom zabraniti Ugovaratelju pristup istom te promijeniti brave, obustaviti isporuku električne energije i vode i isključiti klimatizacijski sustav, bez da se takav čin smatra činom smetanja posjeda. Ugovaratelj se odriče prava na poduzimanje bilo kakve pravne radnje koja bi imala za cilj zaštitu posjeda koji je izgubljen temeljem radnji koje je Upravljačko društvo poduzeo na osnovi ovoga stavka.

Članak 18: «Sustav za elektronsku kontrolu i sakupljanje podataka kupaca»

- 18.1 Ugovaratelj dozvoljava ugradnju u svom poslovnom prostoru odgovarajuće elektronske instalacije radi prikupljanja i upravljanja podacima, kao što su automatska kontrola broja kupaca i broja izdanih računa o plaćanju za svaku posebnu djelatnost sve radi poboljšanja promidžbe i organizacije Centra.
- 18.2 Ugovaratelj se obvezuje poštivati pravila o korištenju elektronskog sustava nadzora prometa i posjeta i sudjelovati na način i u obliku koji će utvrditi Upravljačko društvo, radi sakupljanja podataka o posjetiteljima kako bi se uspostavio stalni i izravni kontakt s njima i radi njihovog uključivanja u promidžbeno-reklamne akcije Centra.
- 18.3 Ugovaratelj se obvezuje dostaviti Upravljačkom društvu, do 5. dana u svakom mjesecu izjavu u kojoj će navesti prihod koji je ostvaren tijekom prethodnog mjeseca, a do 31. siječnja svake godine, izjavu o prihodu koji je ostvaren tijekom prethodne kalendarske godine. Ugovaratelj je obvezan priložiti tim izjavama presliku knjige popisa i knjige izlaznih računa. U slučaju izmjena zakonskih normi koje se odnose na računovodstvo Ugovaratelja, ili u slučaju da je s ciljem sakupljanja podataka za statističku obradu potrebno steći uvid i u druge podatke vezane za djelatnost Ugovaratelja, Upravljačko društvo ima pravo zatražiti i druge dokumente osim onih koje predviđa ovaj stavak.
- 18.4 Prikupljene podatke će isključivo koristiti Upravljačko društvo radi statističkih potreba i samo u općem interesu Centra.

Članak 19: «Razne odredbe»

- 19.1 Sve izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti sačinjene u pisanom obliku.
- 19.2 Ovaj je Ugovor sastavljen u tri (3) primjerka.
- 19.3 Sve eventualne sporove koji nastanu iz ovog Ugovora, ugovorne strane nastojat će riješiti mirnim putem. U slučaju nemogućnosti rješavanja sporova mirnim putem, ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.

Upravljačko društvo:
Tower Center Rijeka
d.o.o.
Rijeka, Strossmayerova 16

Ugovaratelj:

MARKER 100
d.o.o.
Braće Wolf 5 - 48000 Koprivnica
010 02786751328

Otvorene stavke

detaljno po dokumentima

Poduzeće TOWER CENTER RIJEKA d.o.o.
 Strossmayerova 16
 51000 RIJEKA
Korisnik VLASTA - Vlasta Glažar
Datum ispisa 27.9.2019., 14:20:04
Subjekt HANGAR 18 d.o.o.
 Braće Wolf 5, 48000 Koprivnica
Konto 1 1283 - Potraživanja stečena cesijom,
 asignacijom i preuzimanjem duga
 do 27.9.2019.
Datum dokumenta do 27.9.2019.
Datum dospjeća do 27.9.2019.
Vrsta iznosa Primarna valuta
Valuta HRK - HRVATSKA KUNA
Status dokumenta Otvoreni
Vrsta stavki Otvorene

Vezni dokument	Konto	Dat. val.	Dokument	Datum	Posl. prostor	Duguje	Potražuje	Saldo	Val.
Subjekt: HANGAR 18 d.o.o.			Telefon:			Kont. osoba:			
19-363-000287	1283	15.07.2019	19-363-000287	15.07.2019		9.663,71	0,00	9.663,71 D	HRK
Ukupno dokument						9.663,71	0,00	9.663,71 D	HRK
UKUPNO subjekt i valuta						9.663,71	0,00	9.663,71 D	HRK
UKUPNO sve						9.663,71	0,00	9.663,71 D	

Tower d.o.o.

Strossmayerova 16, Rijeka

HANGAR 18 D.O.O.
BRAŽE WOLF 5
48000 KOPRIVNICA

PREDMET: Obavijest o ustupu tražbine

Poštovani,

sukladno odredbi članka 82. Zakona o obveznim odnosima ovim putem Vas obavještavamo da je tražbina s osnova pričuve za poslovni prostor u trgovačkom centru Tower Center Rijeka, a temeljem našeg računa broj **287-PP1-363** i to u dijelu koji se odnosi **na osnovicu računa (bez PDV-a)** u ukupnom iznosu od **9.663,71** kuna temeljem ugovora sklopljenog sa trgovačkim društvom TOWER CENTER RIJEKA d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, OIB: 84184387126 **ustupljena navedenom trgovačkom društvu kao primatelju tražbine.**

Tražbina je ustupljena društvu TOWER CENTER RIJEKA d.o.o. istodobno sa danom izdavanja gore navedenog računa za pričuvu.

Molimo sam da slijedom gore navedenog predmetni iznos u cijelosti uplatite društvu TOWER CENTER RIJEKA d.o.o. kao novom vjerovniku.

U Rijeci, 15.07.2019.

Tower d.o.o.

OBRAČUN ZATEZNIH KAMATA

DETALJAN OBRAČUN*

Stavka	Napomena	Od	Do	Dana	Stopa	Uplate	Glavnica	Kamata	Ukupno
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GLAVNICA	s dospijećem	30.06.2019	11.09.2019				10.383,82		
-	teče od :	-	-	-	-	-	-	-	-
KAMATE		01.07.2019	11.09.2019	73	6.3 %		10.383,82	130,84	
DUGOVANJE	po stavci								10.514,66
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	GLAVNICA	KAMATA	UKUPNO
ZAVRŠNO							10.383,82	130,84	<u>10.514,66</u>
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

* obračunato na : www.odvjetnik.me

OBRAČUN ZATEZNIH KAMATA

DETALJAN OBRAČUN*

Stavka	Napomena	Od	Do	Dana	Stopa	Uplate	Glavnica	Kamata	Ukupno
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GLAVNICA	s dospijećem	31.07.2019	11.09.2019				2.159,15		
-	teče od :	-	-	-	-	-	-	-	
KAMATE		01.08.2019	11.09.2019	42	6.3 %		2.159,15	15,65	
DUGOVANJE	po stavci								2.174,80
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	GLAVNICA	KAMATA	UKUPNO
ZAVRŠNO							2.159,15	15,65	<u>2.174,80</u>
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

* obračunato na : www.odvjetnik.me

OBRAČUN ZATEZNIH KAMATA

DETALJAN OBRAČUN*

Stavka	Napomena	Od	Do	Dana	Stopa	Uplate	Glavnica	Kamata	Ukupno
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GLAVNICA	s dospijećem	31.07.2019	11.09.2019				11.881,37		
-	teče od :	-	-	-	-	-	-	-	
KAMATE		01.08.2019	11.09.2019	42	6.3 %		11.881,37	86,13	
DUGOVANJE	po stavci								11.967,50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	GLAVNICA	KAMATA	UKUPNO
ZAVRŠNO							11.881,37	86,13	<u>11.967,50</u>
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

* obračunato na : www.odvjetnik.me

OBRAČUN ZATEZNIH KAMATA

DETALJAN OBRAČUN*

Stavka	Napomena	Od	Do	Dana	Stopa	Uplate	Glavnica	Kamata	Ukupno
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GLAVNICA	s dospijećem	31.08.2019	11.09.2019				2.040,75		
-	teče od :	-	-	-	-	-	-	-	
KAMATE		01.09.2019	11.09.2019	11	6.3 %		2.040,75	3,87	
DUGOVANJE	po stavci								2.044,62
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	GLAVNICA	KAMATA	UKUPNO
ZAVRŠNO							2.040,75	3,87	<u>2.044,62</u>
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

* obračunato na : www.odvjetnik.me

OBRAČUN ZATEZNIH KAMATA

DETALJAN OBRAČUN*

Stavka	Napomena	Od	Do	Dana	Stopa	Uplate	Glavnica	Kamata	Ukupno
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GLAVNICA	s dospijećem	31.08.2019	11.09.2019				11.308,01		
-	teče od :	-	-	-	-	-	-	-	-
KAMATE		01.09.2019	11.09.2019	11	6.3 %		11.308,01	21,47	
DUGOVANJE	po stavci								11.329,48
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	GLAVNICA	KAMATA	UKUPNO
ZAVRŠNO							11.308,01	21,47	<u>11.329,48</u>
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

* obračunato na : www.odvjetnik.me

OBRAČUN ZATEZNIH KAMATA

DETALJAN OBRAČUN*

Stavka	Napomena	Od	Do	Dana	Stopa	Uplate	Glavnica	Kamata	Ukupno
GLAVNICA	s dospjećem	15.07.2019	11.09.2019				9.663,71		
	teče od :								
KAMATE		16.07.2019	11.09.2019	58	6.3 %		9.663,71	96,74	
DUGOVANJE	po stavci								9.760,45
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	GLAVNICA	KAMATA	UKUPNO
ZAVRŠNO							9.663,71	96,74	<u>9.760,45</u>
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

* obračunato na : www.odvjetnik.me

**«TOWER CENTER RIJEKA»
UGOVOR O ZAKUPU ORGANIZACIJSKE JEDINICE**

Dana 16. studenog 2018. godine (šesnaestog studenog dvijetisućeosamnaeste) -----

TOWER d.o.o. iz Rijeke, Strossmayerova 16, OIB 27586213046, vlasnik organizacijske jedinice, zastupano po prokuristu Davoru Pinduliću kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac) s jedne strane, -----

HANGAR 18 d.o.o., iz Koprivnice, Ulica Braće Wolf 5, OIB 02788751328, zastupano po zakonskom zastupniku Mariu Kralju, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik), s druge strane, -----

(u daljnjem tekstu navedeni kao: Ugovorne strane) -----

sklapaju ovaj Ugovor o zakupu organizacijske jedinice (u daljnjem tekstu: ovaj Ugovor o zakupu). -----

Članak 1. – Uvodne odredbe

- 1) Zakupodavac je vlasnik poslovnog prostora i idealnog dijela parkirališta koji su predmet ovog Ugovora o zakupu u trgovačkom centru Tower Center Rijeka (dalje u tekstu: Centar). U svrhu primjene ovog Ugovora o zakupu, pod pojmom Centar se podrazumijevaju trgovačke etaže (od -2 do +5) i parkirališta. Parkirališta Centra sastoje se od 10 etažnih dijelova zgrade, označenih kao garaža K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, a izuzeto je parkiralište na etaži -3 Centra (u daljnjem tekstu: Parkirališta). -----
- 2) Policentro Management d.o.o., Rijeka, Strossmayerova 16, OIB 15521376357, kao promicatelj Centra (dalje u tekstu: Promicatelj), ima pravo određivanja unutarnjeg rasporeda, robnog sastava, izbor korisnika poslovnog prostora (davanje konačnog mišljenja o podesnosti određenog subjekta da djeluje u Centru s obzirom na asortiman, tržišni položaj, financijski status te s obzirom na druge kriterije koje smatra važnim) i to kako prije početka obavljanja djelatnosti tako i prilikom obnove ugovora temeljem kojeg korisnici imaju pravo korištenja pojedinog poslovnog prostora. -----
- 3) Zakupnik je obavezan imati sklopljen sa Promicateljem Ugovor o organiziranju i promicanju. Postojanje, poštivanje i valjanost Ugovora o organiziranju i promicanju, uvjet su prava Zakupnika na obavljanje svoje djelatnosti u Centru. U slučaju da taj uvjet ne bi bio udovoljen, Zakupodavac ima pravo izvanrednog otkaza ovog Ugovora o zakupu te Promicatelj i Upravljačko društvo (dalje definirano) imaju pravo zabraniti pristup Organizacijskoj jedinici, obustaviti isporuku električne energije i vode bez da se navedene radnje smatraju smetanjem posjeda. -----
- 4) Tower Center Rijeka d.o.o., Rijeka, Strossmayerova 16, OIB 84184387126 (dalje u tekstu: Upravljačko društvo) je trgovačko društvo koje upravlja Centrom. Prava i obveze Upravljačkog društva definirani su Pravilnikom o međuvlasničkim odnosima trgovačkog centra «Tower Center Rijeka» i Pravilnikom o upravljanju trgovačkog centra «Tower Center Rijeka» (u daljnjem tekstu: Pravilnik) te odredbama ovog Ugovora o zakupu. -----
- 5) Pod izrazom «Korisnici» podrazumijevati će se subjekti koji izravno obavljaju svoju djelatnost u Centru, bez obzira na osnovu temeljem koje koriste poslovni prostor. -----

Članak 2. – Predmet Ugovora o zakupu

- 1) Zakupodavac daje a Zakupnik prima u zakup Organizacijsku jedinicu koja se sastoji od: -----
 - a) poslovnog prostora na 4. katu, označenog oznakom 404+405+406, bruto površine 199,70 m², upisanog u z.k. ulošku 2115, poduložak 179 katastarske općine Podvežica, s pravom korištenja zajedničkih dijelova i usluga; -----
 - b) idealnog dijela Parkirališta, a koji iznosi 482/100000 -----
- 2) Uređaji i pripadci poslovnog prostora su opisani u prilogu ovom Ugovoru o zakupu – Tehničke osobine. Organizacijska jedinica se prima u aktualnom, viđenom stanju. -----

Članak 3. – Trajanje Ugovora o zakupu i vraćanje organizacijske jedinice

- 1) Organizacijska jedinica daje se u zakup na određeno vrijeme, od dana 29.11.2018. (dvadesetdevetog studenog dvijetisućeosamnaeste) do dana 31.10.2023. (tridesetprvog listopada dvijetisućedvadesettreće). -----
- 2) Svaka Ugovorna strana ima pravo otkazati ovaj Ugovor o zakupu na dan 31.10.2019.9. (tridesetprvi listopada dvijetisućedevetnaeste). Obavijest o otkazu mora biti upućena u pisanom obliku, preporučeno s povratnicom, uz 6 mjeseci najave, tj. najkasnije do dana 30.04.2019. (trideseti travnja dvijetisućedevetnaeste). Ukoliko obavijest o otkazu ne bude upućena do navedenog datuma, ugovorne strane gube pravo na otkaz ugovora, te se isti nastavlja primjenjivati na određeno vrijeme, do 31.10.2023. (tridesetprvog listopada dvijetisućedvadesettreće) kako je to navedeno u stavku 1. Redovni otkaz ovog ugovora o zakupu, s obzirom na određeno vrijeme njegova trajanja, osim kako je dogovoreno u gore navedenom slučaju, nije dopušten prije ni poslije 31.10.2019.. (tridesetprvog listopada dvijetisućedevetnaeste). -----
- 3) Zakupnik je obavezan predati Zakupodavcu posjed Organizacijske jedinice, slobodan od osoba i stvari, najkasnije jedan dan nakon prestanka primjene ovog Ugovora o zakupu zbog otkaza, raskida, isteka ili drugog razloga. -----
- 4) Ukoliko Zakupnik ne preda posjed Organizacijske jedinice u roku iz stavka 2. ovog članka, obavezan je isplatiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara iznosu jedne trećine mjesečne zakupnine za svaki dan kašnjenja, bez obzira na razlog kašnjenja. -----

