

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC Osijek, Lorenza Jegera 1, 31000 Osijek
(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Osijeku

Poslovni broj spisa St-286/2024

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC OSIJEK

1

31-05-2024

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-01/24-10/12
UR. BROJ 18-08-02-23-26-121

PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / (tvrtka ili naziv)

KAUFLAND HRVATSKA komanditno društvo za trgovinu (KAUFLAND HRVATSKA k.d.)

OIB 47432874968

Adresa / (sjedište)

Donje Svetice 14, 10000 Zagreb

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / (tvrtka ili naziv)

Mesna industrija RAVLIĆ društvo s ograničenom odgovornošću (Mesna industrija RAVLIĆ d.o.o.)

OIB 38495941444

Adresa / (sjedište)

Čvrtnička ulica 4, 31000 Osijek

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)

Ugovori o zakupu poslovnih prostora (12 ugovora za 12 poslovnih prostora)

Iznos dospjele tražbine 34.125,36 EUR (trideset četiri tisuće sto dvadeset pet eura i trideset šest centi)

Glavnica 34.078,68 EUR (trideset četiri tisuće sedamdeset osam eura i šezdeset osam centi)

Kamate 46,68 EUR (četdeset šest eura i šezdeset osam centi)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka 900.959,26 EUR (devetsto tisuća devetsto pedeset devet eura i dvadeset šest centi)

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

Izvod otvorenih stavki od 27.05.2024. g., Račun br. 1733-9997-5005 od 01.05.2024. g.,

Račun br. 1739-9997-5005 od 01.05.2024. g., Račun br. 1836-9997-5005 od 01.05.2024. g.,

935.084,62
€

Račun br. 1861-9997-5005 od 01.05.2024. g., Račun br. 1872-9997-5005 od 01.05.2024. g.,
Račun br. 1881-9997-5005 od 01.05.2024. g., Račun br. 1898-9997-5005 od 01.05.2024. g.,
Račun br. 1922-9997-5005 od 01.05.2024. g., Račun br. 1992-9997-5005 od 01.05.2024. g.,
Račun br. 2003-9997-5005 od 01.05.2024. g., Račun br. 2045-9997-5005 od 01.05.2024. g.
Račun br. 2052-9997-5005 od 01.05.2024. g., kamatni račun za dospjele tražbine, izračun
iznosa tražbina koje dospijevaju nakon otvaranja predstečajnog postupka

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / (NE) za iznos _____ / _____ (kn)

Naziv ovršne isprave
/

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava
/

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
/

Iznos tražbine _____ / _____ (kn)

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

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava
/

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo
/

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

Mjesto i datum

Zagreb, 28. svibnja 2024.

Potpis vjerovnika:

vjerovnika zastupaju direktori
komplementara KAUF LAND
MANAGEMENT d.o.o.



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

HR10

Miroslav Orešković

Daniel Šturm



Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14
10000 Zagreb

HR10

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
 Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
 Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
 Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
 Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
 Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
 OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 1733-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14
 10000 Zagreb
 OIB: 47432874968
 PDV reg. broj: HR47432874968
 Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
 Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
 SWIFT kod: RZBHR2XXXX
 IBAN: HR224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
 Datum izdavanja: 01.05.2024
 Datum dospjeća: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
 Čvrtnička 4
 31000 Osijek
 Hrvatska

OIB: 38495941444
 PDV reg. broj: HR38495941444
 GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-1330-0032

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična cijena	PDV	Iznos bez PDVa	Poslovnica Iznos PDVa	Iznos sa PDV-om	Valuta
1.	Troškovi upravljanja nekretninom	1	Stv	77,72 EUR / Stv	25%	77,72	1330 Đakovo 19,43	97,15	EUR
2.	Akontacija za direktne dodatne troškove	49,500	M2	7,62 EUR / M2	25%	377,19	1330 Đakovo 94,30	471,49	EUR
3.	Paušal za dodatne troškove	1	Stv	237,18 EUR / Stv	25%	237,18	1330 Đakovo 59,30	296,48	EUR
4.	Zakupnina	1	Stv	1.505,74 EUR / Stv	25%	1.505,74	1330 Đakovo 376,44	1.882,18	EUR
Ukupno						2.197,83	549,47	2.747,30	EUR

Ukupno

2.747,30 EUR

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	2.197,83	549,47	2.747,30

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556

Račun

original

Broj: 1733-9997-5005

Kontakt osoba:

Sanela Kelava

Broj telefona:

Izradio:

Kristina Skramoncin Juretic

Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 1739-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14
10000 Zagreb
OIB: 47432874968
PDV reg. broj: HR47432874968
Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
SWIFT kod: RZBHHR2XXXX
IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum izdavanja: 01.05.2024
Datum dospijeca: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
Čvrstička 4
31000 Osijek
Hrvatska

OIB: 38495941444
PDV reg. broj: HR38495941444
GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-1430-0027

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična	PDV	Iznos	Poslovnica	Iznos PDVa	Iznos sa PDV-om	Valuta
			mjere	cijena		bez PDVa				
1.	Troškovi upravljanja nekretninom						1430 Vinkovci			
1	Stv			93,91 EUR / Stv	25%	93,91		23,48	117,39	EUR
2.	Akontacija za dodatne troškove						1430 Vinkovci			
51,630	M2			14,50 EUR / M2	25%	748,64		187,16	935,80	EUR
3.	Zakupnina						1430 Vinkovci			
1	Stv			2.428,59 EUR / Stv	25%	2.428,59		607,15	3.035,74	EUR
Ukupno						3.271,14		817,79	4.088,93	EUR

Ukupno

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	3.271,14	817,79	4.088,93

4.088,93 EUR

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kontakt osoba:
Sanela Kelava
Broj telefona:

Izradio:
Kristina Skramoncin Juretic
Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
 Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
 Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
 Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
 Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
 Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
 OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 1836-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14
 10000 Zagreb
 OIB: 47432874968
 PDV reg. broj: HR47432874968
 Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
 Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
 SWIFT kod: RZBHHR2XXXX
 IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
 Datum izdavanja: 01.05.2024
 Datum dospjeća: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
 Čvrstička 4
 31000 Osijek
 Hrvatska