Članak 4. – Zakupnina i način plaćanja

- 1) Obveze iz Ugovora o zakupu koje glase na isplatu određene svote novca, utvrđene su u eurima, a plative su u kunama po prodajnom tečaju HNB-a na dan isplate. -----
- 2) Mjesečna zakupnina iznosi fiksnih 5% (pet posto) od ostvarenog neto mjesečnog prometa za prethodni mjesec, sve uvećano za PDV. -----
- a) Zakupnina se plaća mjesečno unazad. Zakupnik je obavezan najkasnije do 5. (petog) dana svakog mjeseca prijaviti promet za protekli mjesec te do 15. (petnaestog) dana u mjesecu podmiriti zakupninu. -----
- b) Kao djelomična iznimka od navedenog u članku 4.1, isključivo tijekom razdoblja od primopredaje Organizacijske jedinice Zakupniku do 29.12.2018. (dvadesetdevetog prosinca dvijetisućeosamnaeste), ali ukupno ne duže od 30 dana od primopredaje Organizacijske jedinice Zakupniku, fiksni dio Zakupnine iznosi 1,00 (jedna kuna) uvećano za PDV mjesečno. Ukoliko Zakupnik ne započne sa obavljanjem djelatnosti u Organizacijskoj jedinici najkasnije do 29.12.2018. (dvadesetdevetog prosinca dvijetisućeosamnaeste), obavezan je za razdoblje nakon toga, do početka obavljanja djelatnosti plaćati fiksnu mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.000,00 € (tri tisuće eura) uvećano za PDV mjesečno uvećano za PDV. -----
- c) Pod prometom Zakupnika podrazumijeva se bilo koji iznos na kojeg prihodi s osnove poslovanja Organizacijske jedinice, uključujući prihode s osnove: prodaje, veleprodaje, maloprodaje, prodaje robe u tranzitu, konsignacijske i komisione prodaje, davanja u najam ili zakupa, leasinga, vlastite potrošnje, pružanja usluga te bilo koje druge aktivnosti s osnove koje se može ostvariti prihod. Promet obuhvaća i prihod od prodaje dobara i usluga, bilo kao posljedica ili odgovor na narudžbe ili zahtjeve objavljene putem odgovarajućeg sredstva priopćavanja, koji ulaze u sklop djelatnosti Organizacijske jedinice, bez obzira na mjesto izvršenja, uključujući osobito prodaju s dostavom na kućnu adresu. Promet obuhvaća i prodaju s obročnom otplatom, za koju će se smatrati da je ostvarila prihod u trenutku isporuke robe. -----
- d) Zakupodavac je ovlašten povjeriti ovlaštenom revizoru ili vještaku računovodstvene struke provjeru istinitosti podataka o prometu, a Zakupnik je obavezan omogućiti provođenje provjere u roku od 3 dana od podnošenja zahtjeva za provođenjem te provjere i omogućiti uvid u računovodstvenu dokumentaciju temeljem koje se takvi podaci mogu utvrditi (između ostalog, osobito knjiga popisa, knjiga izlaznih računa, prijava PDV-a, tromjesečni i godišnji statistički izvještaji, blagajničke trake ili blokovi računa, popis robe prodane plaćanjem u obrocima, vraćena i stornirana roba, popis vanjskih prodaja i popis vlastite potrošnje i ostalo). Zakupnik se u tu svrhu obavezuje pohraniti sve računovodstvene dokumente koji su prema važećim računovodstvenim propisima potrebni radi utvrđivanja prometa, za razdoblje od pet godina od zaključenja poslovne

- godine. Svi podaci koje je Zakupodavac saznao u obavljanju provjere iz ove točke, povjerljivi su te se Zakupodavac može njima koristiti isključivo u prilikom rješavanja odnosa sa Zakupnikom koji su vezani uz ovaj Ugovor o zakupu i na sudu. Radi otklanjanja svake sumnje, Zakupnik nije dužan Zakupniku staviti na raspolaganje podatke koji su, kao osobni podaci, zaštićeni u smislu uredbe GDPR.
- 2) Ukoliko Zakupnik ne preda Zakupodavcu izjavu o prometu u roku, Zakupodavac je ovlašten iskoristiti jedno od sljedećih prava: a) primijeniti zakupninu u iznosu od 2.400,00 eura (dvijetisućčetiristo eura) mjesečno uvećano za PDV; b) provjerom iz točke c) utvrditi stvarni promet. Ukoliko Zakupnik ne preda izjavu o prometu u roku ili ako se utvrdi da je promet veći za više od 5% (slovima: pet posto) od onog kojeg je prijavio Zakupnik, Zakupnik je dužan isplatiti kao ugovornu kaznu još jedan minimalni mjesečni iznos zakupnine (točka a). Zakupnik je obavezan podmiriti i troškove provjere koja pokaže da je prijavljeni promet manji od 5% (pet posto) od stvarnog.
- 3) Kao jamstvo redovnog ispunjenja obveze plaćanja zakupnine, Zakupnik daje sljedeća sredstva osiguranja:
- a) bankarsku garanciju na prvi poziv u korist Zakupodavca, izdanu na iznos od 3.000,00 (tritisuće eura) PDV uključen, na rok od godine dana od izdavanja, a koju je Zakupnik obavezan obnavljati svake godine, mjesec dana prije isteka, te je dopuniti u slučaju djelomične ovrhe, tijekom cijelog trajanja Ugovora o zakupu. Bankarska garancija mora imati naznačen kao uvjet isplate izjavu Zakupodavca da zakupnina nije plaćena po dospijeću i / ili da Zakupnik, mjesec dana prije isteka bankarske garancije nije istu obnovio. Zakupnik je obavezan predati bankarsku garanciju u roku od 45 (četrdesetpet) dana od dana sklapanja ovog Ugovora o zakupu.
 - b) bjanko zadužnicu sa naznačenim iznosom od 20.000 kuna, istovremeno sa sklapanjem ovog Ugovora o zakupu, kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine;
 - c) bjanko zadužnica u iznosu bankarske garancije, kao sredstvo osiguranja predaje bankarske garancije iz prijašnjeg stavka, istovremeno sa sklapanjem ovog Ugovora o zakupu. Ovu će zadužnicu Zakupodavac vratiti Zakupniku prigodom predaje bankarske garancije.
 - d) U slučaju da Zakupnik ne ispuni svoju obvezu predaje bankarske garancije u ugovorenom roku, obavezan je do roka za predaju bankarske garancije, uplatiti depozit jednakog iznosa. Zakupodavac je ovlašten iskoristiti ovršne isprave kojima raspolaže radi naplate depozita. U slučaju da prisilna naplata depozita ne uspije, u cijelosti ili djelomično, zbog nelikvidnosti Zakupnika, Zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor o zakupu zbog neispunjenja Zakupnika, bez ostavljanja naknadnog roka za ispunjenje, zadržati sve naplaćene iznose te tražiti naplatu daljnje štete.
- 4) Zakupniku ne pripada pravo ni na nikakav zahtjev ili prigovor kojima bi se moglo prekinuti ili odgoditi plaćanje zakupnine iz ovog članka, osim prava da naknadno i odvojeno traži utvrđivanje svojih prava, u protivnom Zakupodavac može izvanredno otkazati ovaj Ugovor o zakupu.
- 5) U slučaju kašnjenja Zakupnika u ispunjenju obveza koje se odnose na plaćanja Zakupodavcu, Upravljačkom društvu ili Promicatelju temeljem Ugovora o zakupu, Pravilnika i drugih akata koji su s njima povezani, Zakupnik duguje, pored glavnice, i zateznu kamatu po stopi zakonske zatezne kamate za kune za odgovarajuće razdoblje, uvećanoj do najviše zakonom dopuštene stope zatezne kamate.

Članak 5. – Stanje imovine, održavanje, uređenje i oprema

- 1) Zakupnik se obvezuje da će o Organizacijskoj jedinici brinuti pažnjom dobrog gospodarstvenika te da će ju po isteku ili otkazu ovog Ugovora o zakupu vratiti u onom stanju u kojem ju je preuzeo. Zakupnik je odgovoran za oštećenja Organizacijske jedinice do kojih je došlo nepravilnom uporabom, dok ne odgovara za trošenje do kojeg dolazi redovitom uporabom. Sredstva osiguranja predana Zakupodavcu radi osiguranja obveze plaćanja zakupnine mogu biti iskorištena radi naplate naknade štete na Organizacijskoj jedinici za koju odgovara Zakupnik.
- 2) Troškovi tekućeg održavanja Organizacijske jedinice uključujući i komunalnu naknadu terete Zakupnika a troškovi izvanrednog održavanja terete Zakupodavca. Ugovorne strane su suglasne da su troškovi izvanrednog održavanja sljedeći: izvanredno održavanje dijela koji se odnosi na konstrukciju, zajedničke uređaje Centra, protupožarni sustava (sprinkler), sustav zaštite od požara, kanalizacijske instalacije. Svi drugi troškovi održavanja prostora se smatraju troškovi redovnog održavanja. Zakupnik je obavezan obavijestiti Zakupodavca o svakoj potrebi izvođenja radova izvanrednog održavanja. U posebno hitnim slučajevima, Zakupnik je ovlašten, uz

- prethodnu pismenu suglasnost Zakupodavca, samostalno izvesti radove koji se odnose na izvanredno održavanje, uz obvezu da mu se naknade troškovi, ukoliko su ti radovi izvedeni uz pisanu suglasnost Zakupodavca na poduzimanje radova. Zakupodavac nije obavezan naknaditi troškove radova izvanrednog održavanja koje je snosio Zakupnik, ako su oni izvedeni bez njegove suglasnosti. -----
- 3) Zakupodavac se obvezuje, ovisno o obujmu, izvesti sve radove na održavanju koji su njegova obveza u primjerenom roku. Ako radovi na održavanju iz ovoga članka budu uvjetovali potpuni ili djelomičan prekid poslovne aktivnosti Zakupnika u Organizacijskoj jedinici, Zakupodavac se obvezuje nastojati da prekid bude što kraći. U slučaju djelomičnog ili potpunog prekida poslovne djelatnosti zbog neprimjerenog kašnjenja u obavljanju radova koji su obveza Zakupodavca, Zakupnik ima pravo na oslobođenje od obveze plaćanja zakupnine za onaj dio Organizacijske jedinice koji nije bio u funkciji, prema satima odnosno danima tijekom kojih je do toga došlo. Ako potpuni prekid djelatnosti traje duže od mjesec dana, Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor o zakupu, uz otkazni rok od 30 (trideset dana) koji počinje teći od dana predaje obavijesti poštom preporučeno. Ukoliko tijekom otkaznog roka radovi iz ovog članka budu izvedeni na način da se omogućiti ponovno obavljanje djelatnosti u Organizacijskoj jedinici, otkaz gubi na snazi te se Ugovor o zakupu dalje primjenjuje kao da otkaz nikada nije izjavljen. Zakupnik se u svakom slučaju odriče prava na naknadu nematerijalne štete i materijalne štete po osnovi izmakle dobiti, od Zakupodavca koja bi Zakupniku eventualno nastala zbog kašnjenja, i/ili neobavljanja radova izvanrednog održavanja Organizacijske jedinice koji su obveza Zakupodavca prema ovom članku, a zadržava pravo na stvarnu materijalnu štetu. -----
- 4) Za svaki zahvat u Organizacijskoj jedinici, uključujući izloge, instalacije, radove radi sniženja troškova energije, održavanja i ostalog što je potrebno za obavljanje poslovne aktivnosti, Zakupnik je obavezan dobiti prethodnu suglasnost Zakupodavca i Upravljačkog društva. U tu je svrhu Zakupnik obavezan o svojoj namjeri pisano upoznati Zakupodavca i Upravljačko društvo najmanje mjesec prije namjeravanog početka radova uz predodžbu, po potrebi, projekta i odgovarajuće tehničke dokumentacije. Zakupnik nije ovlašten otkazati ovaj Ugovor o zakupu te se odriče prava na naknadu štete po toj osnovi, ako Zakupodavac ili Upravljačko društvo uskrate odobrenje za zahvate iz ovog stavka. Svi troškovi uređenja Organizacijske jedinice i/ili privođenja Organizacijske jedinice namjeni privođenja prostora namjeni, terete isključivo Zakupnika te se isti odriče prava zahtijevati bilo kakvu naknadu od Zakupodavca za bilo kakva ulaganja u Organizacijsku jedinicu. -----
- 5) Zakupnik se obvezuje postaviti vanjski natpis na Organizacijsku jedinicu o svom trošku, uz prethodnu suglasnost Promicatelja i Upravljačkog društva na idejno rješenje. -----
- 6) Zakupodavac je ovlašten zahtijevati da Zakupnik na svoj teret i o svom trošku, nakon prestanka zakupnog odnosa, bez obzira na razlog prestanka, ukloni opremu koju je Zakupnik postavio te da se poslovni prostor vrati u prvobitno stanje. -----
- 7) Podovi, spuštene stropove uključujući i rasvjetna tijela ako su dio spuštenog stropa te izlozi koje je postavio Zakupnik, ne uklanjaju se nakon prestanka zakupnog odnosa, bez obzira na razlog prestanka te prirastaju poslovnom prostoru kao Zakupodavčevo vlasništvo, bez obveze Zakupodavca da iz te osnove isplati bilo kakvu naknadu. -----
- 8) Zakupnik se odriče prava zadržanja poslovnog prostora iz bilo koje osnove a pogotovo zbog potraživanja naknade od strane Zakupodavca za učinjena ulaganja ili održavanja u Organizacijsku jedinicu. -----

Članak 6. – Robna namjena i upravljanje poslovnim prostorom

- 1) U Organizacijskoj jedinici Zakupnik se obvezuje obavljati isključivo sljedeću djelatnost: [SB1]pod trgovačkim nazivom: **HANGAR 18** -----
- 2) Zakupnik se obvezuje da neće mijenjati namjenu i robni sastav te trgovački naziv, osim uz prethodno odobrenje Zakupodavca, Promicatelja i Upravljačkog društva. -----
- 3) Zakupnik nema pravo u sklopu Organizacijske jedinice uz glavnu aktivnost obavljati dodatne ili dopunske aktivnosti, niti ima pravo postavljati automatske aparate za distribuciju na kovanice ili žetone ili prodavati kokice (pop-corn). Ukoliko ne prekine svaku takvu aktivnost tj. ne ukloni bespravno postavljene aparate o vlastitom trošku, Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor o zakupu nakon proteka roka za ispunjenje od 8 (osam) dana od poziva da se suzdrži od nedopuštenog postupanja. -----