OIB: 38495941444
 PDV reg. broj: HR38495941444
 GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-2330-0043

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična	PDV	Iznos	Poslovnica	Iznos PDVa	Iznos sa PDV-om	Valuta
			mjere	cijena		bez PDVa				
1 .	Troškovi upravljanja nekretninom	1	Stv	93,55 EUR / Stv	25%	93,55	2330 Varaždin-Banfica	23,39	116,94	EUR
2 .	Akontacija za dodatne troškove	66,300	M2	11,33 EUR / M2	25%	751,18	2330 Varaždin-Banfica	187,80	938,98	EUR
3 .	Zakupnina	1	Stv	2.016,12 EUR / Stv	25%	2.016,12	2330 Varaždin-Banfica	504,03	2.520,15	EUR
Ukupno						2.860,85		715,22	3.576,07	EUR

Ukupno

3.576,07 EUR

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	2.860,85	715,22	3.576,07

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kontakt osoba:
 Ivana Krcivoj
 Broj telefona: + 385 12353502

Izradio:
 Kristina Skramoncin Juretic
 Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 1861-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14
10000 Zagreb
OIB: 47432874968
PDV reg. broj: HR47432874968
Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
SWIFT kod: RZBHR2XXXX
IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum izdavanja: 01.05.2024
Datum dospjeća: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
Čvrtnička 4
31000 Osijek
Hrvatska

OIB: 38495941444
PDV reg. broj: HR38495941444
GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-2730-0024

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična	PDV	Iznos	Poslovnica	Iznos PDVa	Iznos sa PDV-om	Valuta
			mjere	cijena		bez PDVa				
1.	Troškovi upravljanja nekretninom						2730 Požega			
1	Stv	93,91	EUR	25%		93,91	23,48		117,39	EUR
			/ Stv							
2.	Akontacija za dodatne troškove						2730 Požega			
51,600	M2	3,72	EUR / M2	25%		191,95	47,99		239,94	EUR
3.	Zakupnina						2730 Požega			
1	Stv	2.023,83	EUR	25%		2.023,83	505,96		2.529,79	EUR
			/ Stv							
Ukupno						2.309,69	577,43		2.887,12	EUR

Ukupno

2.887,12 EUR

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	2.309,69	577,43	2.887,12

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kontakt osoba:
Sanela Kelava
Broj telefona:

Izradio:
Kristina Skramoncin Juretic
Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 1872-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14
10000 Zagreb
OIB: 47432874968
PDV reg. broj: HR47432874968
Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
SWIFT kod: RZBHR2XXXX
IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum izdavanja: 01.05.2024
Datum dostupja: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
Čvrtnička 4
31000 Osijek
Hrvatska

OIB: 38495941444
PDV reg. broj: HR38495941444
GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-2830-0034

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična	PDV	Iznos	Poslovnica	Iznos PDVa	Iznos sa PDV-om	Valuta
			mjere	cijena		bez PDVa				
1.	Troškovi upravljanja nekretninom	1	Stv	94,70 EUR / Stv	25%	94,70	2830 Slavonski Brod	23,68	118,38	EUR
2.	Akontacija za dodatne troškove	50,070	M2	3,58 EUR / M2	25%	179,25	2830 Slavonski Brod	44,81	224,06	EUR
3.	Zakupnina	1	Stv	2.449,22 EUR / Stv	25%	2.449,22	2830 Slavonski Brod	612,31	3.061,53	EUR
Ukupno						2.723,17		680,80	3.403,97	EUR

Ukupno

3.403,97 EUR

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	2.723,17	680,80	3.403,97

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kontakt osoba:
Sanela Kelava
Broj telefona:

Izradio:
Kristina Skramoncin Juretic
Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH; komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 1881-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14
10000 Zagreb
OIB: 47432874968
PDV reg. broj: HR47432874968
Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
SWIFT kod: RZBHR2XXXX
IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum izdavanja: 01.05.2024
Datum dospijeca: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
Čvrnsnička 4
31000 Osijek
Hrvatska

OIB: 38495941444
PDV reg. broj: HR38495941444
GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-2930-0030

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična	PDV	Iznos	Poslovnica	Iznos PDVa	Iznos	Valuta
			mjere	cijena		bez PDVa			sa PDV-om	
1.	Troškovi upravljanja nekretninom	1	Stv	93,91 EUR / Stv	25%	93,91	2930 Virovitica	23,48	117,39	EUR
2.	Akontacija za dodatne troškove	48,370	M2	4,21 EUR / M2	25%	203,64	2930 Virovitica	50,91	254,55	EUR
3.	Zakupnina	1	Stv	1.214,30 EUR / Stv	25%	1.214,30	2930 Virovitica	303,58	1.517,88	EUR
Ukupno						1.511,85		377,97	1.889,82	EUR
Ukupno										
Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR							
25 %	1.511,85	377,97	1.889,82							
1.889,82 EUR										

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kontakt osoba:
Ivana Krcivoj
Broj telefona: + 385 12353502

Izradio:
Kristina Skramoncin Juretic
Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 1898-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14
10000 Zagreb
OIB: 47432874968
PDV reg. broj: HR47432874968
Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
SWIFT kod: RZBHR2XXXX
IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum izdavanja: 01.05.2024
Datum dospijeca: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
Čvrtnička 4
31000 Osijek
Hrvatska

OIB: 38495941444
PDV reg. broj: HR38495941444
GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-3130-0044

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična	PDV	Iznos	Poslovnica	Iznos PDVa	Iznos	Valuta
			mjere	cijena		bez PDVa			sa PDV-om	
1.	Troškovi upravljanja nekretninom	1	Stv	93,91 EUR / Stv	25%	93,91	3130 Osijek	23,48	117,39	EUR
2.	Akontacija za dodatne troškove	61	M2	4,46 EUR / M2	25%	272,06	3130 Osijek	68,02	340,08	EUR
3.	Zakupnina	1	Stv	2.428,59 EUR / Stv	25%	2.428,59	3130 Osijek	607,15	3.035,74	EUR
Ukupno						2.794,56		698,65	3.493,21	EUR

Ukupno

3.493,21 EUR

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	2.794,56	698,65	3.493,21

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kontakt osoba:
Dijana Nastovski
Broj telefona: + 385 12353303

Izradio:
Kristina Skramoncin Juretic
Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 1922-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14
10000 Zagreb
OIB: 47432874968
PDV reg. broj: HR47432874968
Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
SWIFT kod: RZBHHR2XXXX
IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum izdavanja: 01.05.2024
Datum dospijeca: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
Čvrnsnička 4
31000 Osijek
Hrvatska

OIB: 38495941444
PDV reg. broj: HR38495941444
GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-3430-0035

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična	PDV	Poslovnica		Valuta
						Iznos	Iznos PDVa	
			mjere	cijena		bez PDVa	Iznos sa PDV-om	
1.	Troškovi upravljanja nekretninom						3430 Zagreb-Sesvete-Luka	
1	Stv			94,89 EUR / Stv	25%	94,89	23,72	118,61 EUR
2.	Akontacija za direktne dodatne troškove						3430 Zagreb-Sesvete-Luka	
1	Stv			13,13 EUR / Stv	25%	13,13	3,28	16,41 EUR
3.	Paušal za dodatne troškove						3430 Zagreb-Sesvete-Luka	
51,920	M2			3,78 EUR / M2	25%	196,26	49,07	245,33 EUR
4.	Zakupnina						3430 Zagreb-Sesvete-Luka	
1	Stv			2.045,00 EUR / Stv	25%	2.045,00	511,25	2.556,25 EUR
Ukupno						2.349,28	587,32	2.936,60 EUR

Ukupno

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	2.349,28	587,32	2.936,60

2.936,60 EUR

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556

Račun

original

Broj: 1922-9997-5005

Kontakt osoba:

Ivana Krcivoj

Broj telefona: + 385 12353502

Izradio:

Kristina Skramoncin Juretic

Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
 Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
 Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
 Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
 Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
 Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
 OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 1992-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14
 10000 Zagreb
 OIB: 47432874968
 PDV reg. broj: HR47432874968
 Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
 Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
 SWIFT kod: RZBHR2XXXX
 IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
 Datum izdavanja: 01.05.2024
 Datum dospijeca: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
 Čvrtnička 4
 31000 Osijek
 Hrvatska

OIB: 38495941444
 PDV reg. broj: HR38495941444
 GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-5630-0030

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična cijena	PDV	Iznos bez PDVa	Poslovnica Iznos PDVa	Iznos sa PDV-om	Valuta
1 .	Osnovna zakupnina-sporazum o korištenju	1	Stv	32,44 EUR / Stv	25%	32,44	5630 Zagreb-Jankomir 8,11	40,55	EUR
2 .	Troškovi upravljanja nekretninom	1	Stv	94,09 EUR / Stv	25%	94,09	5630 Zagreb-Jankomir 23,52	117,61	EUR
3 .	Akontacija za dodatne troškove	51,040	M2	4,44 EUR / M2	25%	226,62	5630 Zagreb-Jankomir 56,66	283,28	EUR
4 .	Paušal troškova grijanja	51,040	M2	0,23 EUR / M2	25%	11,74	5630 Zagreb-Jankomir 2,94	14,68	EUR
5 .	Zakupnina	1	Stv	1.606,28 EUR / Stv	25%	1.606,28	5630 Zagreb-Jankomir 401,57	2.007,85	EUR
Ukupno						1.971,17	492,80	2.463,97	EUR

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556

Račun

original

Broj: 1992-9997-5005

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	1.971,17	492,80	2.463,97

Ukupno

2.463,97 EUR

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kontakt osoba:
Dijana Nastovski
Broj telefona: + 385 12353303

Izradio:
Kristina Skramoncin Juretic
Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
 Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
 Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
 Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
 Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
 Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
 OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 2003-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14
 10000 Zagreb
 OIB: 47432874968
 PDV reg. broj: HR47432874968
 Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
 Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
 SWIFT kod: RZBHR2XXXX
 IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
 Datum izdavanja: 01.05.2024
 Datum dospijeca: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
 Čvrsnička 4
 31000 Osijek
 Hrvatska

OIB: 38495941444
 PDV reg. broj: HR38495941444
 GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-5830-0032

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična cijena	PDV	Iznos bez PDVa	Poslovnica Iznos PDVa	Iznos sa PDV-om	Valuta
1 .	Osnovna zakupnina-sporazum o korištenju	1	Stv	32,38 EUR / Stv	25%	32,38	5830 Zagreb-Zagrebačka 8,10	40,48	EUR
2 .	Troškovi upravljanja nekretninom	1	Stv	77,72 EUR / Stv	25%	77,72	5830 Zagreb-Zagrebačka 19,43	97,15	EUR
3 .	Akontacija za dodatne troškove	41,480	M2	4,83 EUR / M2	25%	200,35	5830 Zagreb-Zagrebačka 50,09	250,44	EUR
4 .	Paušal troškova grijanja	41,480	M2	0,23 EUR / M2	25%	9,54	5830 Zagreb-Zagrebačka 2,39	11,93	EUR
5 .	Zakupnina	1	Stv	1.861,93 EUR / Stv	25%	1.861,93	5830 Zagreb-Zagrebačka 465,48	2.327,41	EUR
Ukupno						2.181,92	545,49	2.727,41	EUR

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556

Račun

original

Broj: 2003-9997-5005

Ukupno

2.727,41 EUR

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	2.181,92	545,49	2.727,41

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kontakt osoba:
Sanela Kelava
Broj telefona:

Izradio:
Kristina Skramoncin Juretic
Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
 Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
 Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
 Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
 Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
 Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
 OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 2045-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14
 10000 Zagreb
 OIB: 47432874968
 PDV reg. broj: HR47432874968
 Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
 Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
 SWIFT kod: RZBHR2XXXX
 IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
 Datum izdavanja: 01.05.2024
 Datum dospijeca: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
 Čvrtnička 4
 31000 Osijek
 Hrvatska