- 4) Zakupnik se obvezuje koristiti prostore koji su mu dani na korištenje te zajedničke dijelove i usluge Centra pažnjom dobrog gospodarstvenika, u skladu s njihovom namjenom, poštujući odredbe Pravilnika Centra. -----
- 5) Zakupodavac, Promicatelj i Upravljačko društvo nemaju ovlasti vezanih uz vođenje Organizacijske jedinice, a Zakupnik preuzima u svoje ime i za svoj račun sve obveze koje terete Organizacijsku jedinicu i/ili koje budu proizlazile iz vođenja Organizacijske jedinice i za njih isključivo odgovara te se obvezuje podmiriti trećima svaku obvezu koja temeljem ovog Ugovora o zakupu tereti Zakupnika, a za koju su Zakupodavac, Upravljačko društvo ili Promicatelj pozvani na ispunjenje, odnosno naknaditi svaki izdatak kojeg su imali po toj osnovi, i to u roku od 3 (tri) dana od njihova poziva. Svi troškovi Organizacijske jedinice isključivi su teret Zakupnika. Zakupnik se obvezuje obeštetiti Zakupodavca, Promicatelja i Upravljačko društvo u slučaju bilo kakvih štetnih posljedica po njih ili njihove imovine kao posljedica obavljanja Zakupnikove djelatnosti. Zakupodavac, Promicatelj i Upravljačko društvo ne preuzimaju nikakvu odgovornost za financijske rezultate poslovanja Zakupnika u Organizacijskoj jedinici. -----
- 6) Šutnja Zakupodavca i/ili Promicatelja i/ili Upravljačkog društva na izmjene djelatnosti koje je poduzeo Zakupnik smatrat će se isključivo trpljenjem bez ikakvih pravnih posljedica, bez obzira na to koliko je takvo kršenje trajalo. -----

Članak 7. – Upravljanje parkiralištima

- 1) Strane su suglasne da se Parkirališta koriste isključivo za potrebe Centra, osim parkirališta koja pripadaju tornju i koja se nalaze na uzemljenoj koti +35.00. Sva parkirališta Centra su u suvlasništvu suvlasnika Centra. Parkirališta ne mogu biti prodana ili dana u Zakup odvojeno od prodaje ili zakupa poslovnog prostora. -----
- 2) Parkiralištima upravlja Upravljačko društvo na način određen Pravilnikom. Prihod parkirališta dijeli se na način određen Pravilnikom. -----
- 3) Odluku o uvođenju i ukidanju plaćanja Parkirališta te cijenu parkiranja određuje Upravljačko društvo. Odluka se donosi na način određen Pravilnikom. Zakupnik nema pravo ni na kakav zahtjev u odnosu na Zakupodavca, Upravljačko društvo i Promicatelja zbog neslaganja sa odlukama o plaćanju Parkirališta i iznosu naknade, bez obzira na njihov sadržaj. -----

Članak 8. - Dozvole

- 1) Zakupnik se obvezuje ishoditi o svom trošku, sve dozvole propisane za početak i daljnje obavljanje djelatnosti u Organizacijskoj jedinici. -----
- 2) Zakupnik je posebno obavezan ishoditi, o svom trošku, dozvole potrebne za uređenje, opremanje i postavljanje posebnih instalacija koji su potrebne radi obavljanja njegove djelatnosti unutar Organizacijske jedinice. -----
- 3) Zakupnik se obvezuje prenijeti odnosno omogućiti prenošenje na Zakupodavca, nakon prestanka zakupa bez obzira na razlog prestanka, sukladno primjenjivim upravnim propisima, sve dozvole iz ovog članka, pa i one koje je Zakupnik ishodio o svom trošku, bez ikakve naknade. -----

Članak 9. – Predaja posjeda i početak obavljanja djelatnosti

- 1) Zakupodavac se obvezuje predati Zakupniku, a Zakupnik se obvezuje primiti u posjed Organizacijsku jedinicu do dana **29. studenog 2018.** Zakupnik je dužan započeti djelatnost do datuma 29.12.2018. (dvadesetdevetog prosinca dvjetisućeosamnaeste) -----
- 2) Prilikom predaje Organizacijske jedinice, strane će sačiniti primopredajni zapisnik u kojem će kratko opisati stanje poslovnog prostora i popisati stanje brojila. -----

Članak 10. – Upravljanje Centrom i promidžbene aktivnosti

- 1) Centrom upravlja Upravljačko društvo. Prava i obveze Upravljačkog društva određeni su Pravilnikom. Upravljačko društvo je ovlašteno donositi odluke i o onim pitanjima koja nisu izričito u njegovoj nadležnosti, ali koja se na bilo koji način odnose na zajednički dio i uslugu Centra ili utječu na više Korisnika. -----

- 2) Zakupnik se obvezuje u potpunosti poštivati Pravilnik, čiji mu je sadržaj u cijelosti poznat te Ugovor o organiziranju i promicanju i odluke Upravljačkog društva. Potpisom ovog Ugovora Zakupnik potvrđuje da mu je uručen primjerak Pravilnika. -----
- 3) Upravljačko društvo vodi poslove vezane uz zajedničko oglašavanje Centra. -----

Članak 11. – Radno vrijeme i usluge

- 1) Zakupnik se obvezuje poštivati radne dane i radno vrijeme Centra na način na koji oni budu određeni Pravilnikom. -----
- 2) Zakupnik se obvezuje staviti na raspolaganje potrebna sredstva i potreban broj djelatnika radi poštivanja radnog vremena Centra, uz jamstvo da će tijekom cijelog radnog dana i tijekom cijele godine pružati posjetiocima Centra uslugu odgovarajuće kvalitete. -----
- 3) Zakupnik se obvezuje da neće prekinuti djelatnost ni zbog kojeg razloga. Godišnji popis robe će se obavljati za vrijeme radnog vremena samo ako je to prethodno odobrilo Upravljačko društvo. --
- 4) Zakupodavac je ovlašten izvanredno otkazati ovaj Ugovor o zakupu nakon proteka roka od 8 (osam) dana od kada je Zakupnik pozvan na ispunjenje, u slučaju prekida djelatnosti na više od 15 (petnaest) dana, bez obzira na razlog, pa i u slučaju da u navedenom razdoblju dođe do nepravilnog ili isprekidanog obavljanja djelatnosti. -----

Članak 12. – Zajednički i vlastiti troškovi, sredstva osiguranja

- 1) Zakupnik je obavezan podmirivati Upravljačkom društvu troškove upravljanja Centrom, troškove zajedničke promocije i vlastite troškove Organizacijske jedinice koje glase na Upravljačko društvo. Odredbe ovog Ugovora o zakupu koje određuju određeno plaćanje Upravljačkom društvu smatraju se obvezama u korist trećih u smislu članka 337. Zakona o obveznim odnosima. Upravljačko društvo je ovlašteno samostalno i neovisno od Zakupodavca tražiti ispunjenje svojih prava koja su određena ovim Ugovorom o zakupu, uključujući i pravo da se pozove na ovršnost ovog Ugovora o zakupu temeljem članka 22. -----
- 2) Troškovi upravljanja i troškovi zajedničke promocije raspoređeni su prema poslovnim prostorima koje koristi svaki Korisnik određivanjem razlomka sudjelovanja u trošku. Navedeni su razlomci određeni u posebnim tablicama prema kriterijima koje određuje Pravilnik te su sastavni dio Pravilnika i primijenjene na površinu poslovnih prostora. Određivanje i promjena tablica je isključivo pravo Upravljačkog društva te se Zakupnik samim ovim Ugovorom o zakupu prihvatiti tablice i kriterije određene od Upravljačkog društva. -----
- 3) Troškovi upravljanja i troškovi zajedničke promocije uključuju napose sljedeće zajedničke stavke:
 - a) opskrba tekućom vodom; -----
 - b) opskrba električnom energijom za rad zajedničkih uređaja; -----
 - c) odvoz smeća i drugog otpada; -----
 - d) grijanje i klimatizacija poslovnih prostorija i zajedničkih dijelova; -----
 - e) unutarnja i vanjska čuvarska služba Centra; -----
 - f) čišćenje svih zajedničkih unutarnjih i vanjskih dijelova; -----
 - g) osiguranje od izvanugovorne odgovornosti i protiv požara; -----
 - h) zajedničko oglašavanje prema Pravilniku o upravljanju i odlukama Upravljačkog društva; -----
 - i) drugi zajednički troškovi. -----
- 4) Zakupnik prihvaća da priključci električne energije, vode i plina glase na Upravljačko društvo koje prenosi trošak na Zakupnika temeljem izmjerene potrošnje. Zakupnik obavezan podmiriti troškove izmjerene potrošnje. Zakupnik se obvezuje da neće zatražiti sklapanje izravno sa davateljima navedenih usluga ugovor o opskrbi vodom, plinom i električnom energijom. Troškovi korištenja vode, električne energije i plina pojedine Organizacijske jedinice očitat će se na posebnim brojilima. -----
- 5) Zakupnik prihvaća da u slučaju kašnjenja s plaćanjem troškova upravljanja, troškova zajedničke promocije i troškova vlastite potrošnje Organizacijske jedinice, Upravljačko društvo ima pravo uskratiti korištenje zajedničkih usluga koje se odnose izravno na Zakupnika, prekinuti isporuku električne energije, plina, vode, toplinske energije, rashladne energije te ih vratiti tek po podmirenju duga. -----
- 6) Zakupnik je obavezan plaćati Upravljačkom društvu troškove upravljanja, troškove zajedničke promocije i troškove vlastite potrošnje Organizacijske jedinice unaprijed tromjesečno (1. siječnja, 1. travnja, 1. srpnja, 1. listopada svake godine) na temelju godišnjeg plana kojeg sastavlja

- Upravljačko društvo. Do 30. lipnja svake godine, odnosno nakon što su društva koja pružaju usluge opskrbe dostavile sve svoje račune za prethodnu godinu, Upravljačko će društvo podnijeti završni račun troškova vlastite potrošnje za svaku pojedinu Organizacijsku jedinicu te vratiti odnosno naplatiti eventualnu razliku u odnosu na iznose plaćen temeljem plana. Zakupnik se obvezuje da će Upravljačkom društvu isplatiti razliku temeljem završnog obračuna u roku od 15 (petnaest) dana od podnošenja zahtjeva Upravljačkog društva. -----
- 7) Zakupnik se obvezuje prilikom sklapanja ovog Ugovora o zakupu uplatiti tromjesečni predujam za troškove upravljanja, troškove zajedničke promocije i troškove vlastite potrošnje Organizacijske jedinice, u iznosu od **51.686,58 kuna** (pedesetjednutisućušestoosamdesetšest/58 kuna) PDV uključen. -----
- 8) Radi urednog plaćanja troškova upravljanja, troškova zajedničke promocije i troškova vlastite potrošnje, Zakupnik predaje sljedeća sredstva osiguranja: -----
- a) bankarsku garanciju plativu na prvi poziv u korist Upravljačkog društva na iznos od kuna **103.373,16 kuna** (stotritisućetristosedamdesettri/16kune) PDV uključen, s krajnjim rokom važenja od jedne godine od izdavanja, koju je Zakupnik obavezan obnavljati svake godine, mjesec dana prije isteka, tijekom cijelog trajanja Ugovora o zakupu. Garancija mora biti izdana s navedenim kao uvjetima naplate izjavom Upravljačkog društva da nisu plaćeni troškovi upravljanja, troškovi zajedničke promocije i/ili troškovi vlastite potrošnje i/ili da Zakupnik, mjesec dana prije isteka nije obnovio bankarsku garanciju. Zakupnik je obavezan predati bankarsku garanciju u roku od 45 (četrdesetpet) dana od sklapanja ovog Ugovora o zakupu; -----
- b) bjanko zadužnicu na iznos od **100.000,00 kuna**, istovremeno sa sklapanjem ovog Ugovora o zakupu; -----
- c) u slučaju da Zakupnik ne ispuní obvezu predaje bankovne garancije u navedenom roku, obavezan je alternativno bankarskoj garanciji, isplatiti Upravljačkom društvu, do roka određenog za predaju bankarske garancije, depozit istog iznosa. Upravljačko društvo je ovlašteno iskoristiti ovršne isprave kojima raspolaže radi naplate depozita. U slučaju nemogućnosti prisilne naplate cijelog ili dijela depozita zbog nelikvidnosti Zakupnika, Zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor o zakupu zbog neispunjenja Zakupnika bez ostavljanja dodatnog roka za ispunjenje, zadržati sve naplaćene iznose, uz pravo na naknadu daljnje štete; -----
- d) bjanko zadužnicu izdanu na isti iznos bankarske garancije kao sredstvo osiguranja polaganja depozita iz prethodnog stavka, istovremeno sa sklapanjem ovog Ugovora o zakupu; -----

Članak 13. - Naziv i zaštitni znak

- 1) Zakupnik izjavljuje da je upoznat sa činjenicom da je naziv «Trgovački centar TOWER CENTER RIJEKA» naziv i registrirani zaštitni znak Centra i Promicatelja te se obvezuje da se njime neće ni na koji način koristiti, osim u slučaju izričitog prethodnog odobrenja. -----
- 2) U promidžbene svrhe, na memorandumima te na dopisima, Zakupnik se obvezuje koristiti naziv samo u obliku «u Trgovačkom centru TOWER CENTER RIJEKA» kako bi jasno naznačio da se djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostor obavlja u sklopu Centra. -----

Članak 14. – Vrijednost poduzeća

- 1) Ugovorne strane utvrđuju da djelovanje u sklopu Centra pozitivno utječe na vrijednost Zakupnikova poduzeća. -----
- 2) Zakupnik se odriče prava da od Zakupodavca potražuje bilo kakvu naknadu zbog gubitka vrijednosti njegova poduzeća uslijed prestanka zakupa Organizacijske jedinice, bez obzira na razlog prestanka. -----

Članak 15. – Zaštita okoliša

- 1) Zakupnik se obvezuje pridržavati se svih propisa koji se odnose na zaštitu okoliša. -----
- 2) Zakupnik se obvezuje da neće ispuštati u kanalizaciju nikakve otpadne tekućine bez da budu prethodno pročišćene do granice predviđene primjenjivim propisima. -----

- 3) Zakupnik se obvezuje preuzeti svaku obvezu koja bi za Zakupodavca, Promicatelja i Upravljačko društvo proizlazila iz nepoštivanja propisa iz ovoga članka od strane Zakupnika. -----

Članak 16. – Odgovornost u slučaju oštećenja

- 1) Zakupodavac, Promicatelj i Upravljačko društvo ne snose nikakvu odgovornost za slučaj da iz bilo kojeg razloga dođe do oštećenja robe odnosno opreme koja se nalazi u Organizacijskoj jedinici. -----
- 2) Zakupnik je odgovoran Zakupodavcu za svaku štetu koja njegovim djelovanjem, djelovanjem njegovih zaposlenika ili trećih osoba bude uzrokovana Organizacijskoj jedinici, te je takvu štetu Zakupnik dužan popraviti ili naknaditi tako da oslobodi Zakupodavca svakog tereta s tim u vezi.
- 3) Činjenica da će u Centru djelovati čuvarska služba ne utječe na primjenu odnosno sadržaj obveza utvrđenih ovim člankom. -----

Članak 17. - Osiguranje

- 1) Zakupnik se obvezuje, osim ako Upravljačko društvo ne odredi drugačije, zaključiti sa prvoklasnim osiguravajućim društvom ugovor o osiguranju kojim bi se osigurao od rizika požara robe i opreme, slučajne štete pretrpljene na organizacijskoj jedinici, od izvanugovorne odgovornosti iz djelatnosti, od izvanugovorne odgovornosti prema radnicima i trećima za vrijeme od sklapanja do isteka ovog Ugovora o zakupu. -----
- 2) Zakupnik je obavezan dostaviti Zakupodavcu presliku police i pismeni dokaz o plaćanju premije prije najkasnije do dana određenog za početak obavljanja djelatnosti. Polica se obvezno obnavlja svake godine. -----
- 3) Zakupodavac i Upravljačko društvo ovlašteni su provjeriti sukladnost ugovora o osiguranju koji su sklopljeni i onih koji su u postupku sklapanja te naložiti, ukoliko to bude potrebno, usuglašavanje uvjeta osiguranja iz tih ugovora sa uvjetima utvrđenim ovim Ugovorom o zakupu. U slučaju da Zakupnik ne uskladi osiguranja prema odredbama ovog članka, Zakupodavac ili Upravljačko društvo su ovlašteni sklopiti navedena osiguranja te prenijeti trošak na Zakupnika. Sva sredstva osiguranja predana temeljem ovog Ugovora o zakupu mogu biti iskorištena radi naplate tih troškova. -----

Članak 18. – Ustupanje, podzakup i prenošenje Ugovora o zakupu na treće osobe

- 1) Zakupniku se izričito zabranjuje ustupanje prava iz ovog Ugovora o zakupu trećim osobama te podzakup Organizacijske jedinice. -----
- 2) Bez obzira na odredbe prethodnog stavka, ako Zakupnik koristi robnu marku pod kojom obavlja djelatnost u poslovnom prostoru temeljem ugovora o franšizingu, ovlašten je dati u podzakup ili na korištenje Organizacijsku jedinicu povezanim društvima, s obavezom zadržavanja robne marke i asortimana koji je određen u Ugovoru o organiziranju i promicanju, kojeg je u obvezi prihvatiti i podzakupnik. Zakupnik solidarno odgovara za svako nepoštivanje ovog Ugovora o zakupu i Ugovora o organiziranju i promicanju od strane podzakupnika. -----

Članak 19. – Otkaz Ugovora o zakupu

- 1) Osim u ostalim slučajevima u kojima su Ugovorne strane ovlaštene otkazati Ugovor o zakupu, Zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor o zakupu, i bez ostavljanja Zakupniku dodatnog roka za ispunjenje, u slijedećim slučajevima: -
 - a) ako Zakupnik kasni s isplatom zakupnine više od 30 (trideset) dana; -----
 - b) ako Zakupnik kasni s isplatom troškova upravljanja, troškova zajedničke promocije i troškova vlastite potrošnje više od 30 (trideset) dana; -----
 - c) u slučaju Zakupnikove nesposobnosti za plaćanje i/ili stečajnog postupka pokrenutog protiv njega; -----
- 2) Zakupnik je obavezan, pod prijetnjom otkaza ovog Ugovora o zakupu, u roku od 8 (osam) dana od postavljenog zahtjeva, dopuniti sredstva osiguranja predviđena ovim Ugovorom o zakupu, u slučaju da su ista iskorištena od strane Zakupodavca ili Upravljačkog društva. -----

- 3) Zakupodavac i Upravljačko društvo imaju pravo u slučaju otkaza ili raskida Ugovora o zakupu zbog krivnje Zakupnika, kao ugovornu kaznu, zadržati predujam ili bilo koji drugi dio zakupnine ili drugi iznosi kojeg su već naplatili, pored ostalih ugovornih kazni predviđenih ovim Ugovorom o zakupu te uz pravo na naknadu štete koja bi premašila navedene iznose. -----
- 4) U slučajevima u kojima ovaj Ugovor o zakupu predviđa pravo Zakupodavca na otkaz ovog Ugovora o zakupu, ugovor se otkazuje preporučenom pošiljkom, a pravne posljedice otkaza nastupaju od trenutka slanja preporučene pošiljke. -----
- 5) Pored ostalih slučajeva gdje je to izričito predviđeno, Zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor o zakupu u slučaju Zakupnikova neispunjenja bilo koje obveze iz Ugovora o zakupu koja je vezana uz fiksni rok, odmah po njegovu proteku, bez obveze ostavljanja dodatnog roka za ispunjenje. U slučaju neispunjenja obveza iz ovog Ugovora o zakupu koje nisu vezane uz fiksni rok, Zakupodavac je ovlašten istog raskinuti svojom pisanom izjavom po proteku 8 (osam) od upućivanja opomene kojom poziva Zakupnika na ispunjenje. -----
- 6) Ako Zakupodavac u prethodno opisanim slučajevima ima i neka druga prava pored prava na otkaz ovog Ugovora o zakupu, ovlašten je tražiti ostvarenje i tih prava. -----
- 7) U slučaju raskida ili otkaza ovog Ugovora, Zakupnik se odriče prava zatražiti od Zakupodavca i Upravljačkog društva povrat bilo kojeg uplaćenog iznosa s osnove zakupnine, troškova ili drugih plaćanja učinjenih temeljem ovog Ugovora o Zakupu. -----
- 8) Ako Zakupodavac otkáže Ugovor o zakupu, ovlašten je od trenutka slanja preporučene pošiljke kojom izjavljuje otkaz Ugovora o zakupu, samostalno vratiti posjed Organizacijske jedinice te pritom može Zakupniku i zabraniti pristup istoj te promijeniti brave, bez da se takav čin smatra činom smetanja posjeda. -----
- 9) U slučaju da ovaj Ugovor o Zakupu daje Zakupodavcu, Promicatelju ili Upravljačkom društvu pravo da samostalno preuzme posjed Organizacijske jedinice, zabrani Zakupniku pristup Organizacijskoj jedinici, obustavi isporuku električne energije, vode, plina, Zakupnik se odriče prava poduzimanja pravnih radnji zaštite posjeda te bilo kakvog zahtjeva za naknadom štete ili drugog po toj osnovi prema Zakupodavcu, Promicatelju ili Upravljačkom društvu.

Članak 20. – Dostave

- 1) Sve obavijesti koje proizlaze iz ovog Ugovora o zakupu strane će uputiti na adresu iz ovog Ugovora o zakupu ili na adresu sjedišta naznačenu u sudskom registru. -----
- 2) Sve obavijesti i dopisi između ugovornih stranaka, koje predviđa ili zahtjeva ovaj Ugovor o zakupu ili koje proizlaze iz njega, moraju biti u pisanom obliku, ako drugačije nije predviđeno ovim Ugovorom o zakupu za pojedini slučaj. -----

Članak 21. – Tajnost podataka

- 1) Ugovorne strane se obvezuju čuvati kao tajnu podatke koji se odnose na sadržaj ovog Ugovora o zakupu i/ili o podatke o aktivnostima za koje će saznati prilikom njegova izvršenja. Dužne su obvezati i svoje zaposlenike na čuvanje navedenih podataka kao tajnu. -----
- 2) Odredba prethodnog stavka neće se primijeniti u slučaju da je podatke potrebno otkriti temeljem zakona, na zahtjev nadležnog suda, upravnog tijela ili radi ostvarivanja nekog prava. U tom slučaju stranke moraju na vrijeme obavijestiti jedna drugu, po mogućnosti prije iznošenja podataka te moraju poduzeti sve što je moguće kako bi se tim podacima postupalo kao tajnom. ---
- 3) Zakupodavac je suglasan da se sa sadržajem ovog Ugovora o zakupu upozna Grad Rijeka radi naplate javnih davanja koja mu pripadaju i čije je plaćanje na teret Zakupnika. -----

Članak 22. – Ovršnost ugovora

- 1) Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca, Promicatelja i/ili Upravljačko društvo (kao vjerovnici određenih obveza temeljem ovog Ugovora o zakupu) da na temelju ovog Ugovora o zakupu mogu radi namirenja dospjelih a nepodmirenih tražbina zakupnine, troškova upravljanja Centrom, troškova zajedničke promocije i troškova izravne potrošnje i/ili svakog drugog potraživanja temeljem ovog Ugovora o zakupu) neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika. -----
- 2) Dospjelost tražbina iz stavka 1. Zakupodavac, Promicatelj i/ili Upravljačko društvo dokazuju svojom ovjerenom izjavom, računom, obračunom kamata ili izvatkom iz poslovnih knjiga. -----

- 3) Zakupodavac je ovlašten temeljem ovog Ugovora o zakupu kao ovršne isprave, neposredno provesti ovrhu radi predaje u posjed Organizacijske jedinice. Dospjelost tražbine na predaju Organizacijske jedinice, Zakupodavac izjavom u kojoj izjavljuje da je ovaj Ugovor o zakupu prestao i da ima pravo na stjecanje posjeda Organizacijske jedinice. -----
- 4) Ugovorne su strane suglasne da javni bilježnik temeljem ovog Ugovora o zakupu i odgovarajućih isprava iz prethodnog stavka, stavi na ovaj Ugovor o zakupu potvrdu ovršnosti, te da se nakon solemnizacije ovog Ugovora o zakupu isti smatra javnobilježničkim aktom i ovršnom ispravom u smislu članka 54. Zakona o javnom bilježništvu. -----

Članak 23. - Rješavanje sporova i sudska nadležnost

- 1) Svi eventualni sporovi koji bi između Ugovornih strana proizašli iz primjene ovog Ugovora o zakupu, strane se obvezuju riješiti mirnim putem. Ukoliko takvo rješenje ne bude moguće, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci. -----

Članak 24 – Razne odredbe

- 1) Ukoliko jedna od Ugovornih strana odrekne od nekog svoga prava, prekrši koji rok, ili ne ispuni koju svoju obvezu, takvo se odricanje, prekoračenje rokova ili neispunjenje neće smatrati ili tumačiti kao odricanje od svojih prava u budućim istim ili istovjetnim slučajevima, prekoračenje budućih rokova ili neispunjenje budućih istih ili istovjetnih obveza ovog Ugovornih strana. -----
- 2) Strane su suglasne da ovaj se Ugovor o zakupu nastaje je i valjan je samo ako javni bilježnik solemnizira potpis Zakupnika na istom. -----
- 3) Ovaj Ugovor o zakupu u cijelosti uređuje odnose između strana u pogledu njezina predmeta te se primjenjuje bez obzira na bilo kakav drugi sporazum, pravni posao, ispravu, prepisku, pismenu ili usmenu razmjenu mišljenja do kojih je došlo među stranama u pogledu istog predmeta. -----
- 4) Svi troškovi vezani uz sklapanje Ugovora o zakupu, troškovi njegove uknjižbe, troškove javnog bilježnika isključivi su teret Zakupnika. -----
- 5) Zakupniku je predan energetski certifikat za Organizacijsku jedinicu broj P_227_2012_005_NSZ7. -----
- 6) U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora o zakupu, Ugovorne strane isti potpisuju. -----

Zakupodavac



TOWER d.o.o.
RIJEKA, Strossmayerova 16

Zakupnik



Brće Wolf 5 - 48000 Koprivnica

OIB: 02788751328

Privitak

UGOVORU O ZAKUPU

TEHNIČKE ZNAČAJKE POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostor će se predati opremljen sljedećim završnim radovima:

- 1) Klima uređaj.
- 2) Priključak na vodovodnu instalaciju i instalaciju otpadne sanitarne vode.
- 3) Pregradni ojačani gips-kartonski zidovi.
- 4) Električne instalacije.
- 5) Ako je izričito naglašeno u tlocrtu poslovnog prostora sukladno etažnom elaboratu zgrade, sanitarni čvor sa podom, vratima, sanitarnim uređajima i keramičkim pločicama u gres izvedbi.
- 6) Cijevi za provod telefonskih kablova.
- 7) U poslovni prostor ugrađeni su izlozi, podovi, spuštene strop, rolo vrata.

The block contains three handwritten marks in the bottom right corner. The top mark is a large, stylized signature. Below it, to the left, are two vertical, parallel strokes. To the right of these, there are two more vertical, parallel strokes, possibly initials or a second signature.

TOWER CENTER RIJEKA
CONTRATTO D'AFFITTO DI UN'UNITÀ ORGANIZZATA

Addì il 16 novembre 2018 (sedici novembre duemiladiciotto) -----

TOWER d.o.o., con sede legale a Rijeka, in Via Strossmayerova 16, OIB 27586213046, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare, rappresentata dall'istitutore Davor Pindulić, in veste di affittante (nel seguito del testo: Affittante), da una parte, -----

e -----

HANGAR 18 d.o.o. con sede legale a Koprivnica, via Braće Wolf 5, OIB 02788751328, rappresentata dal suo rappresentante legale, sig. Mario Kralj, in veste di affittuario (nel seguito del testo: Affittuario), dall'altra parte, -----

(nel seguito del testo congiuntamente indicati come: Parti) -----

stipulano il presente "Contratto d'Affitto di un'Unità Organizzata" (nel seguito del testo: questo Contratto d'Affitto). -----

Articolo 1: "Disposizioni iniziali"

- 1) L'Affittante è proprietario del locale commerciale e dell'aliquota di parcheggi oggetto di questo Contratto d'Affitto situati nel centro commerciale Tower Center Rijeka (nel seguito del testo: Centro). Ai fini dell'applicazione di questo Contratto d'Affitto con il termine Centro verranno intesi i livelli commerciali (da -2 a + 5) ed i parcheggi. I parcheggi del Centro sono composti da 10 parti frazionate dell'immobile, indicate come garage K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, escludendo il parcheggio al livello -3 (nel seguito del testo: Parcheggi). -----
- 2) Policentro Management d.o.o., Rijeka, Strossmayerova 16, OIB 15521376357, in qualità di promotrice del Centro (nel seguito del testo: Promotrice), ha il diritto di determinare il lay-out del Centro ed il mix merceologico, di qualificare gli operatori (dare il proprio parere insindacabile sull'idoneità di un operatore di operare nel Centro sulla base della merceologia trattata, della sua posizione di mercato, dello status finanziario e di quant'altro ritenuto importante per la valutazione della sua idoneità), sia prima dell'inizio dello svolgimento della loro attività nel Centro che in occasione del rinnovo del contratto sulla base del quale gli operatori usufruiscono del diritto d'uso del singolo locale commerciale. -----
- 3) L'Affittuario è tenuto ad avere con la Promotrice il Contratto di organizzazione e promozione. La stipula, l'osservanza e la validità del Contratto di organizzazione e promozione, sono condizioni del diritto dell'Affittante di svolgere la propria attività nel Centro. Nell'ipotesi non sia soddisfatta tale condizione, l'Affittante ha il diritto a recedere in via straordinaria da questo Contratto d'Affitto e la Promotrice e la Società di Gestione (come infra definita) hanno il diritto di vietare l'accesso all'Unità Organizzata, fermare la fornitura di energia elettrica ed acqua senza che tali azioni vengano considerate molestia del possesso. -----
- 4) Tower Center Rijeka d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16, OIB 84184387126 (nel seguito del testo: Società di Gestione) è la società che gestisce il Centro. I diritti e gli obblighi della Società di Gestione sono definiti dal Regolamento di condominio del centro commerciale "Tower Center Rijeka", dal Regolamento di gestione del centro commerciale "Tower Center Rijeka" (nel seguito del testo: Regolamento), nonché dalle disposizioni di questo Contratto d'Affitto. -----
- 5) Con il termine Operatori vengono intesi i soggetti che svolgono direttamente la propria attività nel Centro, indipendentemente dal titolo in base al quale hanno la disponibilità del locale commerciale. -----

Articolo 2: "Oggetto del Contratto di Affitto"

- 1) L'Affittante concede all'Affittuario che assume in affitto l'Unità Organizzata composta da: -----

- a) il locale commerciale ubicato al 4. piano, indicato con il codice 404+405+406 della superficie lorda di **199,70 mq**, registrato nella partita tavolare 2115, subpartita 179 del comune catastale di Podvezica con diritto d'uso dei servizi e delle infrastrutture comuni; -----
b) della porzione di ognuno dei Parcheggi pari ad **482/100000** quote millesimali. -----
2) Gli impianti e le pertinenze del locale commerciale sono descritte nell'allegato di questo Contratto d'Affitto - Caratteristiche tecniche. L'Unità Organizzata viene presa in consegna nello stato attuale visto e piaciuto. -----