OIB: 38495941444
 PDV reg. broj: HR38495941444
 GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-7130-0003

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična cijena	PDV	Poslovnica		Valuta
						Iznos bez PDVa	Iznos PDVa	
1.	Troškovi upravljanja nekretninom	1	Stv	85,41 EUR / Stv	25%	7130 Zagreb-Peščenica		
						85,41	21,35	106,76 EUR
2.	Akontacija za direktne dodatne troškove	1	Stv	9,52 EUR / Stv	25%	7130 Zagreb-Peščenica		
						9,52	2,38	11,90 EUR
3.	Paušal za dodatne troškove	54,430	M2	4,84 EUR / M2	25%	7130 Zagreb-Peščenica		
						263,44	65,86	329,30 EUR
4.	Zakupnina	1	Stv	1.393,00 EUR / Stv	25%	7130 Zagreb-Peščenica		
						1.393,00	348,25	1.741,25 EUR
Ukupno						1.751,37	437,84	2.189,21 EUR

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	1.751,37	437,84	2.189,21

Ukupno

2.189,21 EUR

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556

Račun

original

Broj: 2045-9997-5005

Kontakt osoba:

Dijana Nastovski

Broj telefona: + 385 12353303

Izradio:

Kristina Skramoncin Juretic

Broj telefona:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
 Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
 Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
 Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
 Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
 Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556
 OIB: 47432874968, PDV reg. broj: HR47432874968

R1

Račun

original

Broj: 2052-9997-5005

Dobavljač:

Kaufland Hrvatska k.d.
 Donje Svetice 14
 10000 Zagreb
 OIB: 47432874968
 PDV reg. broj: HR47432874968
 Matični broj: 1500376

Način plaćanja: Transakcijski račun
 Banka: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
 SWIFT kod: RZBHR2XXXX
 IBAN: HR2224840081100185496

Mjesto izdavanja: Zagreb
 Datum izdavanja: 01.05.2024
 Datum dospjeća: 05.05.2024

Kupac: HR20086632

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
 Čvrznička 4
 31000 Osijek
 Hrvatska

OIB: 38495941444
 PDV reg. broj: HR38495941444
 GLN: 3855900003395

Ugovor broj: 340-7330-0002

Razdoblje: 01.05.2024 - 31.05.2024

Stavka	Opis	Količina	Jedinica	Jedinična cijena	PDV	Iznos bez PDVa	Poslovnica Iznos PDVa	Iznos sa PDV-om	Valuta
1.	Troškovi upravljanja nekretninom	1	Stv	85,41 EUR / Stv	25%	85,41	7330 Zabok 21,35	106,76	EUR
2.	Akontacija za direktne dodatne troškove	1	Stv	10,62 EUR / Stv	25%	10,62	7330 Zabok 2,66	13,28	EUR
3.	Paušal za dodatne troškove	58,440	M2	3,32 EUR / M2	25%	194,02	7330 Zabok 48,51	242,53	EUR
4.	Zakupnina	1	Stv	1.050,00 EUR / Stv	25%	1.050,00	7330 Zabok 262,50	1.312,50	EUR
Ukupno						1.340,05	335,02	1.675,07	EUR

Ukupno

1.675,07 EUR

Stopa PDVa	Porezna osnovica / EUR	PDV / EUR	Bruto iznos / EUR
25 %	1.340,05	335,02	1.675,07

Molimo Vas da navedete broj računa prilikom plaćanja.

Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14, Zagreb, HR-10000
Registracija subjekta: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080347739
Zapisani kapital: HRK 3.059.680.200,00 uplaćen u cijelosti
Članovi društva: Kaufland Management d.o.o., komplementar i
Kaufland Kroatien Warenhandel GmbH, komanditor
Tel: 00 385 (1) 2353 555 Fax: 00 385 (1) 2353 556

Račun

original

Broj: 2052-9997-5005

Kontakt osoba:

Dijana Nastovski

Broj telefona: + 385 12353303

Izradio:

Kristina Skramoncin Juretic

Broj telefona:

KAUFLAND HRVATSKA K.D.

Donje Svetice 14
10000 Zagreb
OIB: 47432874968

IZVOD OTVORENIH STAVKI NA DAN 27.05.2024. ZA KUPCA:

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.

Čvrsnička 4
31000 OSIJEK
OIB : 38495941444

Dodjela	Br.dokum.	Tip	Dat. dok.	Net.DatDos	Iznos LV	LVal.
1733-9997-5005	7000067038	RV	1.5.2024	5.5.2024	2.747,30	eur
1739-9997-5005	7000067044	RV	1.5.2024	5.5.2024	4.088,93	eur
1836-9997-5005	7000067141	RV	1.5.2024	5.5.2024	3.576,07	eur
1861-9997-5005	7000067166	RV	1.5.2024	5.5.2024	2.887,12	eur
1872-9997-5005	7000067177	RV	1.5.2024	5.5.2024	3.403,97	eur
1881-9997-5005	7000067186	RV	1.5.2024	5.5.2024	1.889,82	eur
1898-9997-5005	7000067203	RV	1.5.2024	5.5.2024	3.493,21	eur
1922-9997-5005	7000067227	RV	1.5.2024	5.5.2024	2.936,60	eur
1992-9997-5005	7000067297	RV	1.5.2024	5.5.2024	2.463,97	eur
2003-9997-5005	7000067308	RV	1.5.2024	5.5.2024	2.727,41	eur
2045-9997-5005	7000067350	RV	1.5.2024	5.5.2024	2.189,21	eur
2052-9997-5005	7000067357	RV	1.5.2024	5.5.2024	1.675,07	eur
			Ukupno:		34.078,68	eur

U Zagrebu, 27.05.2024.