Articolo 3: "Durata del Contratto di Affitto e restituzione dell'unità organizzata"

- 1) L'Unità Organizzata è concessa in affitto a tempo determinato, dal giorno **29.11.2018. (ventinove novembre duemiladiciotto)** fino al giorno **31.10.2023. (trentunottobre duemilaventitre)**. -----
2) Ogni parte contraente ha la facoltà di recedere dal presente Contratto d'affitto, senza un motivo particolare, alla data **31.10.2019. (trentun ottobre duemiladicianove)**. La dichiarazione di recesso deve essere notificata in forma scritta, per posta raccomandata con avviso di ritorno con un preavviso di 6 mesi e, dunque, entro e non oltre il **30.04.2019. (trenta aprile duemiladicianove)**. Qualora la dichiarazione di recesso non venga inviata con tali date le parti contraenti perdono il diritto a recedere dal presente Contratto il quale continua ad applicarsi a tempo determinato, fino alla data di cui al comma 1. Il recesso ordinario del presente Contratto d'Affitto, considerando la relativa durata, fatto salvo quanto sopra concordato, non e' possibile ne' prima ne' dopo **31.10.2019. (trentun ottobre duemiladicianove)**. -----
3) L'Affittuario è tenuto a restituire l'Unità Organizzata all'Affittante entro e non oltre il giorno successivo alla cessazione del Contratto d'Affitto per disdetta, risoluzione, scadenza o altro motivo. -----
4) L'Affittuario, qualora non restituisca l'Unità Organizzata entro il termine di cui al comma 2. del presente articolo sarà tenuto a corrispondere all'Affittante, a titolo di penale, un importo corrispondente ad un terzo del canone mensile per ogni giorno di ritardata consegna, qualsiasi siano le motivazioni di questo ritardo. -----

Articolo 4: "Corrispettivo e modalità di pagamento"

- 1) Gli obblighi in denaro riportati in questo Contratto d'Affitto sono indicati in euro e vengono pagati nel controvalore in kuna calcolato in base al tasso di vendita della Banca nazionale croata al giorno del pagamento. -----
Il canone mensile d'affitto è dovuto nella misura fissa pari al **5% (cinque percento)** del fatturato mensile al netto del mese precedente, maggiorato dell'Iva. -----
a) Il canone d'affitto e' dovuto in scadenza mensile posticipata. L'affittuario e' tenuto a dichiarare entro il 5 (cinque) di ogni mese il fatturato per il mese precedente e corrispondere entro il 15 (quindici) del mese il canone d'affitto. -----
b) In parziale deroga a quanto indicato nel precedente articolo 4 punto 1, esclusivamente nel periodo decorrente dalla consegna dell'Unità organizzata fino al 29.12.2018, e comunque entro e non oltre 30 giorni dalla consegna dell'Unità Organizzata, la parte fissa del canone mensile d'affitto ammonta ad **1,00 (una) kuna** mensile, maggiorata di IVA. Nel caso in cui l'Affittuario non inizi ad esercitare l'attività nell'Unità organizzata entro e non oltre il 29.12.2018 sarà obbligato a versare il canone d'affitto mensile nell'importo di **3.000,00 €** euro maggiorato di IVA. -----
c) Per Volume d'affari dell'Affittuario s'intende qualsiasi corrispettivo ad esso dovuto in relazione all'attività esercitata mediante l'Unità Organizzata, ivi compresi il frutto di: vendita (vendita all'ingrosso, vendita al dettaglio, vendita di merci in transito, vendita di articoli dati in consegna o in commissione, noleggio, locazione, affitto, leasing, consumo proprio) di articoli di qualsiasi merceologia, prestazioni di servizi e qualsiasi attività da cui derivi un beneficio economico. Il Volume d'affari comprende anche il corrispettivo della vendita di beni e servizi che siano conseguenza o risposta ad ordini o richieste inoltrate tramite qualsiasi mezzo di comunicazione idoneo, relativamente all'attività dell'Unità Organizzata, qualunque sia il luogo di esecuzione, con particolare inclusione della vendita a domicilio. È altresì compresa ogni attività a credito, che sarà calcolata come incassata al momento dell'esecuzione della prestazione. -----

- d) L'Affittante ha il diritto di incaricare un revisore contabile autorizzato o un perito contabile di accertare la veridicità dei dati forniti sul fatturato mensile. L'Affittuario è obbligato a permettere tale ricognizione entro 3 giorni dalla richiesta ed a mettere a disposizione dell'Affittante la documentazione contabile in base alla quale tali dati possono venire accertati (in particolare, senza però escludere l'altra documentazione richiesta dall'Affittante, il libro della fatture in uscita, il libro dei corrispettivi, le dichiarazioni dell'IVA, le relazioni statistiche sia annuali che trimestrali, i nastri delle casse o i blocchi scontrino, l'evidenza della merce venduta a rate, della merce restituita e degli storni, le evidenze delle vendite esterne e l'evidenza del consumo proprio ed altro). L'Affittuario si impegna a custodire tutti i libri contabili che, in base alle norme di contabilità vigenti, siano necessari per l'accertamento del Volume d'Affari per un periodo di cinque anni successivi a ciascun esercizio contabile. Tutte le informazioni acquisite in sede di verifica avranno natura riservata e potranno essere utilizzate dall'Affittante unicamente nei rapporti con l'Affittuario connessi al Contratto d'Affitto ed in giudizio. Al fine di eliminare qualsiasi dubbio, l'Affittante non è tenuto a mettere a disposizione dell'Affittuario alcuna informazione che, in quanto dato personale, è protetta ai sensi del GDPR.
- 2) Nel caso in cui l'Affittuario non presentasse all'Affittante le dichiarazioni riguardanti il Volume d'Affari nei termini prescritti l'Affittante è autorizzato ad esercitare il proprio diritto di: a) applicare il canone d'affitto nell'importo di 2.400,00 euro (duemilaquattrocento euro) al mese maggiorato dell'Iva; b) accertare la veridicità dei dati forniti ai sensi del comma c). Nel caso in cui l'Affittuario non presentasse all'Affittante le dichiarazioni riguardanti il Volume d'Affari nei termini prescritti o qualora risultasse, dalle verifiche fatte dall'Affittante, che il Volume d'Affari effettivo sia superiore per oltre il 5% (cinque per cento) a quello dichiarato dall'Affittuario, l'Affittuario sarà tenuto a pagare a titolo di penale un importo pari ad una mensilità. (comma a), L'Affittuario dovrà sostenere i costi della verifica compiuta dall'Affittante. In caso il Volume d'affari risulti minore del 5% (cinque per cento) di quello dichiarato.
- 3) A garanzia del regolare adempimento dell'obbligo di pagamento del canone d'affitto, l'Affittuario concede le seguenti garanzie:
- a) una fideiussione bancaria a prima richiesta a favore dell'Affittante, emessa per l'importo di **3.000,00 (tremila) euro**, con validità di un anno dall'emissione, che l'Affittuario è obbligato a rinnovare ogni anno, un mese prima della scadenza, e ad integrare in caso di escussione anche parziale durante tutta la durata del Contratto d'Affitto. La fideiussione deve indicare come condizione di escussione una dichiarazione dell'Affittante dicente che il rispettivo importo scaduto del canone d'affitto non è stato corrisposto o/e che l'Affittuario un mese prima della scadenza, non ha rinnovato la fideiussione bancaria. La consegna della fideiussione all'Affittante è dovuta entro il termine di 45 giorni (quarantacinque) dalla data di stipula di questo Contratto d'Affitto.
- b) una nota di credito con indicato l'importo di **20.000,00 (ventimila) kune**, contestualmente alla stipula di questo Contratto d'Affitto, a garanzia del pagamento del canone d'affitto.
- c) una nota di credito in bianco pari all'importo della fideiussione bancaria, a garanzia dell'obbligo di consegna della fideiussione bancaria di cui al comma precedente, contestualmente alla stipula di questo Contratto d'Affitto. L'Affittante restituirà questa nota di credito all'Affittuario alla consegna da parte di quest'ultimo della garanzia bancaria.
- d) nel caso l'Affittuario non ottemperi all'impegno della consegna della fideiussione bancaria entro il termine previsto, è obbligato, in alternativa alla fideiussione bancaria, a pagare entro la data stabilita per la consegna della fideiussione bancaria, un deposito di pari importo. L'Affittante è autorizzato a usare i titoli esecutivi in suo possesso per escutere il deposito. Qualora la riscossione coatta del deposito fallisca, anche parzialmente, causa l'illiquidità dell'Affittuario, l'Affittante è autorizzato a recedere dal Contratto d'Affitto per inadempimento dell'Affittuario, senza lasciare un ulteriore termine di adempimento, trattenere tutte le somme versate, salvo il risarcimento del maggior danno.
- 4) In nessun caso pretese o eccezioni dell'Affittuario potranno sospendere o ritardare il pagamento del canone d'affitto, salvo il suo eventuale diritto di esercitare successivamente e separatamente le sue asserite ragioni. In caso contrario, fermo il diritto dell'Affittante al pagamento del canone d'affitto, l'Affittante potrà procedere al recesso straordinario di questo Contratto d'Affitto.
- 5) In caso di morosità dell'Affittuario relative all'adempimento degli obblighi stabiliti in questo Contratto d'Affitto, nel Regolamento e negli altri atti ad essi connessi, consistenti nel pagamento di importi in denaro all'Affittante, alla Società di Gestione ed alla Promotrice, l'Affittuario dovrà corrispondere, oltre all'importo capitale, gli interessi di mora al tasso legale, con applicata la massima maggiorazione permessa per legge.

Articolo 5: "Stato dei beni, manutenzione, allestimento ed attrezzature"

- 1) L'Affittuario è obbligato a custodire l'Unità Organizzata con la diligenza del buon amministratore ed a restituirla, dopo la scadenza o il recesso di questo Contratto d'Affitto, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti. L'Affittuario sarà ritenuto responsabile per i deterioramenti dell'Unità Organizzata dovuti ad uso improprio, mentre non dovrà versare alcun compenso per il normale deperimento dell'Unità Organizzata. Le garanzie consegnate all'Affittante per il credito derivante dal canone d'affitto possono essere usate per il risarcimento di eventuali danni all'Unità Organizzata di cui è responsabile l'Affittuario. -----
- 2) Sono a carico dell'Affittuario le spese di manutenzione ordinaria dell'Unità Organizzata compresa la tassa comunale, mentre sono a carico dell'Affittante le spese di manutenzione straordinaria. Le parti convengono che le spese di manutenzione straordinaria sono: manutenzione straordinaria delle parti relative alla struttura, apparecchi del Centro, sistema antincendio (sprinkler), sistema di protezione dal pericolo di incendio, installazioni di canalizzazione. Tutte le altre spese di manutenzione del locale sono da considerarsi spese di manutenzione ordinaria. L'Affittuario è tenuto a comunicare all'Affittante ogni e qualsiasi necessità di interventi per manutenzione straordinaria. In casi particolarmente urgenti, l'Affittuario potrà eseguire direttamente gli interventi di manutenzione straordinaria, salvo poi il rimborso delle spese, ma solo previo consenso scritto dell'Affittante in merito all'intervento. L'Affittante non è tenuto a rimborsare i costi di manutenzione straordinaria sostenuti dall'Affittuario se i lavori sono stati eseguiti in mancanza di tale consenso. -----
- 3) L'Affittante s'impegna, in dipendenza dal volume dei lavori, a fare il possibile affinché le opere di manutenzione di sua esclusiva competenza siano eseguite, a seconda dell'entità, entro un termine ragionevole. Se i lavori di manutenzione, di cui al presente articolo dovessero causare una completa o parziale interruzione delle attività svolte dall'Affittuario nell'Unità Organizzata, l'Affittante si impegna a ridurre al massimo i tempi di chiusura. Nel caso di interruzione parziale o totale delle attività per ritardo inappropriato nel eseguire i lavori di manutenzioni a carico dell'Affittante, l'Affittuario ha diritto ad essere esonerato dall'obbligo di pagamento del canone d'affitto per la parte del locale commerciale non utilizzata, in base alle ore ovvero giorni di mancato utilizzo. Nel caso in cui si tratta di interruzione totale di durata superiore ad un mese, l'Affittuario ha la possibilità di recedere del presente Contratto, con termine di preavviso di 30 (trenta) giorni, il quale decorre dal giorno di spedizione di lettera raccomandata. Nel caso in cui, durante la decorrenza del periodo di preavviso, vengano effettuati i lavori di cui in questo articolo, in modo da rendere possibile l'esercizio dell'attività nell'Unità organizzata, il recesso non ha effetto ed il Contratto d'affitto continua ad applicarsi come se il recesso non fosse mai stato esercitato. L'Affittuario rinuncia, in ogni caso, al diritto di risarcimento di danni non materiali e materiali basati su lucro cessante ivi incluso qualsiasi danno gravante sull'Affittuario e derivante da ritardo, esecuzione e/o mancata esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'Unità organizzata a carico dell'Affittante ai sensi del presente articolo, ma mantiene il diritto al danno emergente. -----
- 4) Ogni intervento nell'Unità Organizzata, comprese le relative vetrine, gli impianti, gli interventi per la diminuzione della spesa energetica, la manutenzione e quanto necessario per lo svolgimento della propria attività, necessità di una preventiva autorizzazione dell'Affittante e della Società di Gestione. A tale scopo l'Affittuario è tenuto ad informare della sua intenzione l'Affittante e la Società di Gestione con almeno un mese di anticipo prima dell'inizio dei lavori, presentando all'uopo il progetto e la relativa documentazione tecnica. L'Affittuario non è autorizzato a recedere da questo Contratto d'Affitto né è autorizzato a richiedere alcun indennizzo in base a tale titolo nel caso l'Affittante o la Società di Gestione negassero il consenso agli interventi ai sensi del presente articolo. Tutte le spese per la sistemazione dell'Unità Organizzata e/o per allestire l'Unità Organizzata allo svolgimento del fine preposto, sono ad esclusivo carico dell'Affittuario, che rinuncia fin d'ora ad aver risarcito dall'Affittante qualsiasi importo per qualsiasi intervento eseguito nell'Unità Organizzata. -----
- 5) L'Affittuario è obbligato ad installare, a propria cura e spese, e previa approvazione della Promotrice e della Società di Gestione, la propria insegna esterna all'Unità Organizzata approvata dalla Società di Gestione. -----
- 6) Al termine del Contratto d'Affitto, indipendentemente dalla causa, è facoltà dell'Affittante richiedere l'asporto delle attrezzature installate dall'Affittuario e la rimessa in pristino dell'Unità Organizzata, il tutto a cura e spese dell'Affittuario. -----

- 7) Il pavimento, il controsoffitto, inclusi i corpi illuminanti ove parte integrante del controsoffitto e la vetrina, anche se installati dall'Affittuario, al termine del Contratto d'Affitto, indipendentemente dalla causa, passeranno in proprietà dell'Affittante nello stato in cui si trovano, senza pagamento d'indennizzo alcuno.
- 8) L'Affittuario rinuncia fin d'ora al diritto di ritenzione dell'Unità Organizzata per qualsiasi motivo ed in particolare a titolo di garanzia del risarcimento da parte dell'Affittante di richieste di compensazione di investimenti o manutenzioni fatti nell'Unità Organizzata.

Articolo 6: "Destinazione merceologica e gestione dell'Unità Organizzata"

- 1) Nell'Unità organizzata l'Affittuario svolgerà esclusivamente la seguente attività: **vendita di merce elettronica con l'insegna HANGAR 18.**
- 2) L'Affittuario si obbliga a non mutare la destinazione merceologica ed il mix merceologico stabilito nonché l'insegna specificata, fatta salva precedente autorizzazione dell'Affittante, della Promotrice e della Società di Gestione.
- 3) L'Affittuario non può esercitare attività accessorie ancorché complementari dell'attività di vendita principale, né installare apparecchi di distribuzione automatica funzionanti a monete o gettoni né vendere pop-corn, pena il diritto dell'Affittante di recedere da questo Contratto d'Affitto, trascorso un aggiuntivo termine di adempimento di 8 (otto) giorni dopo che l'Affittuario è stato sollecitato ad adempiere al divieto.
- 4) L'Affittuario è obbligato ad utilizzare gli spazi in suo godimento ed i beni ed i servizi comuni secondo criteri di normale diligenza del buon amministratore e nel pieno rispetto della loro destinazione e di quanto indicato nel Regolamento.
- 5) L'Affittante, la Promotrice e la Società di Gestione rimarranno estranei ad ogni atto di gestione dell'Unità Organizzata e l'Affittuario assumerà in nome e conto proprio tutte le obbligazioni che onerano l'Unità Organizzata e/o derivanti dalla gestione della stessa e risponderà direttamente di esse, e si impegna ad adempiere a terzi qualsiasi obbligo gravante sull'Affittuario ai sensi del presente Contratto d'Affitto, che l'Affittante, la Società di Gestione o la Promotrice sono stati chiamati ad adempiere, ossia rimborsare loro ogni esborso sostenuto su tale base, entro il termine di 3 (tre) giorni dalla loro richiesta. Tutte le spese e gli oneri relativi all'Unità Organizzata sono ad esclusivo carico dell'Affittuario. L'Affittuario si impegna a mantenere l'Affittante, la Promotrice e la Società di Gestione, indenne e manlevato da qualsiasi conseguenza dannosa o pregiudizio e responsabilità patrimoniale conseguente, o comunque connessa, all'attività svolta dall'Affittuario. L'Affittante, la Promotrice e la Società di Gestione non assumono nessuna responsabilità per i risultati finanziari dell'Affittuario nell'esercizio dell'attività nell'Unità Organizzata.
- 6) L'eventuale silenzio ovvero l'apparente acquiescenza dell'Affittante, della Promotrice e/o della Società di Gestione alla modifica dell'attività da parte dell'Affittuario, anche se protratti nel tempo, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto giuridico.

Articolo 7: "Gestione dei Parcheggi"

- 1) Le Parti convengono che i Parcheggi sono ad uso esclusivo del Centro, rimanendo esclusi i parcheggi di pertinenza della torre, posti al piano interrato a quota +35.00. La totalità dei parcheggi del Centro sono di proprietà dei singoli condomini in forma indivisa. I parcheggi non potranno, inoltre, essere venduti o affittati a terzi separatamente dal corrispondente locale commerciale.
- 2) I parcheggi del Centro saranno dati in gestione alla Società di Gestione che li gestisce e ne divide i proventi nel modo determinato nel Regolamento.
- 3) La delibera sull'introduzione o sospensione del pagamento dei Parcheggi e la tariffa da applicare ai parcheggi viene determinata dalla Società di Gestione nel modo stabilito dal Regolamento. L'Affittuario non può far valere alcuna sua richiesta nei confronti dell'Affittante, della Società di Gestione e della Promotrice se discordante con le delibere prese in merito al pagamento dei Parcheggi e della tariffa, qualsiasi sia il loro contenuto.

Articolo 8: "Autorizzazioni"

- 1) L'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nessuna esclusa, necessarie per attivazione e lo svolgimento dell'attività nell'Unità Organizzata sono ad esclusivo carico dell'Affittuario. -----
- 2) In particolare è a cura ed a carico dell'Affittuario l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'arredamento, delle attrezzature e degli impianti specifici interni all'Unità Organizzata e inerenti allo svolgimento dell'attività. -----
- 3) L'Affittuario è tenuto a cedere ovvero a permettere la cessione all'Affittante, in base alle norme amministrative applicabili, anche dopo che cesserà di operare nell'Unità Organizzata, indipendentemente dal motivo, tutte le autorizzazioni di cui al presente articolo, anche se ottenute a sua cura e costo, senza il diritto di richiedere alcun compenso. -----

Articolo 9: "Cessione del possesso ed inizio svolgimento dell'attività"

- 1) L'Affittante si obbliga a consegnare all'Affittuario, e l'Affittuario si obbliga a prendere in consegna il possesso dell'Unità Organizzata entro il giorno **29 novembre 2018**. L'Affittuario è tenuto ad iniziare l'attività nell'Unità Organizzata entro il giorno -----.
- 2) In occasione della consegna dell'Unità Organizzata, le parti redigeranno un verbale di consegna in cui indicheranno lo stato del locale commerciale e le registrazioni dei contatori. -----

Articolo 10: "Gestione del Centro e attività promozionali"

- 1) Il Centro è Gestito dalla Società di Gestione. I diritti e doveri della Società di Gestione sono definite dal Regolamento. La Società di Gestione ha competenza anche di quelle questioni che non le sono state esplicitamente messe in carico, ma che in qualsiasi modo riguardino una parte, un servizio, un'attività comune del Centro o abbiano un effetto su più Operatori. -----
- 2) L'Affittuario è obbligato a rispettare il Regolamento, il cui contenuto gli è interamente noto, il Contratto di Organizzazione e Promozione e le delibere della Società di Gestione. Con la firma del presente Contratto l'Affittuario conferma che gli è stata consegnata una copia del Regolamento. -----
- 3) La Società di Gestione cura la pubblicità comune del Centro. -----

Articolo 11: "Orari e servizi al pubblico"

- 1) L'Affittuario si obbliga ad osservare i periodi e gli orari di apertura al pubblico previsti dal Regolamento. -----
- 2) L'Affittuario si obbliga inoltre a predisporre i mezzi necessari ed il personale in numero adeguato per rispettare l'orario di apertura al pubblico del Centro, garantendo di mantenere in tutto l'arco della giornata e dell'anno la stessa adeguata qualità di servizio al visitatore del Centro. -----
- 3) L'Affittuario si obbliga a non sospendere l'attività per nessun motivo. La giornata annuale di inventario dovrà essere normalmente programmata durante gli orari di apertura solo se preventivamente approvata dalla Società di Gestione. -----
- 4) La sospensione non autorizzata per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni per qualsiasi motivo, anche in presenza di una riattivazione dell'attività irregolare o non continuativa durante il suddetto periodo, conferisce all'Affittante la facoltà di recedere in via straordinaria questo Contratto d'Affitto, trascorso un termine di adempimento di 8 (otto) giorni dopo che l'Affittuario è stato sollecitato ad adempiere al divieto. -----

Articolo 12: "Spese comuni e spese dirette, garanzie"

- 1) L'Affittuario è tenuto a pagare alla Società di Gestione le spese di gestione del Centro, le spese per la pubblicità comune e le spese dei consumi diretti dell'Unità organizzata intestate alla Società di Gestione. Le disposizioni di questo Contratto d'Affitto che prevedono il pagamento alla Società di Gestione vanno intese come obblighi a favore di terzi ai sensi dell'articolo 337. della Legge sui rapporti di obbligazione. La Società di Gestione ha il diritto di far valere autonomamente e separatamente dall'Affittante i propri diritti riportati in questo Contratto d'Affitto,

- compreso il diritto ad avvalersi dell'esecutività di questo Contratto d'Affitto prevista nell'articolo 22 di questo Contratto d'Affitto.
- 2) Le spese di gestione e le spese della pubblicità comune sono distribuite in funzione dei locali commerciali di ciascun Operatore mediante determinazione di quote millesimali. Queste quote sono indicate in apposite tabelle, determinate secondo i criteri indicati nel Regolamento ed in esso incluse, applicate alle superfici dei locali commerciali. La definizione e la modifica delle tabelle è di esclusiva competenza della Società di Gestione e l'Affittuario s'impegna fin d'ora ad accettare senza riserve le tabelle ed i criteri da predisposti dalla Società di Gestione.
- 3) Le spese di gestione e le spese della pubblicità comune del Centro includono in particolare i consumi comuni di:
- a) acqua corrente;
 - b) erogazione dell'energia elettrica per il funzionamento degli impianti condominiali;
 - c) l'asporto di immondizie e di quant'altro si rendesse necessario;
 - d) il riscaldamento e la climatizzazione del locale commerciale e della parti comuni;
 - e) la sorveglianza interna ed esterna al Centro;
 - f) la pulizia di tutte le parti comuni interne ed esterne;
 - g) l'assicurazione di responsabilità civile verso terzi, incendi ed altro;
 - h) la pubblicità comune del Centro, così come prevista dal Regolamento e dalle delibere della Società di Gestione
 - i) altre spese comuni;
- 4) L'Affittuario prende atto che l'utenza elettrica, idrica e del gas sono intestate alla Società di Gestione che rifattura il costo all'Affittuario in base al consumo diretto misurato. L'Affittuario è tenuto a corrispondere alla Società di Gestione il consumo effettivo misurato. L'Affittuario, si impegna a non richiedere la stipula di un contratto di fornitura di energia elettrica, di acqua e di gas direttamente con l'ente erogatore. I consumi delle utenze idrica, elettrica e del gas di pertinenza dell'Unità Organizzata saranno rilevati a mezzo di appositi contatori.
- 5) L'Affittuario accetta che, in caso di ritardato pagamento delle spese di gestione, delle spese della pubblicità comune e delle spese dirette dell'Unità Organizzata, la Società di Gestione ha la facoltà di interrompere i servizi comuni di cui direttamente beneficia l'Affittuario, nonché l'erogazione di corrente elettrica, gas, acqua, energia termica e climatizzante, ripristinandole solo dopo l'avvenuto pagamento del dovuto.
- 6) L'Affittuario è tenuto a corrispondere le spese di gestione, le spese della pubblicità comune e le spese dei consumi diretti dell'Unità Organizzata, in forma trimestrale anticipata (al 1° gennaio, al 1° aprile, al 1° luglio, al 1° ottobre di ogni anno) alla Società di Gestione sulla base di un preventivo predisposto ogni anno dalla società medesima. Entro il 30 giugno dell'anno successivo, o comunque una volta ricevute tutte le fatture dagli enti erogatori, relative all'anno precedente, la Società di Gestione presenterà un consuntivo degli effettivi consumi diretti, relativi all'Unità Organizzata e procederà a richiedere o a restituire l'eventuale differenza rispetto al preventivo. L'Affittuario accetta sin d'ora di pagare alla Società di Gestione quanto dalla stessa richiesto, in base al consuntivo, entro i 15 (quindici) giorni successivi alla richiesta stessa.
- 7) L'Affittante si impegna alla stipula di questo Contratto d'Affitto a corrispondere l'anticipo trimestrale delle spese di gestione, delle spese della pubblicità comune e dei consumi diretti dell'Unità Organizzata, pari all'importo di **51.686,58** kune (cinquantunmilaseicentoottantasei/58) kune IVA inclusa.
- 8) A garanzia del regolare adempimento dell'obbligo di pagamento delle spese di gestione, delle spese della pubblicità comune e dei consumi diretti, l'Affittuario concede le seguenti garanzie:
- a) una fideiussione bancaria a prima richiesta a favore della Società di Gestione, emessa per l'importo di **103.373,16 (centotremilatrecentosettantatre/16)** kune IVA inclusa, con validità di un anno dall'emissione, che l'Affittuario è obbligato a rinnovare ogni anno, un mese prima della scadenza, durante tutta la durata del Contratto d'Affitto. La fideiussione deve indicare come condizione di escussione una dichiarazione della Società di Gestione dicente che il rispettivo importo scaduto delle spese di gestione, della pubblicità comune e dei consumi diretti non è corrisposto o/e che l'Affittuario un mese prima della scadenza, non ha rinnovato la fideiussione bancaria. La consegna della fideiussione è dovuta entro il termine di 45 (quarantacinque) dalla data di stipula di questo Contratto d'Affitto.
 - b) una nota di credito con indicato l'importo di **100.000,00** kune, contestualmente alla stipula di questo Contratto d'Affitto.
 - c) nel caso l'Affittuario non ottemperi all'impegno della consegna della fideiussione bancaria entro il termine previsto, è obbligato, in alternativa alla fideiussione bancaria, a pagare alla Società di Gestione, entro la data stabilita per la consegna della fideiussione bancaria, un

deposito di pari importo. La Società di Gestione è autorizzata ad usare i titoli esecutivi in suo possesso per escutere il deposito. Qualora la riscossione coatta del deposito fallisca, anche parzialmente, causa l'illiquidità dell'Affittuario, l'Affittante è autorizzato a recedere questo Contratto d'Affitto per inadempimento dell'Affittuario, senza lasciare un ulteriore termine di adempimento, trattenere tutte le somme versate, salvo il risarcimento del danno. -----

- d) una nota di credito in bianco pari all'importo della fidejussione bancaria, a garanzia dell'obbligo di pagamento del deposito di cui al comma precedente, contestualmente alla stipula di questo Contratto d'Affitto. -----

Articolo 13: "Insegna e marchio"

- 1) L'Affittuario prende atto che la dizione "Centro polivalente TOWER CENTER RIJEKA" costituisce insegna e marchio registrato di pertinenza esclusiva del Centro e della Promotrice e s'impegna, pertanto, a non farne uso se non espressamente autorizzato. -----
- 2) L'uso pubblicitario, l'uso sulla carta da lettere e nella corrispondenza potrà avvenire solo nella forma "presso il centro polivalente TOWER CENTER RIJEKA", al fine di fare risultare che lo svolgimento dell'attività dell'Unità immobiliare avviene all'interno del Centro. -----

Articolo 14: "Avviamento"

- 1) Le Parti danno atto che l'attività dell'Affittuario all'interno del Centro ha un effetto positivo sul suo avviamento. -----
- 2) L'Affittuario rinuncia fin d'ora ad ogni diritto di richiedere dall'Affittante un qualsivoglia indennizzo per la perdita dell'avviamento subita in seguito alla terminazione di questo Contratto d'Affitto, senza considerazione del motivo di tale terminazione. -----

Articolo 15: "Norme sull'inquinamento"

- 1) L'Affittuario si obbliga a rispettare le vigenti disposizioni in materia d'inquinamento. -----
- 2) In ogni caso l'Affittuario si obbliga a non immettere nella rete fognaria acque di scolo senza essere state preventivamente depurate fino al limite previsto dalle norme vigenti. -----
- 3) L'Affittuario si obbliga ad assumere nei confronti dell'Affittante, la Promotrice e la Società di Gestione, qualsiasi obbligo che possa derivare dal mancato rispetto per qualsiasi motivo degli impegni sopra assunti. -----

Articolo 16: "Responsabilità per danni"

- 1) L'Affittante, la Promotrice e la Società di Gestione sono esonerati da ogni responsabilità per danni materiali causati per qualsiasi motivo alle merci e/o alle attrezzature dell'Affittuario presenti nell'Unità Organizzata. -----
- 2) L'Affittuario è responsabile nei confronti dell'Affittante dei danni cagionati all'Unità Organizzata dalle sue azioni, di quelle dei dipendenti e quelle di terzi ed è tenuto a riparare o risarcire detto danno e tenere indenne l'Affittante del relativo costo. -----
- 3) Il fatto che nel Centro sia organizzato un servizio di sorveglianza non comporta deroghe o modifiche a quanto sopra convenuto. -----