Za Kaufland Hrvatska k.d.:


Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14
10000 Zagreb
[Handwritten signature]

OBRAČUN KAMATA

Datum obračuna **9.5.2024**

ukupno glavnica	34.078,68
ukupno kamate	46,68
sveukupno G + K :	34.125,36

Glavnica **2.747,30**

Kamate **3,76**

Ukupno 2.751,06

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	3,76
				3,76

Glavnica **4.088,93**

Kamate **5,60**

Ukupno 4.094,53

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	5,60
				5,60

Glavnica **3.576,07**

Kamate **4,90**

Ukupno 3.580,97

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	4,90
				4,90

Glavnica **2.887,12**

Kamate **3,95**

Ukupno 2.891,07

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	3,95
				3,95

Glavnica **3.403,97**

Kamate **4,66**

Ukupno 3.408,63

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	4,66
				4,66

Glavnica **1.889,82**

Kamate **2,59**

Ukupno 1.892,41

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	2,59
				2,59

Glavnica **3.493,21**

Kamate **4,79**

Ukupno 3.498,00

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	4,79
				4,79

Glavnica	2.936,60
Kamate	4,02
Ukupno	2.940,62

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	4,02
				4,02

Glavnica	2.463,97
Kamate	3,38
Ukupno	2.467,35

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	3,38
				3,38

Glavnica	2.727,41
Kamate	3,74
Ukupno	2.731,15

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	3,74
				3,74

Glavnica	2.189,21
Kamate	3,00
Ukupno	2.192,21

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	3,00
				3,00

Glavnica	1.675,07
Kamate	2,29
Ukupno	1.677,36

od	do	broj dana	stopa	kamate
5.5.2024	9.5.2024	4	12,50%	2,29
				2,29

WE	Office/Standardbezeichnung	Konzessionär	Bz. Ugovora/Mienvortrag	Početak Ugovora/Vortrag-Beginn	Završetak Ugovora/Vortrag-ende	Filiche (m²)	Miete/m²/ Monat	Zakupina/Grundmeter/ Monat	Dodatni troškovi/ Mietsubst.-kosten/ Monat	Troškovi upravljanja/ Immo-Venue./ Monat	Ukupno mj. neto KFM	Umsatz- miete in %	Mj. Faktura izračun KKB	Faktura izdana u 5/2024	dužina trajanja najma do isteka ug.	iznos budućih zakupina
1330	Djakovo	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-1330-0032	01.01.2022	31.12.2026	49,50	30,42	1.505,74	614,37	77,72	2.197,83	5,00	2.747,29	2.747,30	31,00	85.166,30
1430	Vinkovci	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-1430-0027	01.01.2022	31.12.2026	51,63	47,04	2.428,59	748,64	93,91	3.271,14	5,00	4.088,93	4.088,93	31,00	128.766,83
2330	Varazdin-Banfica	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-2330-0043	19.08.2021	18.08.2026	66,30	30,41	2.016,12	751,18	93,55	2.860,85	5,00	3.576,06	3.576,07	26,58	95.054,25
2730	Pozega	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-2730-0024	01.01.2022	31.12.2026	51,60	39,22	2.023,83	191,95	93,91	2.309,69	5,00	2.887,11	2.887,12	31,00	89.500,72
2830	Slavonski Brod	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-2830-0034	19.06.2020	18.06.2025	50,07	48,92	2.449,22	179,25	94,70	2.723,17	5,00	3.403,96	3.403,97	12,60	42.890,02
2930	Virovitica	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-2930-0030	26.07.2021	25.07.2026	48,37	25,10	1.214,30	203,64	93,91	1.511,85	5,00	1.889,81	1.889,82	25,81	48.765,55
3130	Osijek	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-3130-0044	18.08.2021	17.08.2026	61,00	39,81	2.428,59	272,06	93,91	2.794,56	4,50	3.493,20	3.493,21	26,55	92.739,09
3430	Zagreb-Sesvete-Luka	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-3430-0035	22.01.2021	21.01.2026	51,92	39,39	2.045,00	209,39	94,89	2.349,28	5,00	2.936,60	2.936,60	19,68	67.784,71
5630	Zagreb-Jankomir	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-5630-0030	28.06.2021	27.06.2026	51,04	31,47	1.606,28	238,36	94,09	1.938,73	5,00	2.463,96	2.463,97	24,90	61.552,85
5830	Zagreb-Zagrebacka	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-5830-0032	01.01.2022	31.12.2026	41,48	44,89	1.861,93	209,89	77,72	2.149,54	5,00	2.727,40	2.727,41	31,00	84.546,71
7130	Zagreb-Pescenica	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-7130-0003	10.11.2021	09.11.2026	54,43	25,59	1.393,00	272,96	85,41	1.751,37	5,00	2.189,21	2.189,21	29,30	64.143,85
7330	Zabok	MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.	340-7330-0002	07.01.2022	06.01.2027	58,44	17,97	1.050,00	204,64	85,41	1.340,05	5,00	1.675,06	1.675,07	31,19	52.261,38
											27.196,06		34.078,60	34.078,68		900.959,26

Ugovor o zakupu

br.: 340-7330-0002

između

KAUFLAND HRVATSKA k.d.

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

rukovoditelju sektora Održavanje i

zakup nekretnina, Borni Vukmanu

i opunomoćeniku, Suzani Plevnik

specijalistu sektora Održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

i

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.

OIB: 38495941444

MBS: 030131813

Zastupan po predsjedniku uprave Mariu Ravliću

Čvrnsnička 4

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „Ugovorne strane”.

Predgovor:

U Zaboku, Ulica Josipa Broza Tita 25, k.č. 2914/1, 2915/1, 2916/1, 2916/4, 2917/1, 2918/1, 2919/1, 2920/1, 2921/1, 2922/1, 2923/1, 2924/1, 2924/2, 2924/3, 2924/4, 2924/13, 2925/1, 2926/1, 2927/1, 2928/1, 2929/1, zk.ul.br. 5484, k.o. Zabok će se izgraditi trgovački centar s hipermarketom sa zakupnim površinama (u daljnjem tekstu „**Trgovački centar**”). Trgovački centar će imati jedinstveni naziv "Kaufland Zabok", s time da Zakupodavatelj ima pravo promijeniti naziv.

Zakupodavatelj ili društvo za upravljanje će na dijelu površine imati maloprodaju prehrambenih proizvoda i proizvoda s neprehrambenog područja (u daljnjem tekstu „**Hipermarket**”). Preostala površina dati će se u zakup zakupnicima. Dio te preostale površine daje se u zakup na temelju ovoga Ugovora o zakupu gore navedenom Zakupniku.

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

Dio I
Dio II
Dio III

Posebni uvjeti zakupa
Opći uvjeti zakupa i
Prilozi

Dio I

Posebni uvjeti zakupa

Članak 1.

Predmet zakupa

1. Zakupodavatelj daje u zakup u spomenutom Trgovačkom centru kojeg još treba izgraditi površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Ugovorne strane na temelju dosadašnjeg plana polaze od toga da površina zakupa obuhvaća **58,44 m²**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjeće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. i Priloga 1 ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilogu 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.

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

Članak 2.

Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

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

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

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

Članak 3.

Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Zakup se ugovara na vrijeme od **5 godina**.
2. Predmet zakupa će se Zakupniku predati okvirno **1.12.2021.** Primopredaja može i kasniti, budući da se Trgovački centar tek treba izgraditi (Dio II, Članak 5).

Članak 4.

Zakupnina

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

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

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **10.000,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Handwritten initials or signature

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

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

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

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

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

Članak 5.

Doprinos za troškove upravljanja nekretninom

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

Članak 6.

Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom

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

Članak 7.

Dodatni troškovi

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi“), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Za podmirenje indirektnih troškova prema Dijelu II čl. 7. st. 3 Ugovora kao i troškova za ugovore o održavanju koje je sklopio Zakupodavatelj prema Dijelu II, čl. 12. stav. 3 prva rečenica ugovora Zakupnik plaća mjesečni paušal u iznosu od **25,00 HRK/m²**, uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

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

Članak 7a. **Direktni dodatni troškovi**

1. Ovisno o preduvjetima lokacije za sljedeće direktne i poslovanjem uvjetovane direktne dodatne troškove nije moguće dogovaranje direktnog obračuna Zakupnika s opskrbljivačem/pružateljem usluge:
 - voda
 - električna energija
2. Zakupodavatelj će za gore navedene troškove napraviti godišnji obračun. Zakupnik će stoga plaćati mjesečnu akontaciju (akontaciju za dodatne troškove) u iznosu koji će se utvrditi prema stvarnoj potrošnji prilikom obračuna dodatnih troškova. Aktualan iznos akontacije za potrošnju gore navedenih direktnih troškova iznosi mjesečno **67,00 HRK**, uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Članak 8. **Osiguranje zakupnine**

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

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

Članak 9.

Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica

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

Članak 10.

Pisani oblik

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

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

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

To posebice vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za određivanje datuma primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o primopredaji, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili

promjenu lokacije zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja (npr. za davanje u podzakup, za plan uređenja) i slično.

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

Članak 11.

Rok predaje plana uređenja

1. Zakupnik se obvezuje do **22.11.2021.** (vidi tekstove) Zakupodavatelju predati plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.
2. Ukoliko Zakupnik ne ispuni svoju obvezu iz stavka 1, primjenjivat će se odredbe iz dijela II čl. 26, točka 1 h i dio II čl. 29 točka 2n.

Članak 12.

Odstupajući i dopunski sporazumi

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **52.660,00 HRK.**
2. Smatra se ugovorenim da rok trajanja Ugovora o zakupu i obveza plaćanja akontacije za dodatne troškove i troškove upravljanja nekretninom počinju teći s primopredajom Predmeta zakupa. Obveza plaćanja zakupnine počinje 15 dana prije početka rada o čemu je Zakupnik dužan pisanim putem obavijestiti Zakupodavatelja. Uvjeti plaćanja određeni su u Dijelu II čl. 8.
3. Zakupac se obvezuje do 1.2.2022. opremiti prostor prema dostavljenom i usklađenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.
4. Dodatno se dogovara da Zakupnik nedjeljom radi od 7:00–14:00 sati ili od 8:00 – 15:00 sati ovisno o početku radnog vremena poslovnice. Zakupnik može raditi i puno radno vrijeme poslovnice Zakupodavatelja, ali nikako ne kraće od ugovorenog. Zakupodavatelj može u bilo koje vrijeme uz suglasnost Zakupnika regulirati radno vrijeme nedjeljom.

Članak 13.

Sastavni dijelovi ugovora o zakupu

Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

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

U Zagrebu,

13.12.2024.

Zakupodavatelj:

KAUFLAND HRVATSKA k.d.
zastupano po

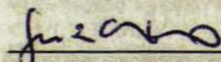


Borna Vukman
rukovoditelj sektora
Održavanje i zakup nekretnina HR/8



Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Svetice 14
10000 Zagreb

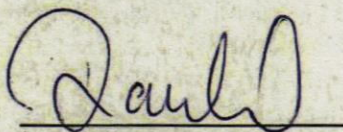
Opunomoćenik:



KAUFLAND HRVATSKA k.d.
Suzane Plevnik
specijalist
Održavanje i zakup nekretnina

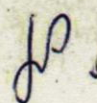
Zakupnik:

MESNA INDUSTRIJA RAVLIČ d.o.o.
zastupano po



Mario Ravlič
predsjednik uprave


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



Ugovor o zakupu

br.: 340-7130-0003

između

KAUFLAND HRVATSKA k.d.,

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

rukovoditelju sektora Održavanje i
zakup nekretnina, Borni Vukmanu
i opunomoćeniku, Jerku Medjugorcu
specijalistu sektora Održavanje i
zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

i

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.

OIB: 38495941444

MBS: 030131813

Zastupano po predsjedniku uprave,

Mariu Ravliču

Čvrnsnička 4

31000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

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

Predgovor:

U Zagrebu-Peščenica, Donje Svetice bb/ Planinska ulica 2F, na k.č. br. 7612/46, k.č. br. 7612/93, 7612/100 zk.ul.br. 24336, k.o. Grad Zagreb izgraditi će se trgovački centar s hipermarketom sa zakupnim površinama (u daljnjem tekstu „**Trgovački centar**“). Trgovački centar će imati jedinstveni naziv "Kaufland Zagreb-Peščenica", s time da Zakupodavatelj ima pravo promijeniti naziv.

Zakupodavatelj ili društvo za upravljanje će na dijelu površine imati maloprodaju prehrambenih proizvoda i proizvoda s neprehrambenog područja (u daljnjem tekstu „**Hipermarket**“). Preostala površina dati će se u zakup zakupnicima. Dio te preostale površine daje se u zakup na temelju ovoga Ugovora o zakupu gore navedenom Zakupniku.

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

Dio I
Dio II
Dio III

Posebni uvjeti zakupa
Opći uvjeti zakupa i
Prilozi

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

1. Zakupodavatelj daje u zakup u spomenutom Trgovačkom centru kojeg još treba izgraditi površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Ugovorne strane na temelju dosadašnjeg plana polaze od toga da površina zakupa obuhvaća **54,43 m²**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjehće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. i Priloga 1 ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilogu 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.

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

Članak 2.

Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

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

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

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

Članak 3.

Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Zakup se ugovara na vrijeme od **5** godina.
2. Predmet zakupa će se Zakupniku predati okvirno **1.10.2021.** Primopredaja može i kasniti, budući da se Trgovački centar tek treba izgraditi (Dio II, Članak 5).

Članak 4.

Zakupnina

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 5.

Doprinos za troškove upravljanja nekretninom

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

Članak 6.

Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom

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

Članak 7.

Dodatni troškovi

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi“), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Za podmirenje indirektnih troškova prema Dijelu II čl. 7. stav. 3 Ugovora kao i troškova za ugovore o održavanju koje je sklopio Zakupodavatelj prema Dijelu II, čl. 12. stav. 3 a-lineja 1 ugovora Zakupnik plaća mjesečni paušal u iznosu od **36,44 HRK/m²**, uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

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

Članak 7a.

Direktni dodatni troškovi

1. Ovisno o preduvjetima lokacije za sljedeće direktne i poslovanjem uvjetovane direktne dodatne troškove nije moguće dogovaranje direktnog obračuna Zakupnika s opskrbljivačem/pružateljem usluge:
 - voda
 - električna energija
2. Zakupodavatelj će za gore navedene troškove napraviti godišnji obračun. Zakupnik će stoga plaćati mjesečnu akontaciju (akontaciju za dodatne troškove) u iznosu koji će se utvrditi prema stvarnoj potrošnji prilikom obračuna dodatnih troškova. Aktualan iznos akontacije za potrošnju gore navedenih direktnih troškova iznosi mjesečno **60,00 HRK**, uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Članak 8.

Osiguranje zakupnine

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

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

Članak 9.

Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica

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

Članak 10.

Pisani oblik

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

Ugovorne se strane nadalje međusobno obvezuju da će u svako doba na zahtjev druge ugovorne strane poduzeti sve radnje i dati izjave koje su potrebne kako bi ovaj Ugovor o zakupu, sve buduće izmjene i nadopune istoga (dodaci) te iz toga proizlazeća aktualna verzija Ugovora o zakupu zadovoljavale zakonsku obvezu pisanog oblika.
3. Ako se daju izjave ili se zaključuju sporazumi ili utvrđivanja kojima se mijenja, nadopunjava ili konkretizira ugovorni odnos, svaka Ugovorna strana može u svako doba zahtijevati da se o tome sastavi dodatak uz Ugovor o zakupu koji će ispunjavati zakonsku obvezu pisanog oblika.

To posebice vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za određivanje datuma primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o primopredaji, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili

promjenu lokacije zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja (npr. za davanje u podzakup, za plan uređenja) i slično.

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

Članak 11.

Rok predaje plana uređenja

1. Zakupnik se obvezuje do **1.10.2021.** Zakupodavatelju predati plan uređenja poblize objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.
2. Ukoliko Zakupnik ne ispuni svoju obvezu iz stavka 1, primjenjivat će se odredbe iz dijela II čl. 26, točka 1 h i dio II čl. 29 točka 2n.

Članak 12.

Odstupajući i dopunski sporazumi

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **62.200,00 HRK.**
2. Zakupac se obvezuje do 10.12.2021. urediti prostor prema dostavljenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.
3. U Dijelu II mijenja se članak 5.1 stavak drugi te isti sada glasi:
„Smatra se ugovorenim da rok trajanja Ugovora o zakupu i obveza plaćanja paušala za dodatne troškove, akontacije za direktne troškove upravljanja nekretninom počinju teći s primopredajom Predmeta zakupa. Obveza plaćanja zakupnine počinje 15 dana prije otvorenja poslovnice.“

Članak 13.
Sastavni dijelovi ugovora o zakupu

Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

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

U Zagrebu, 13.12.2021

Zakupodavatelj:

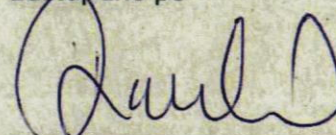
KAUFLAND HRVATSKA k.d.
zastupano po

 
Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Braće 14
10000 Zagreb

Borna Vukman
rukovoditelj sektora
Održavanje i zakup nekretnina

Zakupnik:

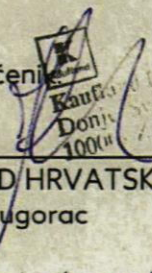

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
zastupano po



Mario Ravlič
predsjednik uprave ⁸

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

Opunomoćeni 

 
Kaufland Hrvatska k.d.
Donje Braće 14
10000 Zagreb
Jerko Medjugorac
specijalist
Održavanje i zakup nekretnina

Ugovor o zakupu

br.: 340-5830-0032

između

KAUFLAND HRVATSKA k.d.,

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.

MBS: 030131813

OIB: 38495941444

Zastupano po predsjedniku uprave, Mariu Ravliču

Čvrsnička 4

31 000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „Ugovorne strane“.

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

Dio I

Dio II

Dio III

Posebni uvjeti zakupa

Opći uvjeti zakupa i

Prilozi

Dio I

Posebni uvjeti zakupa

Članak 1.

Predmet zakupa

1. Zakupodavatelj daje u zakup u **Kaufland Zagreb, Zagrebačka cesta 136, k.č.br. 4765/1, zk.ul.br. 101440, k.č.br. 4764/1 zk.ul. Br. 6693, , 4765/8 , zk.ul. br. 8219, k.o. Vrapče Novo** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Površina zakupa prema tlocrtu iz Priloga 1 iznosi **41,48 m²**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjehće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.

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

Članak 2.

Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

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

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

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

Članak 3.

Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Utvrđuje se da ugovor o zakupu traje od 1.1.2022. do 31.12.2026.
2. Predmet zakupa već se nalazi u posjedu Zakupnika (Dio II, čl. 5), a zakup prema ovom ugovoru započinje s **1.1.2022.**
3. Sa Zakupnikom je sklopljen Ugovor o zakupu br. 340-5830-0007 od dana 4.9.2014 (prethodni ugovor). Iz Dijela I članka 3. prethodnog ugovora proizlazi da je isti istekao s danom koji prethodi danu početka važenja ovog ugovora. Utvrđuje se kako se na ugovorni odnos među strankama u Dijelu II članak 2 i članak 13, stavak 6, a vezano za utvrđivanje stanja objekta zakupa primjenjuje stanje objekta zakupa odnosno Zapisnik o primopredaji prethodnog ugovora o zakupu.

U dijelu II. članak 5. ispušta se.

Članak 4. Zakupnina

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

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

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **11.500,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

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

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

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

4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.

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

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

Članak 5.

Doprinos za troškove upravljanja nekretninom

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

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

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

Članak 7.**Dodatni troškovi**

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

Mjesečni se predujam za dodatne troškove za početak ugovara u iznosu od **30,62 HRK/m²** zakupljene poslovne površine mjerodavne sukladno Dijelu I čl.1.2 i Dijelu II čl. 1 uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

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

Mjesečni paušal za rashladni i klima sustav industrijskog grijanja i hlađenja se najprije dogovara u iznosu od **1,44 HRK/m²** površine mjerodavne sukladno Dijelu I, čl. 1 br. 2 i Dijelu II čl. 1 uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Paušal za rashladni i klima sustav industrijskog grijanja i hlađenja podliježe osiguranju vrijednosti prema Dijelu II čl. 6.

Članak 8.**Osiguranje zakupnine**

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

svakog prigovora i osporavanja koji proizlaze iz pravnog odnosa strana ugovora o zakupu (uz iznimku nespornih ili kao pravomoćno utvrđenih prigovora ili osporavanja) na prvi poziv platiti garantirani iznos, ako Zakupodavatelj u pozivu na plaćanje izjavi da mu prema Zakupniku pripada potraživanje u iznosu kojeg potražuje od kreditne institucije.

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

Članak 9.

Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica

1. Ispušteno.
2. Ukoliko se vrši zajednička promidžba, Zakupnik sudjeluje u zajedničkom oglašavanju. Zakupnik je u tom slučaju spreman postati član ili osnivač promidžbene zajednice, s time da će mjesečni doprinos za reklamu koju je Zakupnik dužan plaćati biti utvrđen ugovornim odredbama ugovora promidžbene zajednice.
3. Sukladno Dijelu II Ugovora o zakupu, članak 18 dogovara se postavljanje jedinstvene vanjske reklame (dimenzija 128x128 cm) na pročelju Trgovačkog centra koja uključuje nosivu konstrukciju i rasvjetne kutije.

Zakupnik će Zakupodavatelju mjesečno plaćati iznos zakupnine za gore navedenu reklamu od **200,00 HRK**, uvećano za porez na dodanu vrijednost. Obveza plaćanja zakupnine za reklamu počinje s postavljanjem reklame na pročelju Trgovačkog centra, a trajanje obaveze se poklapa s trajanjem ugovora o zakupu. Trošak održavanja i zamjene folije se prefakturira zakupcu, a po isteku ili otkazu ugovora trošak skidanja folije na reklamama se prefakturira zakupcu prema stvarnom utrošku (satnica dizalice, satnica rada na visini).

SK

Članak 10.
Pisani oblik

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

U slučaju izmjene ugovorom utvrđene zakupnine biti će sklopljen aneks.

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

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

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

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

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

Članak 11.
Rok predaje plana uređenja

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

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

Članak 12.
Odstupajući i dopunski sporazumi

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **49.915,00 HRK**.
2. Zakupac se obvezuje do 30.11.2023. opremiti prostor prema dostavljenom i usklađenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.

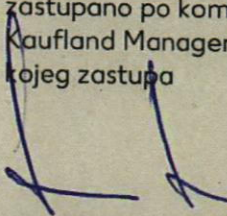
Članak 13.**Sastavni dijelovi ugovora o zakupu**


Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

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

U Zagrebu, 24.6.2021.**Zakupodavatelj:**

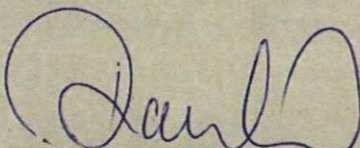
KAUFLAND HRVATSKA k.d.
zastupano po komplementaru
Kaufland Management d.o.o.
kojeg zastupa


Vedran Abramović
direktor

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

Zakupnik:

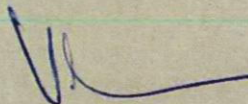
MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.
Zastupano po



Mario Ravlić, predsjednik uprave


Mesna industrija Ravlić d.o.o.
Osijek, Čvrstička 4 • OIB: 38495941444

Opunomoćenik:


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

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

Dio II

Opći uvjeti zakupa

Članak 1.

Predmet zakupa

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

Članak 2.

Stanje Predmeta zakupa

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

Članak 3.

Dozvole i koncesije

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