Articolo 17: "Assicurazioni"

- 1) L'Affittuario, se non disposto diversamente dalla Società di Gestione, s'impegna a contrarre con primaria compagnia, opportune ed adeguate coperture assicurative per i rischi di incendio attrezzature e merci, guasti accidentali relativi all'Unità Organizzata, responsabilità civile per l'esercizio dell'attività, responsabilità civile verso prestatori di lavoro e ricorso terzi che coprano il periodo dalla stipula alla data di scadenza di questo Contratto d'Affitto. -----
- 2) L'Affittuario è obbligato a consegnare alla Società di Gestione copia della polizza e della prova documentale del pagamento di relativo premio entro e non oltre la data di inizio dell'attività. La polizza va rinnovata di anno in anno. -----

- 3) L'Affittante e la Società di Gestione avranno la facoltà di verificare la congruità delle coperture assicurative prestate o prestande e di imporre, se ritenuto necessario, l'adeguamento delle medesime con le condizioni previste da questo Contratto d'Affitto. Nel caso in cui l'Affittuario non adegui le coperture assicurative come disposto da questo articolo, l'Affittante o la Società di Gestione hanno la facoltà di stipulare tali assicurazioni addebitando il costo all'Affittuario. Tutte le garanzie consegnate in base a questo Contratto d'Affitto possono essere usate per il ricupero di questi importi. -----

Articolo 18: "Cessione, subaffitto e subentro di terzi nel Contratto d'Affitto"

- 1) All'Affittuario è espressamente vietata la cessione del Contratto d'Affitto ed il subaffitto dell'Unità Organizzata. -----
- 2) Nel caso in cui l'Affittuario sviluppi la propria insegna con contratti di franchising, in deroga a quanto previsto dal precedente comma, ha il diritto di concedere in sub-affitto o in comodato l'Unità Organizzata ai propri affiliati, con il vincolo di mantenere la stessa insegna e merceologia specificata nel Contratto di Organizzazione e Promozione, che dovrà essere controfirmato anche dal subaffittuario. L'Affittuario si assume in solido la responsabilità per ogni eventuale inadempienza del proprio subaffittuario a tutti gli obblighi previsti da questo Contratto d'Affitto e dal Contratto di Organizzazione e Promozione. -----

Articolo 19: "Clausola risolutiva del Contratto di Affitto"

- 1) Fermi restando gli altri casi di risoluzione previsti in questo Contratto d'Affitto, l'Affittante ha la facoltà di risolvere questo Contratto d'Affitto, anche senza lasciare un ulteriore termine di adempimento, nei seguenti casi: -----
- a) se l'Affittuario è in mora di oltre 30 (trenta) giorni con il pagamento di quanto dovuto per il canone d'affitto; -----
- b) se l'Affittuario è in mora di oltre 30 (trenta) giorni con il pagamento di quanto dovuto per spese di gestione, delle spese della pubblicità comune e delle spese dei consumi diretti; -----
- c) incorra in stato d'insolvenza, illiquidità o sia soggetto a procedure fallimentari. -----
- 2) L'Affittuario è obbligato, pena il diritto dell'Affittante di risolvere questo Contratto d'Affitto, entro 8 (otto) giorni dalla richiesta, a reintegrare ogni garanzia prevista da questo Contratto d'Affitto qualora questa venga fatta valere dall'Affittante o dalla Società di Gestione. -----
- 3) Rimane stabilito il diritto dell'Affittante e della Società di Gestione, in caso di risoluzione del Contratto d'Affitto per cause imputabili all'Affittuario, di trattenere a titolo di penale ogni acconto percepito e ogni altra parte del canone d'affitto già incassata o ogni altro importo percepito, ferme restando le altre penali previste da questo Contratto d'Affitto ed il risarcimento del danno. -----
- 4) Nei casi in cui questo Contratto d'Affitto preveda il diritto dell'Affittante a risolvere il Contratto d'Affitto, la risoluzione avviene mediante notifica del recesso inviata per lettera raccomandata e gli effetti del recesso hanno efficacia dal momento dell'invio della notifica. -----
- 5) Oltre che negli altri casi in cui ciò è espressamente previsto, l'Affittante ha la facoltà di risolvere questo Contratto d'Affitto in caso di inadempienza dell'Affittuario di qualsiasi obbligo con scadenza entro un termine fisso, subito al trascorrimento di tale termine, senza l'obbligo di concedere un ulteriore termine di adempimento. In caso di inadempienza dell'Affittuario di qualsiasi obbligo senza scadenza entro un termine fisso, l'Affittante ha la facoltà di risolvere il Contratto d'Affitto in caso di mancata adempienza dell'Affittuario, dopo il trascorrimento di 8 (otto) giorni dal giorno dell'invio dell'invito ad adempiere. -----
- 6) Nel caso in cui nei predetti casi l'Affittante abbia in base a questo Contratto degli altri diritti oltre al recesso, è intitolato ad avvalersi anche di tali diritti. -----
- 7) Nel caso di recesso, risoluzione o disdetta di questo Contratto, l'Affittuario rinuncia a richiedere dall'Affittante e dalla Società di Gestione la restituzione di qualsiasi importo del canone, delle spese o qualsiasi altro pagamento effettuato sulla base di questo Contratto d'Affitto. -----
- 8) In caso di recesso del Contratto d'Affitto da parte dell'Affittante, questi ha la facoltà, sin dall'invio della notifica di recesso, di prendere autonomamente possesso dell'Unità Organizzata con la possibilità di inibire l'accesso all'Affittuario, sostituendo anche le chiavi, senza che tale presa di possesso rappresenti nei confronti dell'Affittuario atto di molestia possessoria. -----
- 9) Nel caso in cui questo Contratto d'Affitto dia all'Affittante, alla Promotrice o alla Società di Gestione il diritto di riprendere autonomamente il possesso dell'Unità Organizzata, di vietare

all'Affittuario l'accesso all'Unità Organizzata, di fermare la fornitura di energia elettrica, acqua o gas, l'Affittuario rinuncia ad intraprendere ogni azione legale di tutela del proprio possesso e rinuncia a qualsiasi richiesta di risarcimento del danno o altro nei confronti dell'Affittante, della Promotrice o della Società di Gestione su tali basi. -----

Articolo 20: "Comunicazioni"

- 1) Tutte le comunicazioni previste da questo Contratto verranno inviate all'indirizzo indicato in questo Contratto o all'indirizzo registrato presso il registro delle imprese. -----
- 2) Tutti gli avvisi e le comunicazioni tra le Parti, previsti o richiesti da questo Contratto d'Affitto o comunque necessari in relazione ad esso, dovranno essere effettuati per iscritto, fatto salvo quando diversamente previsto da questo Contratto d'Affitto. -----

Articolo 21: "Riservatezza"

- 1) Le Parti si obbligano a mantenere riservate le informazioni relative ai contenuti di questo Contratto d'Affitto e/o alle attività di cui verranno a conoscenza in occasione ed in relazione alla sua esecuzione. Si obbligano altresì ad impegnare il proprio personale a mantenere riservate tali informazioni. -----
- 2) Quanto precede non troverà applicazione qualora le informazioni debbano essere rivelate per legge, per un ordine dell'autorità giudiziaria competente, su richiesta di un'autorità governativa ovvero per far valere un diritto. In tal caso le Parti dovranno tempestivamente e reciprocamente informarsi possibilmente prima delle rivelazioni e dovranno fare tutto quanto sia ragionevolmente possibile per ottenere un trattamento confidenziale di tali informazioni. -----
- 3) L'Affittante accetta fin d'ora che il contenuto di questo Contratto d'Affitto verrà rivelato al Comune di Rijeka al fine del computo delle imposte di sua competenza il cui pagamento è obbligo dell'Affittuario. -----

Articolo 22: "Esecutività del Contratto"

- 1) L'Affittuario autorizza l'Affittante, la Promotrice e/o la Società di Gestione (in quanto creditori di alcuni obblighi previsti da questo Contratto d'Affitto) affinché possano, in virtù di questo Contratto d'Affitto ed a titolo di pagamento degli importi maturati del canone d'affitto, delle spese di gestione del Centro, delle spese della pubblicità comune e delle spese di consumo diretto e/o di ogni altro debito derivante dal Contratto di Affitto, avviare direttamente un procedimento di esecuzione forzata sull'intero patrimonio dell'Affittuario. -----
- 2) La maturità dei corrispettivi, di cui al comma 1 viene dimostrata dall'Affittante, dalla Promotrice e/o dalla Società di Gestione per mezzo di una dichiarazione firmata, di una fattura, di un calcolo degli interessi o di un estratto dei registri contabili. -----
- 3) L'Affittante può sulla base di questo Contratto d'Affitto quale atto esecutivo, avviare direttamente un procedimento di esecuzione forzata per la consegna dell'Unità Organizzata. La maturazione dell'obbligo di consegna dell'Unità Organizzata all'Affittante viene dimostrata da una dichiarazione scritta dell'Affittante in cui dichiara che questo Contratto d'Affitto è terminato e che la consegna dell'Unità Organizzata gli è dovuta. -----
- 4) Le Parti convengono che il notaio in base al presente Contratto e ai relativi documenti, di cui ai commi precedenti, apponga su questo Contratto d'Affitto la clausola di esecutività e che dopo la sua legalizzazione notarile questo Contratto d'Affitto venga considerato un atto notarile ed atto esecutivo, come previsto dall'articolo 54 della Legge sul notariato. -----

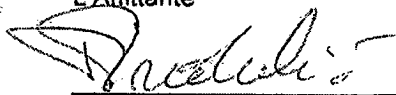
Articolo 23: Controversie e foro competente"

- 1) Tutte le eventuali controversie, derivanti da questo Contratto d'Affitto, saranno risolte dalle parti in via bonaria. In caso di impossibilità di giungere ad una soluzione bonaria, le controversie verranno deferite al foro competente di Rijeka/Fiume. -----

Articolo 24: "Disposizioni varie"

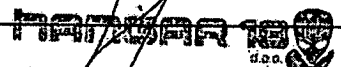
- 1) Nessuna rinuncia di una delle Parti a diritti o violazioni di termini, patti, dichiarazioni o garanzie contenute in questo Contratto d'Affitto potrà essere considerata o interpretata come ulteriore o continua rinuncia di tali diritti o violazioni o rinunce ad altre o successive condizioni o violazioni di altri termini, patti, dichiarazioni o garanzie contenuti in questo Contratto d'Affitto. -----
- 2) Le parti concordano che questo Contratto d'affitto entra in vigore ed è valido solo se il notaio assume in forma solenne la firma dell'Affittuario. -----
- 3) Questo Contratto d'Affitto costituisce l'intero accordo tra le Parti in merito al suo oggetto: essa sostituisce e supera qualunque altro accordo, negozio, documento, corrispondenza, discussione verbale o scritta, intervenuti tra le Parti sul medesimo oggetto. -----
- 4) Tutte le spese relative a questo Contratto d'Affitto, come pure quelle di registrazione, notarili e legali sono a carico dell'Affittuario. -----
- 5) All'Affittuario è stato consegnato il certificato energetico per l'Unità Organizzata numero P_227_2012_005_NSZ7. -----
- 6) Letto, confermato e sottoscritto. -----

L'Affittante



TOWER d.o.o.
RUEKA, Strossmayerova 16

L'Affittuario



Brace Vol 5 • 48000 Koprivnica
OIB: 02788751328

Allegato B)

AL CONTRATTO DI AFFITTO

CARATTERISTICHE TECNICHE DEL LOCALE

Il locale verrà consegnato completo delle seguenti finiture:

- 1) Impianto di climatizzazione.
- 2) Impianto idrico e idrico sanitario.
- 3) Pareti divisorie perimetrali in cartongesso rinforzato.
- 4) Impianto elettrico.
- 5) Ove espressamente indicato nella planimetria allegata al piano di frazionamento, servizi igienici completi di pavimento, porte e apparecchi sanitari con rivestimento di piastrelle in gres ceramico.
- 6) Predisposizione di sola tubazione di linea telefonica sulla parete di fondo del locale.
- 7) Le vetrine, il pavimento, il controsoffitto, la serranda.





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Nikola Bakrač

Koprivnica, Opatička 5

Poslovni broj: OV-9253/2018

Ja, javni bilježnik **Nikola Bakrač**, Koprivnica, Opatička 5, potvrđujem da je stranka:

HANGAR 18 d.o.o., MBS:010058121, OIB:02788751328, Koprivnica, Ulica braće Wolf 5, koga zastupa direktor društva **MARIO KRALJ, OIB:56808667005, Koprivnica, Ulica Katarine Zrinski 28,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 113588965 PU Koprivničko-križevačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, zastupa društvo pojedinačno i samostalno, kao **ZAKUPNIK;**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu organizacijske jedinice na potvrdu.**

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

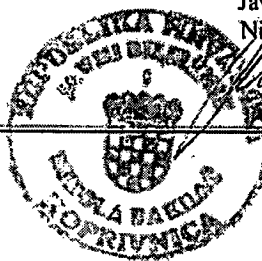
Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 150,00 kn.
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.000,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 250,00 kn.

Koprivnica, 23.11.2018.

Javni bilježnik

Nikola Bakrač



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Baklać Nikola
Koprivnica, Opatička 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

010058121

OIB:

02788751328

TVRTKA:

1 HANGAR 18 društvo s ograničenom odgovornošću za računalne i srodne djelatnosti, trgovinu i usluge

1 HANGAR 18 d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

11 Koprivnica (Grad Koprivnica)
Ulica braće Wolf 5

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poljoprivreda, lov i usluge povezane s njima
- 1 * - Proizvodnja hrane i pića
- 1 * - Proizvodnja odjeće; dorada i bojenje krzna
- 1 * - Trgovina motornim vozilima i motociklima; održavanje i popravak motornih vozila i motocikla, trgovina na malo motornim gorivima i mazivima
- 1 * - Ostali kopneni prijevoz
- 1 * - Ostalo financijsko posredovanje, d.n.
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 * - Računalne i srodne djelatnosti
- 1 * - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - Raznovrsne poslovne djelatnosti
- 1 * - Računovodstvo i knjigovodstvo
- 1 * - Poslovi rukovanja robom - pakiranje, prepakiranje, raspakiranje, uzimanje uzoraka, vaganje
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 * - Pružanje usluga smještaja
- 1 * - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 * - Obavljanje ugostiteljskih usluga u pokretnom objektu i pod šatorom
- 1 * - Obavljanje prodaje izvan prodavaonica: na tržnicama na malo, na klupama, u kioscima, prodaja u prostorijama kupca, prodaja putem automata, pokretnih prodavača (ulični prodavači s kolicima i dr) te prigodne prodaje na priredbama, sajmovima, izložbama i sl.
- 1 * - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - Zastupanje stranih tvrtki

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Bakrač Nikola
Koprivnica, Opatička 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT OPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|----|---|--|
| 1 | * | - Informatička radionica i igraonica |
| 1 | * | - Prodaja putem Interneta knjiga, časopisa i vlastitih programa i igrice |
| 1 | * | - Izrada i razvoj Web (Internet) aplikacija |
| 1 | * | - Djelatnost videoteka i računalnih igrice |
| 5 | * | - Proizvodnja računala |
| 5 | * | - Održavanje, popravak i servisiranje računala, uredskih i knjigovodstvenih strojeva te računalnih sustava |
| 14 | * | - Djelatnosti i pružanje usluga informacijskog društva |
| 14 | * | - Iznajmljivanje motornih vozila |
| 16 | * | - Proizvodnja radiotelevizijskih i komunikacijskih aparata i opreme |
| 16 | * | - Proizvodnja elektroničkih i optičkih proizvoda |
| 16 | * | - Proizvodnja elektroničkih komponenata i ploča |
| 16 | * | - Proizvodnja elektroničkih aparata za kućanstvo |
| 16 | * | - Proizvodnja mobilnih telefona |
| 16 | * | - Proizvodnja opreme za mobilnu komunikaciju |
| 16 | * | - Proizvodnja telekomunikacijske opreme i pribora |
| 16 | * | - Proizvodnja proizvoda od plastike |
| 16 | * | - Proizvodnja računala i periferne opreme |
| 16 | * | - Proizvodnja elektroničkih uređaja |
| 16 | * | - Proizvodnja igara i igraćaka |
| 16 | * | - Izrada multimedijalnih sadržaja |
| 16 | * | - Izrada aplikacija za mobilne uređaje |
| 16 | * | - Održavanje i popravak telekomunikacijskih objekata, instalcijskih uređaja i opreme |
| 16 | * | - Iznajmljivanje telekomunikacijske opreme |
| 16 | * | - Djelatnost pružanja audio i audiovizualnih medijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih mreža |
| 16 | * | - Djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija putem elektroničkih komunikacijskih mreža |
| 16 | * | - Djelatnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili radija |
| 16 | * | - Djelatnost proizvodnje audiovizualnih djela |
| 16 | * | - Djelatnost javnog informiranja |
| 16 | * | - Djelatnosti promidžbenih i marketinških usluga na internetu |
| 16 | * | - Vođenje društvenih mreža |
| 16 | * | - Izrada i dizajniranje internetskih stranica |
| 16 | * | - Održavanje internetskih stranica |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 15 MARIO KRALJ, OIB: 56808667005
Koprivnica, ULICA KATARINE ZRINSKI 28
8 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 15 MARIO KRALJ, OIB: 56808667005
Koprivnica, ULICA KATARINE ZRINSKI 28
1 - direktor
1 - zastupa pojedinačno i samostalno

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Bakrač Nikola
Koprivnica, Opatička 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT OPISA

TEMELJNI KAPITAL:

14 11.981.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 20.5.2005. godine.
- 2 Društveni ugovor od 17.06.2005. godine izmijenjen Odlukom skupštine društva od 2. veljače 2009. godine, odredbe koje se odnose na sjedište društva i temeljni kapital i temeljne uloge. Društveni ugovor od 2. veljače 2009. godine.
- 3 Društveni ugovor od 2. veljače 2009. godine izmijenjen je Odlukom skupštine društva od 25. ožujka 2009. godine u pogledu odredbe o temeljnom kapitalu i temeljnim ulozima. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 4 Društveni ugovor od 25. ožujka 2009. godine izmijenjen je Odlukom skupštine društva od 30. prosinca 2009. godine u pogledu odredbe o temeljnom kapitalu i temeljnim ulozima. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 5 Društveni ugovor od 30. prosinca 2009. godine izmijenjen je Odlukom skupštine društva od 25.03.2010. godine uz dopunu djelatnosti. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 7 Društveni ugovor od 25.03.2010. godine izmijenjen je Odlukom Skupštine društva od 22.03.2011. godine uz izmjene odredbi i poslovnim udjelima i broju članova uprave.
- 9 Društveni ugovor od 22.03.2011. godine zamijenjen je odlukom jedinog člana društva od 13.01.2012. godine novim temeljnim aktom Izjavom uz promjene odredbi o temeljnom kapitalu i poslovnom udjelu. Potpuni tekst novog temeljnog akta Izjava dostavljen je sudu i uložen u zbirku isprava.
- 10 Odlukom jedinog člana Društva od 03.10.2013. promijenjen je članak 5. i 6. Izjave od 13.01.2012. godine koji se odnose na temeljni kapital i poslovne udjele članova Društva te je donijet potpuni tekst Izjave od 03.10.2013. godine.
- 11 Odlukom jedinog člana društva od 18.08.2014. promijenjene su odredbe Izjave od 03.10.2013. godine koje se odnose na poslovnu adresu, temeljni kapital i poslovne udjele članova društva te je donijet potpuni tekst Izjave od 18.08.2014. godine.
- 12 Odlukom jedinog člana društva od 22.07.2015. promijenjeni su članci 5. i 6. Izjave o osnivanju od 18.08.2014. koji se odnose na temeljni kapital i poslovne udjele te je donijet potpuni tekst Izjave o osnivanju.
- 13 Odlukom jedinog člana društva od 20.07.2016. promijenjeni su članci 5. i 6. Izjave o osnivanju od 22.07.2015. koji se odnose na temeljni kapital i poslovne udjele te je donijet potpuni tekst Izjave o osnivanju 20.07.2016.
- 14 Odlukom jedinog člana društva od 5.9.2017. promijenjeni su članci Izjave o osnivanju od 20.6.2016. koji se odnose na predmet poslovanja, temeljni kapital i poslovne udjele te je donijet potpuni tekst Izjave o osnivanju 5.9.2017.
- 16 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 5.9.2017. izmijenjena je odlukom jedinog člana društva na način da se dopunjuje predmet poslovanja te je dana 30.4.2018. donesen potpun

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Bakrač Nikola
Koprivnica, Općinska 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

tekst izjave o osnivanju.

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Odlukom Skupštine društva od 2. veljače 2009. godine povećan je temeljni kapital društva s 20.000,00 kn za 80.000,00 kn u novcu tako da temeljni kapital iznosi 100.000,00 kn u novcu.
- 3 Odlukom Skupštine društva od 25. ožujka 2009. godine povećan je temeljni kapital društva sa 100.000,00 kn za 50.000,00 kn u novcu novom uplatom, tako da temeljni kapital iznosi 150.000,00 kn u novcu.
- 4 Odlukom Skupštine društva od 30. prosinca 2009. godine povećan je temeljni kapital društva sa 150.000,00 kn za 141.000,00 kn u novcu uplatom, tako da temeljni kapital iznosi 291.000,00 kn u novcu.
- 9 Odlukom skupštine društva od 13.01.2012. godine povećan je temeljni kapital društva sa 291.000,00 kn za 380.000,00 kn uplatom u novcu, tako da je time temeljni kapital uvećan na 671.000,00 kn u novcu.
- 10 Odlukom jedinog člana društva o povećanju temeljnog kapitala unošenjem dobiti društva za 2012. godinu (reinvestirana dobit društva za 2012. godinu) od 03.10.2013., temeljni kapital društva povećava se sa iznosa 671.000,00 kn za iznos od 100.000,00 kn na iznos od 771.000,00 kn unošenjem dobiti društva u temeljni kapital društva.
- 11 Odlukom jedinog člana društva o povećanju temeljnog kapitala unošenjem dobiti društva za 2013. godinu (reinvestirana dobiti društva za 2013. godinu) od 18.08.2014. godine, temeljni kapital društva povećava se sa iznosa 771.000,00 kn za iznos od 1.300.000,00 kn na iznos od 2.071.000,00 kn unošenjem dobiti društva u temeljni kapital društva.
- 12 Odlukom jedinog člana društva od 22.07.2015. povećan je temeljni kapital s iznosa od 2.071.000,00 kn za iznos od 3.700.000,00 kn na iznos od 5.771.000,00 kuna, reinvestiranjem dobiti iz 2014. godine u temeljni kapital.
- 13 Odlukom jedinog člana društva od 20.07.2016. povećan je temeljni kapital s iznosa od 5.771.000,00 kn za iznos od 4.130.000,00 kn na iznos od 9.901.000,00 kn, reinvestiranjem dobiti iz 2015. godine u temeljni kapital.
- 14 Odlukom jedinog člana društva od 5.9.2017. povećan je temeljni kapital s iznosa od 9.901.000,00 kn, za iznos od 2.080.000,00 kn na iznos od 11.981.000,00 kn, reinvestiranjem dobiti iz 2016. godine u temeljni kapital.

OSTALI PODACI:

- 8 Temeljem Ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 13. lipnja 2011. godine iz društva je istupio Marko Lohajner, a poslovni udjel je preuzeo Mario Kralj, kao jedini član društva.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 08.06.18	2017	01.01.17 - 31.12.17	GFI-POD izvještaj

Izrađeno: 2018-11-23 11:59:20
Podaci od: 2018-11-23

0004
Stranica: 4 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Bakrač Nikola
Koprivnica, Opatička 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-05/476-4	17.06.2005	Trgovački sud u Bjelovaru
0002 Tt-09/132-2	09.02.2009	Trgovački sud u Bjelovaru
0003 Tt-09/319-4	31.03.2009	Trgovački sud u Bjelovaru
0004 Tt-10/19-2	08.01.2010	Trgovački sud u Bjelovaru
0005 Tt-10/404-2	14.04.2010	Trgovački sud u Bjelovaru
0006 Tt-10/1383-2	28.10.2010	Trgovački sud u Bjelovaru
0007 Tt-11/796-2	16.05.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0008 Tt-11/1228-2	16.08.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0009 Tt-12/171-2	03.02.2012	Trgovački sud u Varaždinu
0010 Tt-13/3234-2	29.10.2013	Trgovački sud u Varaždinu
0011 Tt-14/2705-2	26.08.2014	Trgovački sud u Varaždinu
0012 Tt-15/2740-2	10.08.2015	Trgovački sud u Varaždinu
0013 Tt-16/4185-2	19.08.2016	Trgovački sud u Varaždinu
0014 Tt-17/4015-2	06.10.2017	Trgovački sud u Varaždinu
0015 Tt-18/893-1	23.02.2018	Trgovački sud u Varaždinu
0016 Tt-18/1903-2	08.05.2018	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	30.06.2012	elektronički upis
eu /	13.08.2013	elektronički upis
eu /	01.07.2014	elektronički upis
eu /	21.05.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis
eu /	30.06.2017	elektronički upis
eu /	08.06.2018	elektronički upis

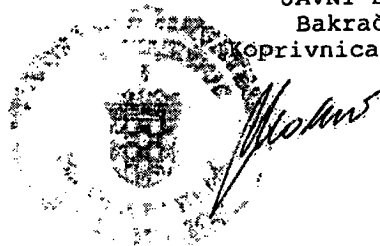
Pristojba: _____

Nagrada: _____

JAVNI BILJEŽNIK

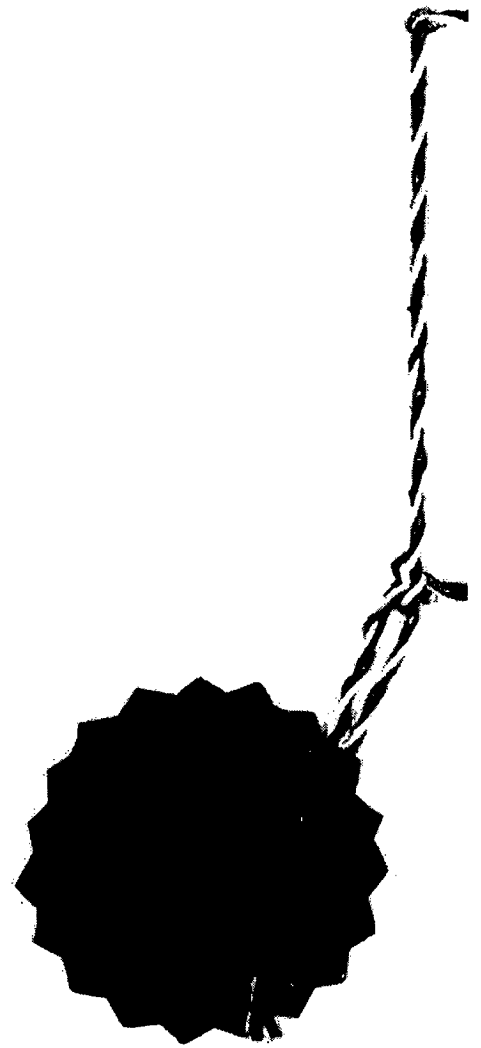
Bakrač Nikola

Koprivnica, Opatička 5



Izrađeno: 2018-11-23 11:59:20
Podaci od: 2018-11-23

Stranica: 5 od 5



PUNOMOĆ

Ovim opunomoćujem(o) (svakog pojedinačno) odvjetnike

**ODVJETNIČKOG DRUŠTVA
KOVAČEVIĆ, KOREN i partneri**

Supilova kbr. 6/III
51000 RIJEKA
REPUBLIKA HRVATSKA
Tel: 385 51 330 530, 385 51 215 289
Fax: 385 51 321 854
E-mail: lawfirm.pkcp@ri.t-com.hr

**BERISLAV KOVAČEVIĆ
IGOR KOREN
KARMEN PENDE KOVAČEVIĆ
DAMIR KRALJ-ANZEL
DAVOR PINDULIĆ
KREŠIMIR PUGEL
ANTONIO BUHIN
DORIS RUPE MARGAN**

da me (nas) zastupaju u građanskom, parničnom, izvanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom postupku, postupku pred Trgovačkim sudom i statusnim stvarima, u postupku pred tijelima državne uprave, kao i u ostavinskom postupku koji se vodi kod javnog bilježnika time što mogu dati nasljedničku izjavu (priznati, osporiti oporuku, te poduzeti sve potrebne radnje u ostavinskom postupku)

pred TRGOVAČKIM SUDOM U BJELOVARU

radi ZASTUPANJA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

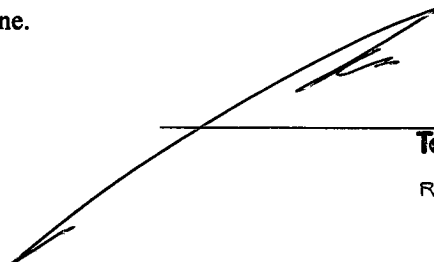
posl. broj St-685/2019

Opunomoćujem ih da me (nas) zastupaju u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih organa, te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnose tužbe i ostale podneske, sklapaju nagodbe, daju nasljedničke izjave, te da primaju novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaju potvrde.

Ova punomoć ne uključuje bilo kakve radnje vezane uz utvrđivanje bilo kakvih podataka koji se odnose na postupke predstečajne nagodbe, stečajne postupke i postupke likvidacije pokrenute protiv suprotne strane, osim ako to u punomoći nije posebno navedeno.

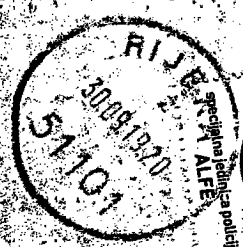
Pristajem(o) da ih zamjenjuju odvjetnički vježbenici Iva Marjanović, Andro Amančić i Marija Sesar.....

U RIJEKI, 30.09.2019. godine.



Tower center Rijeka
d.o.o.
Rijeka, Strossmayerova 16

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR ZAGREB
U GRADU KUČUVOVA 70
10000 ZAGREB



HRVATSKA 3,60

Masa: 348g
05 1624 9
R
RF 37 693 712 1 HR
30.09.19 18:29:26
14.90

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODJEK ZA PRIJEM, EVIDENCIJANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB

02-10-2019

PREDSTAVLJENJE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE
KLASA
UR. BROJ: