

**FINANCIJSKA AGENCIJA**

OIB: 85821130368

**RC ZAGREB, Ulica grada Vukovara 70**

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-1054/2024

**FINANCIJSKA AGENCIJA**  
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE  
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE  
Z A G R E B 2

**23 -05- 2024**

PREDSTEČAJNE NAGODBE  
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

UR. BROJ:

**PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

**PODACI O VJEROVNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv:

**MANTA d.o.o.**

OIB: 44426143196

Adresa / sjedište:

**Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33**

**PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv:

**WULF SPORT d.o.o.**

OIB: 63479294954

Adresa / sjedište:

**Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6**

**PODACI O TRAŽBINI:**

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

**1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 22. studenog 2013., solemniziran 27. studenog 2013. pod brojem OV-13470/2013, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu od 8. svibnja 2020., solemniziran 18. rujna 2020. pod brojem OV-6083/2020;**

**2. Sporazum o raskidu Ugovora o zakupu od 15. ožujka 2023., solemniziran 6. travnja 2023. pod brojem OV-2025/2023;**

**3. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 29. prosinca 2011., solemniziran 23. siječnja 2012. pod brojem OV-747/2012, Ispravak Ugovora o zakupu od 25. ožujka 2013., solemniziranog 3. travnja 2013. pod brojem OV-3562/2013, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu od 22. studenog 2013., solemniziran 27. studenog 2013. pod brojem OV-13469/2013, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu od 8. svibnja 2020., solemniziran 18. rujna 2020. pod brojem OV-6081/2020, Aneks br. 3 Ugovora o zakupu od 15. ožujka 2023., solemniziran 6. travnja 2023. pod brojem OV-2026/2023.**

Iznos dospjele tražbine: 2.958,38 eura

Glavnica: 2.920,48 eura

Kamate: 37,90 eura

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka: -/-

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

1. račun br. 02398-ZGE-01 od 7. ožujka 2024.,
2. račun br. 02397-ZGE-01 od 7. ožujka 2024.,
3. račun br. 02399-ZGE-01 od 7. ožujka 2024.,
4. izvod otvorenih stavaka od 20. svibnja 2024. s obračunom zakonskih zateznih kamata

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA / NE** za iznos 2.958,38 eura

Naziv ovršne isprave:

1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 22. studenog 2013., solemniziran 27. studenog 2013. pod brojem OV-13470/2013, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu od 22. studenog 2013., solemniziran 27. studenog 2013. pod brojem OV-13469/2013, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu od 8. svibnja 2020., solemniziran 18. rujna 2020. pod brojem OV-6083/2020;
2. Sporazum o raskidu Ugovora o zakupu od 15. ožujka 2023., solemniziran 6. travnja 2023. pod brojem OV-2025/2023;
3. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 29. prosinca 2011., solemniziran 23. siječnja 2012. pod brojem OV-747/2012, Ispravak Ugovora o zakupu od 25. ožujka 2013., solemniziranog 3. travnja 2013. pod brojem OV-3562/2013, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu od 22. studenog 2013., solemniziran 27. studenog 2013. pod brojem OV-13469/2013, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu od 8. svibnja 2020., solemniziran 18. rujna 2020. pod brojem OV-6081/2020, Aneks br. 3 Ugovora o zakupu od 15. ožujka 2023., solemniziran 6. travnja 2023. pod brojem OV-2026/2023.

#### **PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova razlučnog prava: -/-

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo: -/-

Iznos tražbine: -/- (kn)

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

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

#### **PODACI O IZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova izlučnog prava: -/-

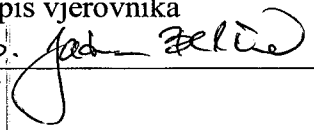
Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo: -/-

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

Mjesto i datum

Zagreb, 23. svibnja 2024.

Potpis vjerovnika

P.P. 

**DIVJAK, TOPIĆ,  
BAHTIJAREVIĆ & KRKA**  
odvjetničko društvo d.o.o.  
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb

Odvjetnica  
**JASNA BELČIĆ**

Zagreb, 23. svibnja 2024.  
Naš broj: JB- 2354/0-3-35

Na poslovni broj: St-1054/2024

FINANCIJSKA AGENCIJA  
RC ZAGREB  
Pisarnica – predstečajni postupak

Ulica grada Vukovara 70  
10000 Zagreb

Predstečajni vjerovnik: **MANTA d.o.o.**, Jankomir 33, Zagreb (Grad Zagreb), OIB: 44426143196,  
zastupano po Jasni Belčić, odvjetnici iz Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka OD  
d.o.o., Zagreb, Ivana Lučića 2A/18

Predstečajni dužnik: **WULF SPORT d.o.o.**, Pod bregom 6, Donji Stupnik (Općina Stupnik), OIB:  
63479294954

## PODNEŠAK PREDSTEČAJNOG VJEROVNIKA

kojim dostavlja prijavu tražbine

1x

1. Predstečajni vjerovnik ovim putem obavještava povjerenika kako će ga u ovom predstečajnom postupku zastupati odvjetnica Jasna Belčić te po potrebi ostali odvjetnici iz Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o., Ivana Lučića 2A/18, Zagreb. Slijedom navedenog, Predstečajni vjerovnik moli sva pismena dostavljati na adresu odvjetničkog društva naznačenu u zaglavlju ovog podneska.

*Dokaz: - punomoć za zastupanje*

2. Nad Predstečajnim dužnikom je 26. travnja 2024. otvoren predstečajni postupak objavom rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-1054/2024-9, na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda. Predmetnim rješenjem su pozvani vjerovnici Predstečajnog dužnika da u roku od 21 dana od dana dostave rješenja, prijave svoje tražbine nadležnoj jedinici Financijske agencije na propisanom obrascu.

Predstečajni vjerovnik ovim putem unutar ostavljenog roka prijavljuje svoju tražbinu prema Predstečajnom dužniku, koja na dan otvaranja predstečajnog postupka iznosi ukupno EUR 2.958,38.

*Dokaz: - prijava tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku*

3. Utvrđena tražbina Predstečajnog vjerovnika proizlazi iz:

- Ugovora o zakupu poslovnog prostora B021 u trgovačkom centru pod nazivom City Center one (Zagreb – Istok) sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 22. studenog 2013., solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, 27. studenog 2013. pod brojem OV-13470/2013 (dalje u tekstu: „Ugovor o zakupu B021“);
- Aneksa br. 2 Ugovora o zakupu B021 sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 8. svibnja 2020., solemniziranog kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba, 18. rujna 2020. pod brojem OV-6083/2020 (dalje u tekstu: „Aneks br. 2 B021“);
- Sporazuma o raskidu Ugovora o zakupu B021 sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 15. ožujka 2023., solemniziranog kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba, 6. travnja 2023. pod brojem OV-2025/2023 (dalje u tekstu: „Sporazum o raskidu B021“);
- Ugovora o zakupu poslovnog prostora B029 u trgovačkom centru pod nazivom City Center one (Zagreb – Istok) sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 29. prosinca 2011., solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, 23. siječnja 2012. pod brojem OV-747/2012 (dalje u tekstu: „Ugovor o zakupu B029“);
- Ispravka Ugovora o zakupu B029 sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 25. ožujka 2013., solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, 3. travnja 2013. pod brojem OV-3562/2013 (dalje u tekstu: „Ispravak B029“);
- Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu B029 sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 22. studenog 2013., solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, 27. studenog 2013. pod brojem OV-13469/2013 (dalje u tekstu: „Aneks br. 1 B029“);
- Aneksa br. 2 Ugovora o zakupu B029 sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 8. svibnja 2020., solemniziranog kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba, 18. rujna 2020. pod brojem OV-6081/2020 (dalje u tekstu: „Aneks br. 2 B029“);
- Aneksa br. 3 Ugovora o zakupu B029 sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 15. ožujka 2023., solemniziranog kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba, 6. travnja 2023. pod brojem OV-2026/2023 (dalje u tekstu: „Aneks br. 3 B029“).

Dokaz: - preslika Ugovora o zakupu B021 od 22. studenog 2013.,  
- preslika Aneksa br. 2 B021 od 8. svibnja 2020.,  
- preslika Sporazuma o raskidu B021 od 15. ožujka 2023.,  
- preslika Ugovora o zakupu B029 od 29. prosinca 2011.,  
- preslika Ispravka B029 od 25. ožujka 2013.,  
- preslika Aneksa br. 1 B029 od 22. studenog 2013.,  
- preslika Aneksa br. 2 B029 od 8. svibnja 2020.,  
- preslika Aneksa br. 3 B029 od 15. ožujka 2023.

Gore navedenim Ugovorom o zakupu B021 i Aneksom br. 2 B021, Predstečajni dužnik je kao zakupnik od Predstečajnog vjerovnika kao zakupodavca uzeo u zakup poslovni prostor u

trgovačkom centru City Center one (Zagreb – Istok) označen kao B021, ukupne površine koja se dala u zakup od 230,70 m<sup>2</sup>. Sporazumom o raskidu B021 Predstečajni vjerovnik i Predstečajni dužnik su raskinuli Ugovor o zakupu B021 sa 17. travnja 2023. te je utvrđeno da će Predstečajni dužnik platiti sva potraživanja Predstečajnog vjerovnika iz i u vezi s Ugovorom o zakupu B021 koja se odnose na razdoblje do datuma raskida. Ugovor o zakupu B021, Aneks br. 2 i Sporazum o raskidu B021 su akti solemnizirani po javnom bilježniku, s ovršnom klauzulom te imaju snagu ovršnih isprava temeljem kojih se Predstečajni dužnik obvezao ispunjavati sve svoje financijske i nefinancijske obveze. U skladu s navedenim, Predstečajni vjerovnik je Predstečajnom dužniku ispostavio jedan račun koji je dospio prije otvaranja ovog predstečajnog postupka, kako slijedi niže:

- račun br. 02398-ZGE-01 u iznosu od EUR 1.333,88.

*Dokaz: - račun br. 02398-ZGE-01 od 7. ožujka 2024.*

Predstečajni dužnik nije podmirio gore navedeni račun, što je vidljivo iz izvoda iz poslovnih knjiga - izvoda otvorenih stavaka izrađenih 20. svibnja 2024.

*Dokaz: - izvod otvorenih stavaka od 20. svibnja 2024. s obračunom zakonskih zateznih kamata*

Gore navedenim Ugovorom o zakupu B029, Ispravkom B029, Aneksom br. 1 B029, Aneksom br. 2 B029 i Aneksom br. 3 B029, Predstečajni dužnik je kao zakupnik od Predstečajnog vjerovnika kao zakupodavca uzeo u zakup poslovni prostor u trgovačkom centru City Center one (Zagreb – Istok) označen kao B029, ukupne površine koja se dala u zakup od 134,40 m<sup>2</sup>. Temeljem Aneksa br. 3 B029 Predstečajni dužnik je preselio svoju trgovinu iz poslovnog prostora označenog kao B029 u poslovni prostor označen kao B021, ukupne površine koja se dala u zakup od 230,70 m<sup>2</sup>. Ugovor o zakupu B029, Aneks br. 1 B029, Aneks br. 2 B029 i Aneks br. 3 B029 su akti solemnizirani po javnom bilježniku, s ovršnom klauzulom te imaju snagu ovršnih isprava temeljem kojih se Predstečajni dužnik obvezao ispunjavati sve svoje financijske i nefinancijske obveze. U skladu s navedenim, Predstečajni vjerovnik je Predstečajnom dužniku ispostavio dva računa koji su dospjeli prije otvaranja ovog predstečajnog postupka, kako slijedi niže:

- račun br. 02397-ZGE-01 u iznosu od EUR 766,94;
- račun br. 02399-ZGE-01 u iznosu od EUR 819,66.

*Dokaz: - račun br. 02397-ZGE-01 od 7. ožujka 2024.,  
- račun br. 02399-ZGE-01 od 7. ožujka 2024.*

Predstečajni dužnik nije podmirio gore navedene račune, što je vidljivo iz izvoda iz poslovnih knjiga - izvoda otvorenih stavaka izrađenih 20. svibnja 2024.

*Dokaz: - izvod otvorenih stavaka od 20. svibnja 2024. s obračunom zakonskih zateznih kamata*

4. Nadalje, osim dospjele, a neisplaćene glavnice od EUR 2.920,48, Predstečajni vjerovnik ima pravo potraživati i zakonske zatezne kamate tekuće od dana dospjeća pojedine tražbine pa do dana otvaranja predstečajnog postupka 26. travnja 2024. Dakle, tražbina Predstečajnog vjerovnika prema Predstečajnom dužniku na dan otvaranja predstečajnog postupka, 26. travnja 2024., u iznosu od EUR 2.958,38 sastoji se od:

- glavnice dospjele prije otvaranja predstečajnog postupka u iznosu od EUR 2.920,48, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na pojedine iznose kako slijedi:
  - i. za račun br. 02398-ZGE-01 u iznosu od EUR 1.333,88 od 17. ožujka 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 17,31;
  - ii. za račun br. 02397-ZGE-01 u iznosu od EUR 766,94 od 17. ožujka 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 9,95;
  - iii. za račun br. 02399-ZGE-01 u iznosu od EUR 819,66 od 17. ožujka 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 10,64,

a ukupno zakonske zatezne kamate iznose EUR 37,90.

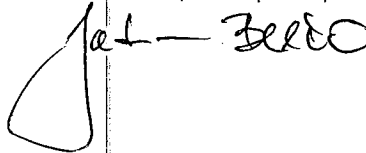
*Dokaz: - izvod otvorenih stavaka od 20. svibnja 2024. s obračunom zakonskih zateznih kamata*

5. Slijedom svega navedenog, Predstečajni vjerovnik prijavljuje svoju tražbinu u ukupnom iznosu od EUR 2.958,38 te predlaže istu u cijelosti priznati i namiriti sa svim pripadajućim potraživanjima na broj računa IBAN: HR1224840081104735267, koji se vodi kod Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb.

DIVJAK, TOPIĆ,  
BAHTIJAREVIĆ & KRKA  
odvjetničko društvo d.o.o.  
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb

Odvjetnica  
JASNA BELČIĆ

MANTA d.o.o., zastupano po:



Prilozi:

- punomoć za zastupanje,
- prijava tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku,
- preslika Ugovora o zakupu B021 od 22. studenog 2013.,
- preslika Aneksa br. 2 B021 od 8. svibnja 2020.,
- preslika Sporazuma o raskidu B021 od 15. ožujka 2023.,
- preslika Ugovora o zakupu B029 od 29. prosinca 2011.,

- preslika Ispravka B029 od 25. ožujka 2013.,
- preslika Aneksa br. 1 B029 od 22. studenog 2013.,
- preslika Aneksa br. 2 B029 od 8. svibnja 2020.,
- preslika Aneksa br. 3 B029 od 15. ožujka 2023.,
- račun br. 02398-ZGE-01 od 7. ožujka 2024.,
- račun br. 02397-ZGE-01 od 7. ožujka 2024.,
- račun br. 02399-ZGE-01 od 7. ožujka 2024.,
- izvod otvorenih stavaka od 20. svibnja 2024. s obračunom zakonskih zateznih kamata

Popis troška:

|                           |             |            |
|---------------------------|-------------|------------|
| - sastav prijave tražbine | t.br. 14.II | EUR 200,00 |
| - PDV 25%                 |             | EUR 50,00  |
| - Ukupno                  |             | EUR 250,00 |

## POWER OF ATTORNEY No 6/2023

Authorisation is hereby granted to legally represent myself/us to the attorneys from

Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka Law Firm

Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb

**DIVJAK, TOPIĆ,  
BAHTIJAREVIĆ & KRKA**

odvjetničko društvo d.o.o.  
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb

in the PRE-BANKRUPTCY  
procedure which is conducted by the  
COMMERCIAL COURT IN ZAGREB

under reference number ST-1054/2024

between:

as plaintiff, and

WOLFSPORT d.o.o., DONJISTUPNIK,  
POD BREGOM 6  
OIB: 63479294954

as defendant

in order to:

FILE A CLAIM, VOTE FOR THE RE-  
STRUCTURING PLAN, REPRESENT IN  
PRE-BANKRUPTCY PROCEEDINGS

Furthermore, I/We authorize the above named lawyers to represent myself/us in all my/our legal affairs before courts and governmental/administrative bodies and, in order to protect and realize my/our rights and interests, to take in my/our name all legal acts and use all legal means, and in particularly to give all necessary statements as well as lodge all relevant legal briefs, motions and/or objections, pay corresponding fees and taxes during

## PUNOMOĆ br. 6/2023

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupaju odvjetnici iz odvjetničkog društva

Odvjetničko društvo Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka

Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb

Odvjetnica  
**JASNA BELČIĆ**

u PREDSTECAJNOM  
postupku, koji se vodi pred  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

pod brojem ST-1054/2024

na tužbu (prijedlog)

protiv

WOLFSPORT d.o.o., DONJISTUPNIK,  
POD BREGOM 6  
OIB: 63479294954

radi:

PRIJAVE TRAZBINE GLASOVANJA  
ZA PLAN RESTRUKTURIZACIJE,  
ZASTUPANJA U PREDSTECAJNOM POST.

Nadalje ovlašćujem(o) odvjetnike iz imenovanog odvjetničkog društva, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima pred sudom i izvan suda kao i kod svih drugih državnih tijela te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, plati odgovarajuće pristojbe i troškove postupka te da za

the procedure and receive money and monetary means and issue corresponding receipts, as well as take all other legal actions which are necessary in order to gain corresponding rights in accordance with my/our instructions.

mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde, kao i da poduzima sve druge radnje nužne za ostvarenje odgovarajućih pravnih interesa u skladu s mojoj/našom uputom.

I/We accept that in case of absence of the lawyer, I/We shall be legally represented by:

Pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijene:

Attorneys-at-law:

ANDREJ ŽMIČIĆ BARBARA ŠIMIĆ IURE  
TIARONIĆ LORENA MIČIĆ ANELA  
BUKOVIĆ SANDRA BUNTIĆ (ATTORNEY  
IN COOPERATION)

Odvjetnici:

ANDREJ ŽMIČIĆ BARBARA ŠIMIĆ IURE  
TIARONIĆ LORENA MIČIĆ ANELA  
BUKOVIĆ SANDRA BUNTIĆ (ODVJETNICA  
SURADNI)

Trainees:

ANDRIJA ĐUVNJAČ JOSIPA BANOŽIĆ  
HARŠO HUĐEVIĆ VALERIA  
KIRAC

Odvjetnički vježbenici:

ANDRIJA ĐUVNJAČ JOSIPA BANOŽIĆ  
HARŠO HUĐEVIĆ VALERIA KIRAC

In case of any disputes concerning the mandate pursuant to this Power of Attorney, we agree to submit to jurisdiction of the court in Zagreb, Croatia.

Za slučaj spora u vezi mandata po ovom punomoći pristajem(o) na nadležnost suda u Zagrebu, Hrvatska.

In ZAGREB, on 21/05/ 2024

U ZAGREBU, dana 21. 05. 2024.

MANTA d.o.o., Jankomir 33, Zagreb, OIB: 44426143196

represented by/zastupano po:

**MANTA d.o.o.**

Rabia Shihab, director / direktor

Dubravko Ozimec, director / direktor

# BESTANDVERTRAG UGOVOR O ZAKUPU

**CITY**  
CENTER

Zagreb – Ost / Zagreb-Istok

Bestandnehmerin / Zakupnik:  
Wulf Sport d.d.

B021 ShoeBeDo

## UGOVOR O ZAKUPU

### Dio A

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

A1. Ugovorne strane: -----  
A1.1 Manta d.o.o., OIB:  
44426143196, 10000 Zagreb,  
Jankomir 33, Hrvatska; -----  
U nastavku kratko: „Zakupodavac“; -----

A1.2 Wulf Sport d.d., Pod bregom 6,  
10255 Donji Stupnik, OIB  
63479294954; -----  
u nastavku kratko: „Zakupnik“; -----

A2. Preambula: -----

A2.1 Manta d.o.o. je isključivi vlasnik  
zemljišta zkč.br. 1796 odnosno kč.br.  
3082, sa 75.465 m<sup>2</sup>, k.o. Resnik, u  
Zagrebu i na navedenom zemljištu  
izgradio je sukladno priloženim  
planovima trgovački centar koji je 29.  
(dvadesetdevetog) ožujka 2012.  
(dvijetisućedvanaeste) godine  
otvoren s nazivom „City Center one“  
Zagreb-Istok (u nastavku kratko:  
„TC“). -----

A2.2 U nastavku se za sudionike koriste  
sljedeće kratice: -----  
Zakupodavac; za Manta d.o.o. -

## BESTANDVERTRAG

### Teil A

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

A1. Vertragsschließende Teile: -----  
A1.1 Manta d.o.o., persönliche  
Identifikationsnummer 44426143196,  
10000 Zagreb, Jankomir 33,  
Kroatien; -----  
Im Folgenden kurz „Bestandgeberin“  
genannt; -----

A1.2 Wulf Sport d.d., Pod bregom 6,  
10255 Donji Stupnik, persönliche  
Identifikationsnummer:  
63479294954; -----  
Im Folgenden kurz  
„Bestandnehmerin“ genannt; -----

A2. Präambel: -----

A2.1 Die Manta d.o.o. ist alleiniger  
Eigentümer des Grundstücks Nr  
1796 bzw. Kat.Nr. 3082, mit 75.465  
m<sup>2</sup>, KG Resnik, in Zagreb und hat  
darauf lt. beiliegenden Plänen ein  
Einkaufszentrum errichtet, das  
unter dem Namen „City Center one“  
Zagreb-Ost am 29. März 2012  
eröffnet wurde (nachfolgend kurz  
„EKZ“ genannt). -----

A2.2 Im Folgenden werden für die  
Beteiligten nachstehende  
Kurzbezeichnungen verwendet: -----

- Zakupnik za zakupnika: vidi opis u A1.2-----
- 
- 
- A2.3 Zakupodavac daje zakupnicima u zakup površine u TC radi obavljanja trgovine na malo i vođenja uslužnih djelatnosti.-----
- A2.4 Cilj TC je aglomeracijom različitih trgovina na malo, uslužnih djelatnosti, restorana i cafe barovasukladno usklađenoj mješavini branši i vrsta poslovanja iscrpiti tržišni potencijal i optimalno opskrbljivati stanovništvo.-----
- Zakupodavac je načelno zadužen za oblikovanje kao i eventualne promjene mješavine različitih gospodarskih grana i vrsta obrta, međutim, Zakupodavac ne preuzima odgovornost za uspjeh tih nastojanja. Zakupnik ne može iz ove točke izvoditi nikakve zahtjeve.-----
- U okviru ove mješavine različitih gospodarskih grana i vrsta poslovanja doći će i do toga da će u TC postojati trgovine iste gospodarske grane odnosno jednake vrste poslovanja -----
- 
- A2.5 Postići visoku atraktivnost svakog pojedinog zakupnika u TC jest stoga, u interesu svih sudionika, bitan princip njihovog ponašanja kao trgovaca. Atraktivnost TC želi se postići, s jedne strane, prisutnošću posebno odabranih zakupnika koji se međusobno nadopunjuju i djelomično

- Bestandgeberin: für die Manta d.o.o.-----
- Bestandnehmerin für Bestandnehmerin: siehe Bezeichnung in A1.2-----
- A2.3 Die Bestandgeberin gibt im EKZ Flächen für Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Cafes an Bestandnehmer in Bestand.-----
- A2.4 Die Zielsetzung des EKZ ist es, durch Agglomeration diverser Einzelhandelsunternehmungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben nach einem abgestimmten Branchen- und Betriebstypenmix das vorhandene Marktpotential auszuschöpfen und die Bevölkerung optimal zu versorgen.-----
- Die Gestaltung sowie etwaige Änderungen des Branchen- und Betriebstypenmix steht grundsätzlich der Bestandgeberin zu, es kann jedoch eine Verantwortung für den Erfolg dieser Bemühungen nicht übernommen werden. Die Bestandnehmerin kann aus diesem Punkt keinen Anspruch ableiten.-----
- Im Rahmen dieses Branchen- und Betriebstypenmix wird es auch dazu kommen, dass Unternehmungen der gleichen Branche bzw. der gleichen Betriebstypen im EKZ betrieben werden.-----
- A2.5 Die Erzielung einer hohen Attraktivität jedes einzelnen Bestandnehmers im EKZ stellt im Interesse aller Beteiligten ein wesentliches Prinzip für sein kaufmännisches Verhalten dar. Die Attraktivität des gesamten EKZ wird unter anderem einerseits durch

konkurrieren, a s druge strane, ograničavanjem konkurencije, nadalje bogatom i kvalitetnom ponudom robe tijekom zajedničkog radnog vremena dogovorenog sukladno kućnom redu iz C24.8.1.-----

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

-----

-----

-----

- A2.6 Ugovorne strane su suglasne da se ovim sporazumom treba osigurati besprijekorno funkcioniranje i optimalni nastup na tržištu te jedinstvena reklama TC.-----
- 
- A2.7 Sve odluke u slučaju razilaženja u mišljenju prilikom tumačenja ovog Ugovora kao i svih ostalih sporazuma i ugovora koji se odnose na TC, trebaju uzeti u obzir ovu preambulu.-----
- 
- A2.8 Utvrđuje se da se predmet zakupa predaje u stanju „visokog roh-bau“ u skladu s priloženim opisom gradnje i opremanja (Prilog 3).-----
- Zakupnik je dužan o vlastitom trošku pravovremeno izvesti završno uređenje sukladno smjernicama iz Priručnika za zakupnine.-----
- U pogledu obveza Zakupnika vezanih za ishođenje dozvola za uređenje Predmeta zakupa upućuje se na točku C10.6 i C13.2.-----

- Beteiligung ergänzender und teilweise konkurrierender besonders ausgewählter Bestandnehmer, andererseits durch Konkurrenzverbote, ferner durch reichhaltige und hochwertige Warenangebote während der gemäß Teil C24.8.1 in der Hausordnung vereinbarten gemeinsamen Geschäftszeiten angestrebt.-----
- Unterdurchschnittliche Leistungen sowie nicht fachgerechte und branchengerechte Führung eines einzelnen Betriebes schaden allen Beteiligten des EKZ und stellen ein gemeinschaftswidriges Verhalten dar.-----
- A2.6 Die Vertragsteile kommen überein, dass durch diese Vereinbarung ein möglichst störungsfreies Funktionieren und ein optimaler Marktauftritt sowie eine einheitliche Werbung des gesamten EKZ gewährleistet sein soll.-----
- A2.7 Alle Entscheidungen über Meinungsverschiedenheiten bei der Auslegung dieses Vertrages sowie aller sonstigen, das EKZ betreffenden Vereinbarungen und Verträge haben die Zielsetzung, diese Präambel zu berücksichtigen. - Festgehalten wird, dass das Bestandsobjekt im „Edelrohbau“ gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Bellage 3) zu übergeben ist.-----
- Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, auf eigene Kosten die Endausstattung entsprechend den Richtlinien des Mieterhandbuchs rechtzeitig vorzunehmen.-----
- Hinsichtlich der die Bestandnehmerin treffenden Verpflichtungen zur

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Einholung von Bewilligungen wird auf Punkt C10.6 und C13.2 verwiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| A2.9  | Zakupodavac će staviti na raspolaganje posebna parkirna mjesta za radnike Zakupnika, ukoliko su raspoloživi. Zakup ovih parkirnih mjesta ugovara se posebnim ugovorom i nije predmet ovog Ugovora.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | A2.9 Die Bestandgeberin wird für die Mitarbeiter der Bestandnehmerin sofern verfügbar eigene Mitarbeiterparkplätze zur Verfügung stellen. Die Bestandnahme dieser Mitarbeiterparkplätze ist in einem gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| A2.10 | Ugovorne strane su suglasne da će TC biti pod jedinstvenim vodstvom Zakupodavca, da će imati atraktivnu cjelokupnu ponudu odnosno da će zajedničkom reklamom odgovarajući jedinstveno nastupati prema van.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A2.10 Die Parteien sind darüber einig, dass das EKZ unter einheitlicher Führung der Bestandgeberin stehen wird, insgesamt ein attraktives Gesamtangebot anbieten wird bzw. durch eine Gemeinschaftswerbung entsprechend nach außen einheitlich auftreten wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| A2.11 | Utvrdjuje se da je Manta d.o.o. stekao prava korištenja za opis TC u obliku verbalnog i figurativnog žiga. Zakupodavac je ovlašten koristiti ovaj logotip (ili više njih). Zakupnik se ovime obvezuje kod reklamiranja vezanog za sam TC po mogućnosti koristiti logotip koji koristi Zakupodavac i takve reklame u kojima se koristi logotip prethodno dati Zakupodavcu na odobrenje. Zakupodavac i nositelj žiga suglasni su da se za vrijeme trajanja odnosa zakupa koristi žig bez naknade. | A2.11 Festgehalten wird, dass die Manta d.o.o. Rechte an der Bezeichnung für das EKZ in Form einer Wortbildmarke erworben hat. Die Bestandgeberin ist berechtigt, dieses Logo (oder mehrere) zu nutzen. Die Bestandnehmerin wird hiermit verpflichtet, bei standortbezogener Werbung das von der Bestandgeberin verwendete Logo soweit als möglich zu verwenden und diese Werbemaßnahmen in denen das Logo verwendet wird, von der Bestandgeberin freigeben zu lassen. Die Bestandgeberin und Markeninhaberin ist auf die Dauer dieses Bestandverhältnisses mit dieser unentgeltlichen Nutzung der Marke einverstanden. |

## UGOVOR O ZAKUPU

## Dio B

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B1.    | Predmet zakupa: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| B1.1   | Predmet zakupa se sastoji od poslovnog prostora -----<br>Oznake prodajnog prostora -----<br>B021 -----<br>u skladu s priloženim planovima i ostalom dokumentacijom te građevinskim opisom i opisom opremanja, sve navedeno u Točki C27. (Prilozi 1 do 3). -----<br>(u nastavku zajedno kratko „Predmet zakupa“) -----<br>Površina B021: cca. 231 m² sukladno Prilogu 2 ----- |
| B2.    | Zakupnina: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| B2.1   | Zakupnina za Predmet zakupa sukladno B1.1 sastoji se kako slijedi: Zakupnina po prometu/minimalna zakupnina; -----<br>Razmjerna zakupnina za mali; -----<br>Sporadni troškovi; -----<br>Doprinos troškovima reklame -----<br>Odgovarajući porez na dodanu vrijednost -----                                                                                                   |
| B2.2   | Zakupnina po prometu/Minimalna zakupnina -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| B2.2.1 | Zakupnina po prometu u kunama za predmetni predmet zakupa iznosi 8 % (slovima: osam posto) od godišnjeg neto prometa (vidi točku Ugovora C2.) -----                                                                                                                                                                                                                          |
| B2.2.2 | Prema pravilima ovog Ugovora, zakupnina po prometu se plaća ukoliko je ista tijekom godine viša od minimalne zakupnine koja je                                                                                                                                                                                                                                               |

## BESTANDVERTRAG

## Teil B

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B1.    | Bestandobjekt: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B1.1   | Das Bestandobjekt besteht aus der Geschäftsfläche -----<br>B021 -----<br>gemäß beiliegenden Plänen und weiteren Unterlagen, wie Bau- und Ausstattungsbeschreibung, alle zitiert unter C27. (Beilagen 1 bis 3). -----<br>(zusammen im Folgenden kurz „Bestandobjekt“ genannt) -----<br>Fläche B021: ca. 231 m² gemäß Beilage 2 ----- |
| B2.    | Bestandzins: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| B2.1   | Der Bestandzins für das Bestandobjekt gemäß B1.1 setzt sich wie folgt zusammen: -----<br>Umsatzbestandzins/Mindestbestandzins; -----<br>Anteilige Malmiete; -----<br>Nebenkosten; -----<br>Werbekostenbeitrag -----<br>jeweils darauf entfallende Mehrwertsteuer -----                                                              |
| B2.2   | Umsatzbestandzins/Mindestbestandzins: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| B2.2.1 | Der Umsatzbestandzins in HRK für das gegenständliche Bestandobjekt beträgt 8 % (in Worten: acht Prozent) vom jährlichen Nettoumsatz (siehe Vertragspunkt C2.) -----                                                                                                                                                                 |
| B2.2.2 | Der Umsatzbestandzins ist nach den Regeln dieses Vertrages soweit zu bezahlen, als er über das Jahr gesehen höher ist, als der tiefer                                                                                                                                                                                               |

ugovorena niže u tekstu.-----

B2.2.3 Minimalna zakupnina za predmetni Predmet zakupa iznosi 225,00 kn (slovima: dvjestodvadesetpet kuna) mjesečno i po metru kvadratnom zakupljene površine sukladno ugovornoj Točki B1.1, no najmanje EUR 30,00 (slovima: trideset eura). --

B2.3 Razmjerna zakupnina za mali: -----  
Površina mali-a, dakle zajedničkih dijelova TC, iznosi prema trenutnom - u vrijeme sklapanja ovog Ugovora - projektu cca. 8.593 m². -----  
Od te površine je cca. 1.567 m² rezervirano za Zakupodavca za iznajmljivanje trećim osobama odnosno za vlastite potrebe. -----  
Za preostalih 7.026 m² površine mali-a zakupnici plaćaju primjerenu zakupninu. -----  
Svi zakupnici plaćaju po metru kvadratnom ukupno 13,50 kn (slovima: trinaest zarez pet) mjesečno, no ne manje od EUR 1,80 (slovima: jedan zarez osam eura). ----  
Podjela ove obveze plaćanja vrši se prema omjeru površine poslovnog prostora Predmeta zakupa (bez skladišne površine) naspram zbroju svih površina poslovnih prostora (bez skladišnih površina). U slučaju promjene površine mall-a ključevi podjele se odgovarajući mijenjaju. ----

B2.4 Sporadni troškovi: -----  
Sporadni troškovi jesu troškovi svih vrsta prema C3. I oni se dijele kako

stehende vereinbarte  
Mindestbestandszins.-----

B2.2.3 Der Mindestbestandszins für das gegenständliche Bestandsobjekt beträgt HRK 225,00 (in Worten: Kuna zweihundertfünfundzwanzig) pro Monat und Quadratmeter Geschäftsfläche des Bestandsobjektes (Beilage 2) laut Vertragspunkte B1.1, zumindest jedoch EUR 30,00 (in Worten: Euro dreißig). -----

B2.3 Anteilige Mallmiete: -----  
Die Fläche der Mall, also den allgemeinen Flächen des EKZ, beläuft sich nach dem - im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - vorhandenen Planstand auf ca. 8.593 m², wovon ca. 1.567 m² für die Bestandgeberin zur Drittvermietung bzw. zum Eigenbedarf reserviert sind. Für die verbleibenden 7.026 m² Fläche der Mall, zahlen die Bestandnehmer eine angemessene Miete. -----  
Pro Quadratmeter sind durch die Bestandnehmer insgesamt HRK 13,50 (in Worten: Kuna dreizehn Komma fünf) monatlich zu bezahlen, zumindest jedoch EUR 1,80 (in Worten: Euro eins Komma acht).-----  
Die Aufteilung dieser Zahlungspflicht erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsfläche des Bestandsobjektes (ohne Lagerflächen) zur Summe aller Geschäftsflächen aller Bestandsobjekte (ohne Lagerflächen) Im Falle einer Veränderung der Mallfläche sind die Aufteilungsschlüssel anlassbezogen entsprechend zu ändern. -----

B2.4 Nebenkosten: -----  
Nebenkosten sind Aufwendungen aller Art gemäß C3. und gliedern sich

sljede: -----

B2.4.1 Izravni troškovi poslovanja (vidi C3.3):-----  
Jesu troškovi koji se mogu pripisati Zakupniku izravno vezano za korištenje Predmeta zakupa, pri čemu se izračun može izvršiti kako na temelju mjernih uređaja tako i na temelju stvarnog prouzročenja. -----  
Zakupnik je dužan platiti ove izdatke mjesečno u roku 7 (sedam) dana od izdavanja računa.-----

B2.4.2 Opći troškovi poslovanja (vidi C3.4): -  
Jesu izdaci za nekretninu i porezi i javna davanja koji se odnose na zgradu zajedno s uređajima i opremom (npr. parkirne, prometne i zelene površine), te troškovi poslovanja, servisiranja, očuvanja, održavanja, popravka, čišćenja, upravljanja (management centra) i property i facility management-a.-----  
Zakupnik je dužan na ime stavke „opći troškovi poslovanja“ plaćati mjesečnu akontaciju troškova poslovanja u iznosu od 64,00 kn (slovima: Kuna šezdesetčetiri) po m² Predmeta zakupa.-----

B2.4.3 Podjela općih troškova poslovanja (u skladu s C3.4) vrši se prema odnosu zakupljene površine predmetnog Predmeta zakupa (uključivši eventualne skladišne površine) naspram zbroju svih zakupljenih površina (uključivši skladišne površine) umanjeno za dijelove velikih zakupnika koji se ne

wie folgt: -----

B2.4.1 Direkte Betriebskosten (siehe C3.3): -  
sind Aufwendungen, die der Bestandnehmerin direkt aufgrund der Nutzung des Bestandsobjektes zuordenbar sind, wobei sich die Zurechnung sowohl aufgrund von Meßsystemen als auch aus der Sphäre der tatsächlichen Verursachung ergeben kann. -----  
Diese Aufwendungen werden der Bestandnehmerin monatlich in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 7 (sieben) Tagen nach Rechnungslegung zu bezahlen. -----

B2.4.2 Allgemeine Betriebskosten (siehe C3.4):-----  
sind Aufwendungen für die Liegenschaft sowie die Gebäude samt Einrichtungen und Anlagen (z.B. Park-, Verkehrs-, und Grünflächen) betreffenden Steuern und öffentliche Abgaben, sowie Kosten des Betriebes, der Wartung, Erhaltung, Instandhaltung, Reparatur, Reinigung, Verwaltung (Center Management) und Property- und Facilitymanagement. -----  
Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, für die Position „allgemeine Betriebskosten“ ein monatliches Betriebskostenkonto von HRK 64,00 (in Worten: Kuna vierundsechzig) pro m² des Bestandsobjektes zu bezahlen.

B2.4.3 Die Aufteilung der allgemeinen Betriebskosten (gemäß C3.4) erfolgt nach dem Verhältnis der Mieffläche des gegenständlichen Bestandsobjektes (inklusive etwaiger Lagerflächen) zur Summe aller vermieteten Bestandsobjektflächen (inklusive aller Lagerflächen) abzüglich nicht anrechenbarer Teile

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | uračunavaju. ....<br>Pri tome se utvrđuje da je sa zakupnicima velikih površina ugovoreno odnosno može se ugovoriti da njihove površine zakupa nemaju u cijelosti troškovni učinak na opće troškove poslovanja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        | von Großmietern. ....<br>Dabei wird jedoch festgestellt, dass mit Großflächenmietern vereinbart ist bzw. vereinbart werden kann, dass deren Mietflächen nicht zur Gänze für die allgemeinen Betriebskosten „kostenwirksam“ sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| B2.4.4 | Na sljedeće stavke: .....<br>Odvoz smeća, .....<br>Teretna dizala .....<br>ne primjenjuje se ključ utvrđen u točki B2.4.3, već se podjela treba izvršiti prema odnosu korisne površine predmetnog prostora uvećano za skladišne površine prema zbroju svih korisnih površina i skladišnih površina bez velikih zakupnika. ....<br>Ukoliko tehnički uređaji kao primjerice teretna dizala, jesu dodijeljeni isključivo jednom zakupniku, dotični zakupnik je dužan snositi sve troškove bilo koje vrste koji nastanu vezano za pogon, održavanje i stavljanje u funkciju takvih uređaja. .... | B2.4.4 | Für folgende Positionen: .....<br>Müllabfuhr, .....<br>Lastenaufzüge .....<br>gilt nicht der oben B2.4.3 festgelegte Schlüssel, sondern ist nach dem Verhältnis der Nutzfläche des gegenständlichen Objektes zuzüglich der Lagerflächen zur Summe aller Nutzflächen und Lagerflächen ohne Großmieter aufzuteilen. ....<br>Soweit technische Einrichtungen, wie z. B. Lastenaufzüge, ausschließlich einer Bestandnehmerin zugeordnet sind, sind sämtliche diesbezüglich anfallenden Aufwendungen aller Art für Betrieb, Instandhaltung und Instandsetzung von der Bestandnehmerin zu tragen. .... |
| B2.4.5 | Godišnji obračun općih troškova poslovanja mora se izvršiti najkasnije do 30.06. (tridesetog lipnja) sljedeće godine. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | B2.4.5 | Die Jahresabrechnung der allgemeinen Betriebskosten hat bis spätestens 30.06. (dreißigsten Juni) des Folgejahres zu erfolgen. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| B2.5   | Doprinos troškovima reklame: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B2.5   | Werbekostenbeitrag: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| B2.5.1 | Službi pokriću jedinstvenog marketinškog nastupa, marketinškog praćenja TC i provođenja marketinških priredbi unutar i izvan TC u obliku doprinosa troškovima reklame od 11,25 kn (slovima: jedanaest kuna i dvadesetpet lipa) mjesečno po m2 Predmeta zakupa, ali najmanje EUR 1,50 (slovima: jedan zarez pedeset euro). Ova stavka nije sastavni dio obračuna općih troškova poslovanja. ....<br>Paušalni doprinos troškovima                                                                                                                                                              | B2.5.1 | Dient zur Abdeckung eines einheitlichen Werbeauftrages, die marketingmäßige Betreuung des EKZ und zur Durchführung von Marketingveranstaltungen innerhalb und außerhalb des EKZ in Form eines Werbekostenbeitrages von HRK 11,25 (in Worten: Kuna elf komma fünfundzwanzig) im Monat pro m2 des Bestandobjektes, zumindest jedoch EUR 1,50 (in Worten: Euro eins komma fünfzig). Diese Position ist nicht Bestandteil                                                                                                                                                                            |

reklame može se mijenjati temeljem odluke skupštine partnera u skladu s točkom C4.3. ovog Ugovora. ....

B2.5.2 Na ime početnog reklamiranja TC Zakupnik će platiti poseban doprinos troškovima reklame u iznosu jednakom jednoj mjesečnoj zakupnini najkasnije godinu dana nakon otvorenja Predmeta zakupa za javnost. ....  
Ovaj poseban doprinos troškovima reklame služi pokriću troškova koje je Zakupodavac imao u vezi s početnim reklamiranjem TC. Početno reklamiranje centra koje provodi Zakupodavac garantira jedinstven vanjski nastup TC. Zakupodavac je dužan poseban doprinos troškovima reklame utrošiti za reklamiranje TC. Posebni doprinosi troškovima reklame koje je Zakupnik platio ali Zakupodavac još nije iskoristio prenose se bez prijeba odnosno odbitaka na račun iznosa koji su platili u idućoj godini koriste se za reklamiranje TC u idućoj godini. ....

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

der Allgemeinen Betriebskostenabrechnung. ....  
Der pauschale Werbekostenbeitrag kann sich auf Grund eines Beschlusses der Partnersversammlung gemäß Punkt C4.3 dieses Vertrages verändern. ....  
Zur Startwerbung des EKZ wird die Bestandnehmerin einen Sonderwerbekostenbeitrag in Höhe von einem monatlichen Bestandszins spätestens ein Jahr nach der Eröffnung des Bestandobjektes bezahlen. ....  
Der Sonderwerbekostenbeitrag dient der Kostenerstattung für die von der Bestandgeberin getätigten Aufwendungen hinsichtlich der Startwerbung des EKZ. Die von der Bestandgeberin durchzuführende Startwerbung garantiert den einheitlichen Außenauftritt des EKZ. Die Bestandgeberin ist verpflichtet, den Sonderwerbekostenbeitrag für die Werbung des EKZ zu verwenden. Von der Bestandnehmerin bezahlte, aber von der Bestandgeberin noch nicht verwendete Sonderwerbekos-

tenbeiträge sind ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen und im Folgejahr für die Werbung des EKZ zu verwenden. ....

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

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

B2.7 Obveza plaćanja zakupnine u skladu s B2.1, osim minimalne zakupnine iz točke B2.2.3, uvećano za porez na dodanu vrijednost započinje s mjesecom u kojim Zakupnik preuzima Predmet zakupa. Obveza plaćanja minimalne zakupnine započinje od mjeseca otvorenja Predmeta zakupa za javnost. Dijelovi mjeseca zaračunavaju se kao puni mjeseci. -----

B3. Svrha zakupa, asortiman: -----

B3.1 Zakupodavac daje Zakupniku u zakup poslovni TOP B021 sukladno Dijelu B1, C1.1 u svrhu vođenja maloprodajne trgovine obućom, odjećom i modnim dodacima. ----- Zakupnik se obvezuje da će za vrijeme cijelog razdoblja odnosa zakupa održavati potpuni asortiman, koji je uobičajen za branšu, sljedećeg (shop) branda „ShoeBeDo“. -----

B3.2 Uvrštavanje drugih grupa proizvoda zahtijeva prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, a posebice onih grupa proizvoda, koje već drži neki drugi zakupnik u TC. ----- Suglasnost Zakupodavca mora se pribaviti i za provedbu „akcija“. ----- Zakupnik je dužan pribaviti suglasnost Zakupodavca, ukoliko želi ponuditi ili prodavati robu pod tvrtkom ili oznakom nekog drugog poduzeća, koje pod tom istom tvrtkom, odnosno

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

B2.7 Die Zahlungspflicht für den Bestandzins gemäß B2.1, mit Ausnahme des Mindestbestandzinses gem. Punkt B2.2.3, samt Mehrwertsteuer beginnt mit dem Monat der Übernahme des Bestandsobjektes durch die Bestandnehmerin. Die Zahlungspflicht für den Mindestbestandzins beginnt mit dem Monat vor Eröffnung des Bestandsobjektes. Monatsteile werden voll verrechnet. -----

B3. Bestandszweck, Sortiment: -----

B3.1 Die Bestandgeberin vermietet das im EKZ gelegene Geschäftslokal TOP B021 gemäß Teil B1, C1.1 an die Bestandnehmerin zur Führung eines Kleinhandelsgeschäftes mit Schuhen, Bekleidung und Accessoires. ----- Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, während der gesamten Dauer des Bestandsverhältnisses im Bestandsobjekt ein branchenübliches Sortiment unter der Shopmarke ShoeBeDo zu führen -----

B3.2 Die Aufnahme anderer Warengruppen in das Sortiment bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin, insbesondere für solche Warengruppen, die bereits von einem anderen Bestandnehmer des EKZ geführt werden. ----- Die Zustimmung der Bestandgeberin ist auch vor der Durchführung von „Aktionen“ einzuholen. ----- Die Bestandnehmerin bedarf der

oznacom ima vlastitu prodaju te ukoliko se na taj način proširuje asortiman. Prethodno navedene odredbe primjenjuju se i na ovu vrstu distribucije. -----

Za promjenau shop branda i robnih marki potrebna je također pisana suglasnost Zakupodavca. -----

B4. Trajanje zakupa: -----

B4.1 Početak zakupa/Početak plaćanja zakupnine: ----- Obvezujući učinak ovog Ugovora nastupa sa potpisom Ugovora. -----

B4.2 Predaja Predmeta zakupa od strane Zakupodavca radi izvođenja završne adaptacije Predmeta zakupa uslijediti će najkasnije do 20. (dvadesetog) studenog 2013. (dvijetisućetrinaeste). Zakupnik je dužan otvoriti Predmet zakupa za javnost najkasnije do 20. (dvadesetog) prosinca 2013. (dvijetisućetrinaeste). -----

B4.3 Pravo korištenja prelazi na Zakupnika sa datumom predaje Predmeta zakupa radi završne adaptacije, također i obveza plaćanja zakupnine. -----

B4.4 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina od primopredaje Predmeta zakupa. U tom razdoblju nije moguć redovni otkaz Ugovora. -----

B5. Kaucija: -----

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

B4. Bestandszeit: -----

B4.1 Bestandsbeginn/Bestandzinszahlungsbeginn: ----- Die Bindungswirkung des gegenständlichen Vertragsabschlusses tritt mit Unterfertigung ein. -----

B4.2 Die Übergabe durch die Bestandgeberin zur Endadaptierung des Bestandsobjektes erfolgt spätestens bis zum 20. November 2013. ----- Die Bestandnehmerin ist verpflichtet das Bestandsobjekt bis spätestens dem 20. Dezember 2013 zu eröffnen. -----

B4.3 Die Nutzungsrechte treten mit der Übergabe des Bestandsobjektes zur Endadaptierung ein, ebenso die Verpflichtung zur Bezahlung des Bestandzinses. -----

B4.4 Der Vertrag wird befristet auf die Dauer von 10 (zehn) Jahren nach Übergabe des Bestandsobjektes abgeschlossen. In diesem Zeitraum ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich. -----

B5. Kautiön: -----

B5.1 U svrhu osiguranja svih potraživanja Zakupodavca iz III u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom, uključivši moguća potraživanja Zakupodavca prema Zakupniku u slučaju raskida Ugovora iz bilo kojeg razloga, kao i osiguranja prava Zakupodavca na primitak nove bankarske garancije prije isteka ranije garancije (u skladu s točkom C9), Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu najkasnije do primopredaje Predmeta zakupa kauciju u obliku bankarske na iznos koji je izračunat kako slijedi: -----  
3 x minimalna zakupnina: HRK 155.925,00,00-----  
3 x ugovorena akontacija sporednih troškova: HRK 44.352,00-----  
Uvećano za PDV: HRK 50.069,25 ---  
Ukupno: HRK 250.346,25  
(dvjestopedesettisuća tristočetrdesetšest kuna i dvadesetpet lipa)-----  
B5.2 Ostale odredbe vezane za kauciju sadržane su u C9. -----

B5.1 Zur Sicherstellung aller Ansprüche der Bestandgeberin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung, einschließlich allfälliger Ansprüche in Folge Vertragsauflösung aus welchem Rechtsgrund auch immer, sowie des Anspruchs der Bestandgeberin auf eine neue Bankgarantie vor Ablauf der bestehenden Garantie (gem. Punkt C9), übergibt die Bestandnehmerin spätestens bis zur Übergabe des Bestandobjektes eine Kautions in Form einer Bankgarantie über den wie folgt zu berechnenden Garantiebetrags: -----  
3 x Mindestbestandzins: HRK 155.925,00-----  
3 x vereinbartes Konto für Nebenkosten: HRK 44.352,00 -----  
jeweils plus Mehrwertsteuer: HRK 50.069,25 -----  
Gesamt: HRK 250.069,25-----  
B5.2 Die übrigen Bestimmungen hinsichtlich Kautions sind in C9 enthalten. -----

## UGOVOR O ZAKUPU

### Dio C

C1. **Predmet zakupa:** -----  
C1.1 Zakupodavac daje Zakupniku u zakup, a isti uzima od Zakupodavca u zakup površine sukladno točki B1 u TC. Priloženi planovi i dokumentacija (Prilozi 1 do 3) čine sastavni dio ovog Ugovora. -----  
C1.2 Površine: -----  
C1.2.1 Površine koje su predmet ovog Ugovora označene su u navedenim prilogima narančastom bojom. -----  
C1.2.2 Prethodno navedene površine zakupa proizlaze iz površina između spolnog brida glavnog ulaza prema mall-u, unutarnjeg ruba vanjskih zidova zgrade te osti ostalih graničnih zidova uključujući i sve pregradne zidove, stupove i ugradnje itd. Okna („šahтови“) naznačena u bijeloj boji u Prilogu./2 se ne obračunavaju. -----  
C1.2.3 Podaci o površinama prije početka gradnje objekta možda nisu točni te stoga može doći do odstupanja u slučaju stvarnih površina. -----  
Zakupodavac zadržava pravo provođenja nevažnih izmjena kao i izmjena na temelju zakonskih uvjeta. U slučaju nevažnih odstupanja (do +/- 10 % - deset posto - veličine površine) niti jedna ugovorna strana ne može odbiti predaju ili

## BESTANDVERTRAG

### Teil C

C1. **Bestandsobjekt:** -----  
C1.1 Die Bestandgeberin gibt an die Bestandnehmerin und diese nimmt von der Bestandgeberin im EKZ die Flächen gemäß B1. in Bestand. Die beiliegenden Pläne und Unterlagen (Beilagen 1 bis 3), bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. -----  
C1.2 Flächen: -----  
C1.2.1 Die vertragsgegenständlichen Flächen sind in den erwähnten Beilagen orange dargestellt. -----  
C1.2.2 Die vorgenannten Bestandsflächen ergeben sich als Flächen zwischen der Portalaußenkante zur Mall hin, der Innenkante von Gebäudeaußenmauern sowie den Achsen der übrigen Begrenzungswände inklusive aller Zwischenwände, Säulen und Einbauten etc.. Die in der Beilage ./2 weiß dargestellten Schächte sind nicht mitzuberechnen. -----  
C1.2.3 Die Flächenangaben sind vor Errichtung des Bauwerks möglicherweise ungenau und kann deshalb die tatsächliche Fläche hiervon abweichen. -----  
Unwesentliche Änderungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen behält sich die Bestandgeberin vor. -----  
Bei unwesentlichen Abweichungen (bis zu +/- 10% der Flächengröße)

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

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

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

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

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

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

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

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

C1.4 Predmet zakupa smije se koristiti samo u zakonski, službeno i ugovorno dozvoljene svrhe. Zakupnik je dužan ispuniti o svom trošku zakonske, službene i tehničke propise u vezi s vlastitim poslovanjem te je dužan osloboditi Zakupodavca svih obveza i troškova s tim u vezi. Uz to, Zakupnik je odgovoran za sve štete koje su prouzročene ostalim zakupnicima ili Zakupodavcu zbog neispunjavanja ili nepravovremenog ispunjavanja obveza Zakupnika. Zakupnik je dužan na zahtjev Zakupodavca predložiti odgovarajuće potvrde o ispunjavanju ovlaštenih stručnjaka (potvrda o električnim instalacijama, ventilacijsko tehnička ekspertiza, itd.). Zakupodavac će za ispunjenje prethodno navedenih obveza odobriti primjereni rok. Nakon isteka ovakvog roka, Zakupodavac može poduzeti potrebne mjere na trošak Zakupnika.. -----  
-----  
-----  
-----  
-----

C1.5 Parkirna mjesta za kupce i prometne

C1.4 Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt Mieterhandbuch (Beilagen 3) das Bestandobjekt hinreichend spezifiziert ist, und daher aus diesem Titel gegenüber der Bestandgeberin keine wie immer gearteten Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Geringfügige Änderungen, soweit diese technisch oder organisatorisch erforderlich sind, werden akzeptiert. -- Das Bestandobjekt darf nur für gesetzlich, behördlich und vertraglich zulässige Zwecke genutzt werden. Die Bestandnehmerin hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, die ihren Betrieb betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen und die Bestandgeberin von Auflagen, die gegen sie ergehen sollten, freizuhalten. Darüber hinaus haftet die Bestandnehmerin für alle Schäden, die aus der Nicht- oder nicht rechtzeitigen Erfüllung gesetzlicher, behördlicher oder technischer Vorschriften den übrigen Bestandnehmern oder der Bestandgeberin entstehen. Die Bestandnehmerin hat auf Verlangen der Bestandgeberin einschlägige Prüfbescheinigungen anerkannter Sachverständiger (Elektrobefund, Lüftungstechnische Gutachten etc.) vorzulegen. Die Bestandgeberin wird für die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen eine angemessene Frist setzen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Bestandgeberin erforderliche Maßnahmen auf Kosten der Bestandnehmerin durchführen lassen. -----

C1.5 Die Stellplätze für Kunden und

površine Zakupodavac će staviti na raspolaganje bez posebne naknade i ona nisu predmet ovog Ugovora, pri čemu se izričito utvrđuje da svako drugo korištenje osim u prometne svrhe zahtijeva posebno uređenje. ---  
Točan položaj parkirnih mjesta proizlazi iz priloženih planova, pri čemu je ugovoren minimalni broj parkirnih mjesta prema Rješenju za građenje na cca. 2.200 (dvijetisućdvjesto) parkirnih mjesta.

C1.6 Zakupodavac se obvezuje, u okviru njegovog ovlaštenja, osigurati prilaz parkirnim mjestima kao i Predmetu zakupa te osigurati nesmetanu dostavu robe. Za radnje trećih osoba Zakupodavac ne snosi odgovornost. - Eventualne površine za utovar robe i manipulaciju koje pripadaju Predmetu zakupa (ukoliko su u Prilogu 2 prikazane narančastom bojom i uzimaju se u obzir pri izračunu površine zakupa) Zakupodavac može u slučaju potrebe mijenjati iz organizacijskih razloga. ---  
Izvan ove prikazane zone za utovar ne smije se vršiti utovar robe ili druge manipulacije. ---

C1.7 Zakupodavac zadržava pravo oblikovanja i korištenja prostorija i površina TC koje nisu dane u zakup. - Utvrđuje se da je bez posebnog odobrenja, samo trgovina živim namirnicama ovlaštena držati kućice s kolicima u dogovorenoj količini. ---

C1.6

C1.7

Verkehrsflächen werden ohne gesondertes Entgelt von der Bestandgeberin bereitgestellt und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass jede andere Nutzung als zu Verkehrszwecken einer Sonderregelung bedarf. ---  
Die genaue Lage der KFZ-Abstellplätze ergibt sich aus den Planbeilagen, wobei eine Mindeststellplatzanzahl laut Baubescheid von ca. 2.200 (zweitausendzweihundert) Abstellplätze vereinbart ist. ---

Die Bestandgeberin verpflichtet sich im Rahmen ihrer Befugnis, die Zufahrt zu den Parkplätzen und den Zugang zum Bestandsobjekt, sowie die Sicherung der störungsfreien Warenlieferung zu gewährleisten. Für Handlungen dritter Personen wird keine Haftung übernommen. ---  
Allfällige zum Mietobjekt gehörigen (sofern in der Beilage 2 orange dargestellt und auch bei der Berechnung der Mietfläche zu berücksichtigenden) Lade- und Manipulationsflächen, können im

Bedarfsfall von der Bestandgeberin aus organisatorischen Gründen abgeändert werden. ---  
Außerhalb dieser dargestellten Ladezone dürfen keinerlei Lade- oder sonstige Manipulationen vorgenommen werden. ---

Die Gestaltung und die Nutzung der nicht in Bestand gegebenen Räumlichkeiten und Flächen des EKZ sind der Bestandgeberin vorbehalten. Festgehalten wird, dass ohne gesonderte Genehmigung nur der Lebensmittelmarkt berechtigt ist,

Ukoliko kućice za kolica zauzimaju površine parkirališta za kupce, iste površine smanjuju broj parkirnih mjesta za kupce. ---

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

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

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

Zakupodavca koji je objavljen na dan izdavanja računa. ---

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

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

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

C2.2 Mindestbestandszins: ---  
Der Mindestbestandszins ergibt sich gemäß B2.2.3, dies nach Maßgabe der Flächenannahme gemäß B1 bzw. der späteren Flächenfeststellung gemäß C1.2. ---  
Der in HRK zu bezahlende Mindestbestandszins hat jedoch zumindest dem oben angeführten Eurobetrag gemäß B2.2.3 zu entsprechen, wobei die Umrechnung mit dem am Tag der

Rechnungslegung veröffentlichten Kurs für den Verkauf von Devisen der kontoführenden Bank der Bestandgeberin erfolgt. ---

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

31.12. (tridesetprvog prosinca) u kunama u skladu s C2.4.8, ispostavi da zakupnina po prometu u godišnjem prosjeku je iznad godišnje minimalne zakupnine, razlika u iznosu se fakturira do 25.01. (dvadesetpetog siječnja) i plativa je u roku 7 (sedam) dana.-----

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

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

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

C2.4.3 Zakupnik se obvezuje dnevno

C2.4

C2.4.1

C2.4.2

C2.4.3

der Bestandgeberin zum Stichtag 31.12. (einunddreißigsten Dezember) vorzunehmenden Umsatzfeststellung in HRK gemäß C2.4.8, dass der Umsatzbestandszins im Jahreschnitt über dem Jahresmindestbestandszins liegt, so ist der diesbezügliche Differenzbetrag in HRK zum 25.01. (fünfundzwanzigsten Januar) zur Zahlung binnen 7 (sieben) Tagen vorzuschreiben.-----

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

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

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

C2.4.3 Die Bestandnehmerin verpflichtet

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

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

registarske kase s kontrolnim trakama, koje iskazuju sve gotovinske poslove odvojeno po danima te iskazuju frekventnost kupaca;-----  
račune ili numerirane blokove računa; bilješke o mogućim obročnim kupovinama, vraćenju i storniranoj robi;-----  
bilješke o vanjskim poslovima;-----

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

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

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

C2.4.4 Svi poslovi koji su pokrenuti unutar TC smatraju se sastavnim dijelom prometa, čak i ako je realizacija uslijedila izvan TC ili preko trećih osoba (vanjski poslovi).-----  
Zakupnik je suglasan da se ovi podaci uvrste u informatičku obradu uz pridržavanje mogućih odredbi o zaštiti podataka sukladno Zakonu o zaštiti osobnih podataka.-----

C2.4.3.1 Nettoumsätze:-----  
Die Bestandnehmerin hat in ihrem Betrieb zur Erfüllung der Aufzeichnungspflicht als Mindestvoraussetzung zu verwenden:-----

Registrierkassen mit Kontrollstreifen, die sämtliche Bargeschäfte, getrennt nach Tagen, und die Kundenfrequenz ausweisen;-----  
Kassabons oder nummerierte Rechnungsblöcke;-----  
Aufzeichnungen über allfällige Ratenkäufe, Retourwaren und Storni; Aufzeichnungen über Außengeschäfte;-----  
Aufzeichnungen über Eigengeschäfte bzw. Entnahmen von Waren für Eigenverbrauch.-----

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

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

C2.4.4 Sämtliche innerhalb des EKZ angebahnten Geschäfte gelten als Bestandteil des Umsatzes, auch wenn die Abwicklung außerhalb des EKZ oder über Dritte erfolgen sollte (Außengeschäfte).-----  
Die Bestandnehmerin erklärt sich damit einverstanden, dass diese Daten einer EDV-mäßigen Bearbeitung, unter Wahrung etwaiger Datenschutzbestimmungen des Datenschutzgesetzes, zugeführt werden.-----

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

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

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

Zakupnik je dužan predložiti takvu dokumentaciju. ....

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

C2.5 Provjera: ....

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

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

C2.4.7 Wenn die von der Bestandnehmerin vorgelegten Steuererklärungen (z.B. Umsatzsteuervoranmeldungen) von der Finanzbehörde nicht anerkannt und an ihrer Stelle Schätzungen vorgenommen werden, erfolgt die

Berechnung des Umsatzbestandszinses anhand der in diesen Bescheiden ausgewiesenen Umsätze. ....

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

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

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

C2.5 Überprüfung: ....

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

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

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

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

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

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

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

C2.6 Osiguranje vrijednosti minimalna

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

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

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

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

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

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

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

C2.6 Versicherung, Mindestbestandzins

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

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | promjenama same po sebi, bez da ja potrebna posebna odgovarajuća izjava Zakupodavca.-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|        | Nezaračunavanjem ne dolazi do odricanja od strane Zakupodavca (niti prešutno) od povećanja iznosa u međuvremenu. Propust naknadnih obračuna zakupnine odnsono prihvatom i potvrdom plaćanja bez uzimanja u obzir osiguranja vrijednosti na temelju porasta indeksa do kojih je došlo, Zakupodavac se ne odriče svog prava, te je ovlašten zaračunati naknadno povećanja proizlaša iz dotičnog porasta indeksa u okviru zakonskog roka zastare.----- |
| C2.6.4 | Ukoliko se prethodno navedeni indeks više neće objavljivati, primjenjuje se onaj indeks koji slijedi ovom indeksu ili koji mu je najbliži. Ukoliko se takav indeks neće moći utvrditi, kao pomoć se primjenjuje Indeks monetarne unije za potrošačke cijene (Monetary Union Index for Consumer Prices (MUICP)) kojeg objavljuje EUROSTAT.-----                                                                                                      |
| C3.    | <u>Sporedni troškovi:</u> -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| C3.1   | Osim zakupnine sukladno B2 i C2 ovog Ugovora Zakupnik snosi sve sporedne troškove.-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| C3.2   | Sporednim troškovima se smatraju slijedeći izdaci:-----<br>Individualni troškovi poslovanja prema B2.4.1-----<br>Opći troškovi poslovanja prema B2.4.2-----                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C3.3   | <u>Individualni troškovi poslovanja:</u> -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| C3.3.1 | Izdaci koji se izravno mogu pripisati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Änderungen von selbst ein, ohne dass es einer diesbezüglichen Erklärung der Bestandgeberin bedürfte.-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|        | Durch Nichtverrechnung erfolgt kein Verzicht der Bestandgeberin (auch nicht konkludent) auf zwischenzeitliche Erhöhungsbeträge. Eine Unterlassung von MietInsnachverrechnungen bzw. die Entgegennahme und Quittierung von Zahlungen ohne Berücksichtigung der Wertsicherung aufgrund eingetretener Indexsteigerungen bedeutet keinen Verzicht seitens der Bestandgeberin, welche berechtigt ist Erhöhungen aus der jeweiligen Indexsteigerung im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfrist nach zu verrechnen.----- |
| C2.6.4 | Für den Fall, dass der oben angeführte Index nicht mehr verlautbart werden sollte, gilt jener Index, der diesem nachfolgt oder diesem am meisten entspricht. Kann ein solcher nicht festgestellt werden, gilt hilfsweise der vom EUROSTAT verlautbarte Monetary Union Index for Consumer Prices (MUICP).-----                                                                                                                                                                                                      |
| C3.    | <u>Nebenkosten:</u> -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| C3.1   | Neben dem Bestandzins laut B2 und C2 dieses Vertrages sind von der Bestandnehmerin alle Nebenkosten zu tragen.-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| C3.2   | Unter Nebenkosten werden folgende Aufwendungen verstanden:-----<br>Direkte Betriebskosten im Sinne B2.4.1-----<br>Allgemeine Betriebskosten im Sinne B2.4.2-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| C3.3   | <u>Direkte Betriebskosten:</u> -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| C3.3.1 | Aufwendungen die der                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

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

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

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

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

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

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

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

*[Handwritten signature]*

izdacima između facility management-a Zakupodavca i Zakupnika.-----

C3.3.5 Ova vrsta troškova zaračunava se u iznosima koje plaća Zakupodavac uvećano za dodatak na ime obrade uobičajenog u branši. Izdaci vezani za to zaračunavat će se Zakupniku na mjesečnoj bazi odnosno u skladu s obračunskim razdobljima isporučitelja prema Zakupodavcu i plativi su u roku navedenom u B2.4.1.

C3.3.6 Ako Zakupnik unatoč opomeni ne ispuní ove obveze plaćanja, Zakupodavac ima pravo uskratiti Zakupniku pružanje tih usluga (npr. struja, grijanje, klima). Ako Zakupnik unatoč opomeni ne izvrši svoje obveze plaćanja, neovisno o tome da li je Zakupodavac uskratilo usluge Zakupniku, to predstavlja razlog za prijevremeni raskid Ugovora u skladu s točkom C18.1.-----

C3.4 Opći troškovi poslovanja:-----

C3.4.1 Utvrđuje se da cijeli TC zajedno s pripadajućim zemljišnim površinama i sustavima predstavlja jedinstveni objekt te se u ovu cjelinu uključuju i moguća buduća proširenja.-----

C3.4.2 Općim troškovima poslovanja smatraju se svi porezi, javna davanja,

aufwandsadäquate Direktverrechnung zwischen dem Facility Management der Bestandgeberin und der Bestandnehmerin.-----

C3.3.5 Die Verrechnung dieser Kostenart erfolgt zu den Selbstkosten der Bestandgeberin zuzüglich eines branchenüblichen Bearbeitungsaufschlages. Die diesbezüglichen Aufwendungen werden der Bestandnehmerin monatlich bzw. nach Maßgabe der Verrechnungszeitpunkte des Lieferanten gegenüber der Bestandgeberin in Rechnung gestellt und innerhalb der in B2.4.1 genannten Frist zu bezahlen.-----

C3.3.6 Wenn die Bestandnehmerin diesen Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nachkommt, ist die Bestandgeberin berechtigt, die Zurverfügungstellung dieser Leistungen einzustellen (z.B. Strom, Heizung, Klima). Sofern die Bestandnehmerin ihren Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nachkommt, unabhängig davon ob die Bestandgeberin Leistungen eingestellt hat oder nicht, stellt dies einen Grund zur vorzeitigen Vertragsauflösung gem. C18.1 dar. --

C3.4 Allgemeine Betriebskosten:-----

C3.4.1 Festgestellt wird, dass das gesamte EKZ samt den dazugehörigen Grundflächen und Anlagen ein einheitliches Objekt darstellt und auch etwaige zukünftige Erweiterungen in diese Einheit einbezogen werden.-----

C3.4.2 Unter allgemeinen Betriebskosten werden sämtliche, die Liegenschaft

*[Handwritten signature]*

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | troškovi pogona, servisiranja, održavanja, popravaka, čišćenja, upravljanja i property management-a koji se odnose na zemljište kao i na objekt uključujući opremu i sustave (poput na primjer parkirnih, prometnih i zelenih površina), koji se ne mogu pripisati izravno Zakupniku. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          | sowie die Gebäude samt Einrichtungen und Anlagen (z.B. Park-, Verkehrs-, und Grünflächen) betreffenden Steuern und öffentliche Abgaben, sowie Kosten des Betriebes, der Wartung, Erhaltung, Instandhaltung, Reparatur, Reinigung, Betreuung, Verwaltung und Property Management verstanden, sofern sie nicht einer Bestandnehmerin direkt zuordenbar und als direkte Betriebskosten verrechnet werden. -----                                                                                                                                                                                                                                  |
| C3.4.3   | Pritom nije važno radi li se o pristojbama, troškovima ili ostalim izdacima. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | C3.4.3   | Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob es sich um Gebühren, Kosten oder sonstige Aufwendungen handelt. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C3.4.4   | Utvrđuje se da je u okviru investicijskog održavanja (vidi C17.) Zakupodavac preuzeo obvezu provođenja radova održavanja u opsegu koji je naveden u prethodno spomenutoj točki. -----<br>U okviru troškova poslovanja mogu se stoga obračunati samo troškovi održavanja (troškovi servisiranja, tekućih popravaka i izmjena potrošnih dijelova), koji nisu uvršteni u obveze navedene u prethodnoj točki. Ovo niti u kojem slučaju ne obuhvaća izdatke, koji postižu vrijednost dotrajalosti s obzirom na preostali tehnički vijek uporabe. Isti se ubrajaju također u obvezu osposobljavanja Zakupodavca. ----- | C3.4.4   | Festgestellt wird, dass im Rahmen der Erhaltung des Bestandes (siehe C17.) die Bestandgeberin die Verpflichtung übernommen hat, Erhaltungsarbeiten im dort angeführten Umfang durchzuführen. -<br>Im Rahmen der Betriebskosten können daher nur Erhaltungsaufwendungen (Wartungsaufwendungen, laufende Reparaturen, Austausch von Verbrauchsteilen) verrechnet werden, die nicht von der dort geschilderten Verpflichtung erfasst sind. Dies trifft keinesfalls Aufwendungen, die den Zeitwert in Anbetracht der restlichen technischen Nutzungsdauer erreichen. Diese zählen jedenfalls zur Instandsetzungspflicht der Bestandgeberin. ----- |
| C3.4.5   | U opće troškove poslovanja ubrajaju se posebice: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | C3.4.5   | Zu den allgemeinen Betriebskosten zählen insbesondere: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C3.4.5.1 | svi mogući javni izdaci i porezi, porezi i javni izdaci koji se odnose na zemljište, odnosno objekt u odgovarajućem propisanom iznosu, kao i ostale pristojbe, koje opterećuju                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | C3.4.5.1 | Sämtliche allfällige öffentlichen Abgaben und Steuern die Liegenschaft, bzw. die Gebäude betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben in der jeweils                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zufahrtswege, Tiefgarage, Parkplätze, Ladezonen, Grün- und Gartenanlagen, Zäune, Sicherheits- und Überwachungssysteme, Öffnungs- und Schließsysteme etc., inklusive diesbezüglicher Personalkosten, weiters Kosten für themenbezogene Dekoration wie beispielsweise Weihnachtsbeleuchtung und Osterschmuck sowie der Errichtung und des Betriebes einer Musikanlage für Unterhaltungsmusik.-----

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

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

C3.4.5.10 Kosten des Betriebes von sonstigen Allgemeineinrichtungen:-----

Personalkosten für Infocenter-----  
Personalkosten für Kinderbetreuung - Einrichtung Kinderbetreuung (Leasing)-----

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

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C3.4.6   | Ako Zakupnik ne koristi opće uređaje, to ga ne oslobađa obveze snošenja razmjernih troškova.                                                                                                                                                                                                                                | C3.4.6   | Macht die Bestandnehmerin keinen Gebrauch von Allgemeinanlagen, so befreit sie das nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| C3.4.7   | Akontacija troškova poslovanja:                                                                                                                                                                                                                                                                                             | C3.4.7   | Betriebskostenkonto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C3.4.7.1 | Zakupodavac ima pravo usklađivati iznos akontacije naveden u točki B2.4.2 prema mjerilu stvarnih izdataka – ovo u opravdanim slučajevima i u tijeku godine. Načelno se treba težiti tome da akontacija ostane ista tijekom godine, međutim prioritet je pokriće izdataka iz akontacija troškova poslovanja.                 | C3.4.7.1 | Die Bestandgeberin ist berechtigt, den in B2.4.2 festgelegten Akontobetrag nach Maßgabe der tatsächlichen Aufwendungen – dies in begründeten Fällen auch während des Jahres – anzupassen. Grundsätzlich ist anzustreben, dass das Konto während des Jahres gleich bleibt, jedoch vorrangig ist die Deckung der Aufwendungen aus den Betriebskostenkonten.                                                   |
| C3.4.7.2 | Zakupodavac ima pravo uzeti kredit, u slučaju da se izdaci nastali ulaznim akontacijama redovito ne plaćaju do sljedeće prilagodbe ili obračuna. Svi primjereni izdaci koji su povezani s istim, a posebice kamate, predstavljaju troškove poslovanja te se u okviru obračuna troškova poslovanja dijele sukladno udjelima. | C3.4.7.2 | Die Bestandgeberin ist im Falle, dass durch die eingehenden Akonti die Aufwendungen bis zur nächsten Anpassung oder Abrechnung nicht regelmäßig gedeckt erscheinen, berechtigt, Kredit in Anspruch zu nehmen. Alle damit im Zusammenhang stehenden angemessenen Aufwendungen, insbesondere die Zinsen, stellen Betriebskosten dar und werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung anteilmäßig aufgeteilt. |
| C3.4.8   | U slučaju povećanja ili smanjenja površina zakupa, formula podjele troškova (B2.4.3) odgovarajuće će se izmijeniti.                                                                                                                                                                                                         | C3.4.8   | Im Falle einer Vergrößerung oder Verkleinerung einer Bestandfläche sind die Aufteilungsschlüssel (B2.4.3) anlassbezogen entsprechend zu ändern.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| C3.5     | Dodjela radova:                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | C3.5     | Vergabe:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C3.5.1   | Zakupodavac će se služiti trećim osobama u okviru upravljanja i Property Management-a.                                                                                                                                                                                                                                      | C3.5.1   | Die Bestandgeberin wird sich im Rahmen der Verwaltung und des Property Managements Dritter bedienen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C3.5.2   | Zakupodavac ima također pravo zaposliti primjereno osoblje. Svi s                                                                                                                                                                                                                                                           | C3.5.2   | Die Bestandgeberin ist auch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

time povezani troškovi jesu sastavni dio općih troškova poslovanja (C3.4). Zakupodavac će poduzeti takve mjere onda ako se može pretpostaviti da se time dugoročno poveća sigurnost poslovanja i da to nije povezano sa značajnim porastom troškova.

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

C4.2 Iz doprinosa za troškove reklame provodi se promidžba cijelog TC. Zakupodavac se obvezuje trošiti doprinose troškovima reklame isključivo u svrhu promidžbe TC. Višak ili manjak pri godišnjem obračunu prenijeti će se bez priračunavanja odnosno odbijanja na ime doprinosa plativih u sljedećoj godini. Zakupnik ovime izjavljuje da je izričito suglasan da se koncepcija promidžbe, angažiranje reklamne agencije i sklapanje ugovora o promidžbi i drugih ugovora određuje isključivo od strane Zakupodavca i Zakupnik se odriče bilo kojih mogućnosti prigovora. Zbroj svih zakupnika predstavlja promidžbenu zajednicu. Promidžbena zajednica ima skupštinu partnera koja djeluje kao organ koji donosi odluke.

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

C4. Werbekostenbeitrag ----  
C4.1 Als Teil des Bestandzinses wird die Bestandnehmerin den in B2.5 vereinbarten Werbekostenbeitrag entrichten. Der Werbekostenbeitrag kann sich auf Grund eines Beschlusses der Partnersversammlung gemäß Punkt C4.3 dieses Vertrages verändern. C4.2 Mit dem Werbekostenbeitrag wird die Werbung von der Bestandgeberin für das gesamte EKZ durchgeführt. Die Bestandgeberin verpflichtet sich die Werbekostenbeiträge ausschließlich zur Bewerbung des EKZ zu verwenden. Ein Guthaben oder Fehlbetrag bei der Jahresabrechnung ist ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen.

Die Bestandnehmerin erklärt sich unwiderruflich damit einverstanden, dass die Konzeption der Werbung, die Beauftragung der Werbeagentur und der Abschluss von Werbe- und sonstigen Verträgen ausschließlich von der Bestandgeberin bestimmt wird und sich die Bestandnehmerin jeder Einspruchsmöglichkeit enthält. Die Summe aller Bestandneh-

50  
-----  
tiert  
ares

das  
r auf  
der  
ieren

utvrđenih doprinosa za troškove reklame u predstojećoj godini, -----  
→ donositi odluke o usklađenju naknadnih potraživanja doprinosa troškovima reklame prijenosom naknadnih potraživanja u sljedeći proračun ili određivanjem naknadnog plaćanja -----  
-----  
-----

C4.4 Zakupodavac ili treća osoba koju ovlasti Zakupodavac vodi u interesu kuće i ukupnosti promidžbene zajednice sve poslove vezane za promidžbu (osobito angažiranje reklamnih agencija, organizacija promidžbenih priredbi i slično) i u okviru provedbe ovog uređenja poduzimati će osobito sljedeće mjere: -----  
-----  
-----

C4.4.1 pripremati će za skupštinu partnera načelne prijedloge vezano za promidžbene mjere i planirati proračun te davati izvještaje o provedenim promidžbenim mjerama. -----  
-----  
-----

C4.4.2 sazivat će skupštine partnera. -----

C4.4.3 propisivati će, naplaćivati će i obračunavati doprinose troškovima reklame. -----

C4.4.4 upravljat će proračunom i koristiti sredstva stvarnih i naplativih doprinosa troškovima reklame i obračunavat će ih. -----  
-----  
-----

Auftrag von Dritten entwickelten Werbekonzepts im Rahmen der beschlossenen Werbekostenbeiträge für das Folgejahr, -----  
→ Fassung von Beschlüssen über den Ausgleich von Werbekostennachforderungen durch Übertrag der Nachforderung in das nächste Budget oder Nachzahlungsregelung -----

C4.4 Die Bestandgeberin oder ein von ihr beauftragter Dritter führt im Interesse des Hauses und der Gesamtheit der Werbegemeinschaft sämtliche Werbeangelegenheiten (insbesondere zur Beauftragung von Werbeagenturen, Organisation von Werbeveranstaltungen und dergleichen) durch und wird daher im Vollzug dieser Regelung insbesondere folgende Maßnahmen setzen: -----

C4.4.1 Vorbereitung von grundsätzlichen Vorschlägen hinsichtlich Werbemaßnahmen für die Partnersammlung samt deren Budgetierung samt Berichterstattung auf der Partnersammlung über im letzten Werbejahr durchgeführte Werbemaßnahmen. -----

C4.4.2 Einberufung von Partnersammlungen. -----

C4.4.3 Verschreibung, Inkasso und Abrechnung der Werbekostenbeiträge. -----

C4.4.4 Budgetverwaltung und Mittelverwendung der tatsächlichen und einbringlich gemachten Werbekostenbeiträge samt Abrechnung. -----

C4.4.5 sklapat će ugovore s agencijama ili direktne ugovore za oblikovanje, produkciju i uključenje promidžbenih poruka. -----

C4.4.6 organizirat će promidžbene događaje za koje stoji na raspolaganju čitava površina mall-a i davati za to potrebne naloge. -----

C4.4.7 naručivati će dekoriranje TC (dekoracijske mjere, primjerice za božićnu rasvjetu, samo oblikovanje, a ne troškovi - to su troškovi poslovanja prema C3.4.5.7). -----

C4.4.8 podmirivat će račune za izvršene usluge trećih osoba koje je u gornjem smislu angažirao Zakupodavac. -----

C4.4.9 Zakupodavac je ovlašten međufinancirati (odnosno privremeno financirati) dijelove godišnjeg proračuna, ukoliko su u okviru budžeta potrebna sredstva koja se pokrivaju tek plaćanjima doprinosa troškovima reklame u sljedećim mjesecima. -----  
Prekoračenje sredstava proračuna vodi do dodatnog potraživanja od Partnera (po njihovom udjelu u proračunu), ukoliko -----  
-----

C4.4.9.1 prekoračenje proračuna nije prouzrokovano time da su poduzete određene mjere za promidžbu koje prelaze koncept za promidžbu odnosno utvrdni budžet, odnosno. -----

C4.4.9.2 ukoliko je po prepoznavanju rizika prekoračenja odmah o tome obaviještena promidžbena zajednica. U slučaju da skupština partnera ne -----

C4.4.5 Abschluss von Agentur- oder Direktverträgen zur Gestaltung, Produktion und Schaltung von Werbebotschaften. -----

C4.4.6 Organisation von Werbeveranstaltungen, für die die gesamte Mallfläche zur Verfügung steht und der dazu notwendigen Beauftragungen. -----

C4.4.7 Beauftragung der Dekoration des EKZ (Dekorationsmaßnahmen wie beispielsweise Weihnachtsbeleuchtung, lediglich Gestaltung, nicht jedoch Kosten - diese sind Betriebskosten lt C3.4.5.7). -----

C4.4.8 dem Rechnungsausgleich für erbrachte Leistungen der von der Bestandgeberin in obigem Sinn beauftragten Dritten. -----

C4.4.9 Die Bestandgeberin ist zur Zwischenfinanzierung (bzw. Vorfinanzierung) von Teilen des Jahresbudgets berechtigt, soweit im Rahmen des Budgets Mittel, die erst durch Zahlungen von Werbekostenbeiträgen in den Folgemonaten gedeckt werden, notwendig sind. -----  
Ein Überschreiten der Budgetmittel führt zu einer Nachforderung an die Mitglieder der Partnersammlung (antellig nach ihrer Beteiligung am Werbebudget), sofern -----

C4.4.9.1 das Überschreiten des Budgets nicht dadurch verursacht wurde, dass über das beschlossene Werbekonzept bzw. das Budget hinausgehende Werbemaßnahmen gesetzt wurden, bzw. -----

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

donese odluku o obliku podmirjenja dodatnog potraživanja ili ako potreba za dodatnim potraživanjem prekoračuje više od 10 % (deset posto) sljedećeg proračuna, Partnerima se propisuju razmjerni iznosi za posebno naknadno plaćanje. -----  
Sredstva prilikom godišnjeg proračuna prenose se u sljedeću godinu bez uračunavanja, odnosno smanjenja na iznose koji se plaćaju u sljedećoj godini. -----

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

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

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

C5.1 Zakupnina i troškovi kao i sve ostale obveze plaćanja koje rezultiraju iz ovog Ugovora i određuju se Zakupniku izraženi su u neto iznosu i

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

Ein Guthaben bei der Jahresabrechnung ist ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen. -----  
Insgesamt wird die Bestandgeberin alle werbetechnischen und kaufmännischen Maßnahmen setzen, die im Rahmen dieses Vertrages für die bestmögliche Bewerbung des EKZ und eine solide kaufmännische Gebarung der Werbegemeinschaft erforderlich sind. -----

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

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

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

C5.1 Der Bestandszins und die Kosten sowie alle anderen aus diesem Vertrage resultierenden, der Bestandnehmerin zur Vorschreibung

plaćaju se Zakupodavcu uvećani za odgovarajući zakonski porez na dodanu vrijednost. -----

C5.2 Zaključni obračuni za zakupninu vrše se u trenutku navedenom u C5.3. Za troškove poslovanja i doprinos troškovima reklame obračun se vrši svake naredne godine najkasnije do 30.06. (tridesetog šestog). Ukoliko postoji saldo u korist Zakupnika, isti se mora naknaditi Zakupniku najkasnije u roku od 7 (sedam) radnih dana od objave. Saldo na teret Zakupnika mora se platiti Zakupodavcu u roku od 7 (sedam) radnih dana od izdavanja računa. -----

C5.3 Za sve obveze plaćanja koje proizlaze iz ovog Ugovora rok plaćanja iznosi - ukoliko nije nešto drugo određeno u ovom Ugovoru - općenito 7 (sedam) dana od izdavanja računa. Propisani iznos mora se knjižiti posljednjeg dana roka plaćanja bez ikakvih odbitaka i troškova na računima Zakupodavca. -----

C5.4 U slučaju zakašnjelog plaćanja zakupnine, koja se ima isplatiti sukladno ovom Ugovoru, kao i ostalih troškova koji su povezani s ovim Ugovorom, Zakupodavac ima pravo obračunati odgovarajuće zakonske zatezne kamate, no najmanje 5% (pet posto) godišnje iznad iznosa

gelangenden Zahllasten verstehen sich als Nettobeträge und sind zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Bestandgeberin zu entrichten. -----

C5.2 Die Schlussabrechnungen für den Bestandszins erfolgen zu den in C5.3 genannten Zeitpunkten. Für die Betriebskosten und den Werbekostenbeitrag erfolgt die Abrechnung jeweils im Folgejahr spätestens bis zum 30.06. (dreißigsten Juni). Ergibt sich ein Saldo zugunsten der Bestandnehmerin, wird dieser spätestens 7 (sieben) Werktagen nach Bekanntgabe an die Bestandnehmerin refundiert; ein Saldo zu Lasten der Bestandnehmerin ist spätestens 7 (sieben) Werktagen nach Rechnungslegung an die Bestandgeberin zu bezahlen. -----

C5.3 Für alle aus diesem Vertrag ergebenden Zahlungsverpflichtungen beträgt die Zahlungsfrist - sofern in diesem Vertrag keine abweichende speziellere Zahlungsfrist geregelt ist - generell 7 Tage ab

Rechnungslegung. Der vorgeschriebene Betrag muss am letzten Tag der Zahlungsfrist speesen und abzugsfrei auf den von der Bestandgeberin bekannt gegebenen Konten gut gebucht sein. -----

C5.4 Bei verspäteter Zahlung des gemäß dieses Vertrages zu entrichtenden Bestandszinses und aller mit diesem Vertrag zusammenhängenden sonstigen zu zahlenden Beträgen ist die Bestandgeberin berechtigt, die jeweiligen gesetzlichen Verzugszinsen, mindestens jedoch

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | eskontne stope Hrvatske narodne banke, kao i troškove opomene (400,00 HRK – četiri stotine kuna po opomeni), kao i sve nastale odvjetničke troškove, bez obzira na prava za naknadu štete koje premašuju te iznose. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 5% (fünf Prozent) p.a. über dem jeweiligen Notenbankeckzinssatz der kroatischen Nationalbank, sowie die Kosten der Mahnung (HRK 400,00 – vierhundert Kuna pro Mahnung), sowie alle anfallenden Rechtsanwaltsgebühren zu verrechnen, unbeschadet darüber hinausgehender Schadenersatzansprüche. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| C5.5 | Ukoliko nisu izričito namijenjeni, djelomična plaćanja zaostataka svih vrsta obračunavaju se na postojeća potraživanja sljedećim redoslijedom: - troškovi naplate ----- kamate za sporedne troškove svih vrsta ----- sporedni troškovi svih vrsta ----- kamate na zaostatke zakupnine ----- zaostaci zakupnine -----                                                                                                                                                                                     | C5.5 | Teilzahlungen auf Rückstände aller Art sind, soweit sie nicht ausdrücklich gewidmet sind, auf die bestehenden Forderungen in folgender Reihenfolge anzurechnen: ----- Kosten der Eintreibung ----- Zinsen auf Nebenkosten aller Art ----- Nebenkosten aller Art ----- Zinsen auf Mietrückstände ----- Mietrückstände -----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| C5.6 | Zakupodavac ne zaračunava kamate na preplate, odnosno na saldo, predujmove, itd., kao niti na kauciju. --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | C5.6 | Überzahlungen bzw. Guthaben, Vorauszahlungen, etc. sowie die Kautions sind von der Bestandgeberin nicht zu verzinsen. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| C6.  | Svrha zakupa, asortiman: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | C6.  | Bestandszweck, Sortiment: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C6.1 | Zakupnik se obvezuje za vrijeme cijelog trajanja odnosa zakupa u svojem poslovanju nuditi potpuni asortiman koji je uobičajen u konkurentnim, specijaliziranim trgovinama iste branše (sukladno B3), odnosno voditi svoju uslužnu djelatnost kako bi na optimalan način ispunio cilj TC. ----- Ukoliko Zakupnik ne nudi stalno ovaj opisani potpuni asortiman, odnosno ne drži odgovarajući asortiman marke(i), Zakupodavac ima pravo u smislu ugovorne točke C 18.1.4 izvanredno otkazati Ugovor. ----- | C6.1 | Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, für die gesamte Dauer des Bestandsverhältnisses in ihrem Betrieb ein in leistungsfähigen Geschäften mit der entsprechenden Fachrichtung übliches Vollsортiment (gemäß B3) anzubieten bzw. ihren Dienstleistungsbetrieb so zu führen, dass er der Zielsetzung des EKZ optimal entspricht. ----- Bietet die Bestandnehmerin nicht ständig dieses beschriebene Vollsортiment an, bzw. führt sie nicht ein entsprechendes Sortiment, so ist die Bestandgeberin berechtigt, im Sinne des Vertragspunktes C18.1.4 die außerordentliche Kündigung auszusprechen. ----- |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C6.2 | Ugovorne strane suglasne su, da Zakupnik za vrijeme trajanja odnosa zakupa nema pravo na zaštitu od konkurencije ili zaštitu asortimana u bilo kojem obliku. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | C6.2 | Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Bestandnehmerin in Ansehung dieses Bestandsverhältnisses keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz in irgendwelcher Art für sich in Anspruch nehmen kann. ----- Die Bestandgeberin weist auf das dem Interspar eingeräumte Exklusivrecht hinsichtlich Lebensmittelmarkt hin. -----                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| C6.3 | Zakupodavac ukazuje na ekskluzivno pravo ugovoreno sa Interspar-om obzirom na trgovinu živim namirnicama. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | C6.3 | Die Bestandgeberin haftet nicht dafür, dass im EKZ bestimmte Bestandnehmer vertreten sind, bzw. sich der Mietterm ändert. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| C7.  | Obveza poslovanja: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | C7.  | Betriebspflicht: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C7.1 | Zakupnik se obvezuje za vrijeme cijelog trajanja zakupa voditi poslovanje poduzeća koje je definirano u točki B3 i isto održavati te da površine koje su navedene u B1/C1 neće koristiti u nikakve druge svrhe. Nadalje, Zakupnik se obvezuje da će nakon otvaranja TC svoje poslovanje držati otvorenim za vrijeme radnog vremena bez prekida. Zakupnik je dužan voditi svoje poslovanje tako da na zadovoljavajući način može posluživati svoje kupce (dostatan broj radnika) te da optimalno ispunjava cilj TC sukladno preambuli A2 ----- | C7.1 | Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, für die gesamte Bestanddauer den Betrieb des in B3 definierten Unternehmens zu führen und aufrecht zu erhalten und die in B1/C1 angeführten Flächen für keine anderen Zwecke zu nutzen. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich weiters, ab Eröffnung des EKZ ihren Geschäftsbetrieb uneingeschränkt während der Öffnungszeiten des EKZ offen zu halten. Sie hat das Geschäft so zu betreiben, dass sie ihre Kundschaft zufriedenstellend bedienen kann (ausreichende Anzahl von Mitarbeitern) und der EKZ - Zielsetzung laut Präambel A2 optimal entsprechen wird. ----- |
| C7.2 | U slučaju povrede obveze održavanja poslovanja ili uporabe objekta zakupa koja bi bila suprotna planiranoj uporabi, Zakupodavac ima pravo, bez obzira na svoje pravo na naknadu štete, izvanredno raskinuti zakupnički odnos nakon prethodne pisane opomene kojom se odobrava dodatni primjereni rok od 14 (četrnaest) dana -----                                                                                                                                                                                                             | C7.2 | Bei Verletzung dieser Betriebspflicht oder einer widmungswidrigen Verwendung des Bestandobjektes ist die Bestandgeberin berechtigt, unbeschadet ihres Schadenersatzanspruches, das Bestandsverhältnis nach vorangegangener schriftlicher Mahnung mit Setzung einer Nachfrist -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

za uspostavu stanja koje je sukladno Ugovoru. Zakupodavac nije dužan odobriti dodatni rok ako se iz ponašanja Zakupnika može razumno zaključiti da ne želi uspostaviti stanje sukladno Ugovoru. -----

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

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

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

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

C8.4 U slučaju prestanka odnosa zakupa uslijed okolnosti, koje su nastale na

von 14 (vierzehn) Tagen zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes fristlos aufzulösen. Die Bestandgeberin ist nicht verpflichtet eine Nachfrist zu setzen Insofern dem Verhalten der Bestandnehmerin zu entnehmen ist, dass sie den vertragsgemäßen Zustand nicht herstellen möchte. -----

**C8. Bestandszeit und Kündigung:-----**

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

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

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

C8.3 Mit dem Abschluss des gegenständlichen Vertrages auf bestimmte Zeit verzichten die Bestandnehmerin und die Bestandgeberin auf die Kündigung oder vorzeitige Auflösung während der beschriebenen Vertragsdauer, es sei denn, es wurde in diesem Vertrag Abweichendes vereinbart.-----

C8.4 Im Falle der Beendigung des Bestandsverhältnisses aus

strani Zakupnika, isti je odgovoran za izostalu zakupninu i sve ostale troškove (na primjer razmjerne troškove poslovanja, troškove agenta za nekretnine za traženje sljedećeg zakupnika, itd.) do predviđenog trajanja odnosa zakupa. -----

**C9. Kaucija:-----**

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

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

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

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

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

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

U slučaju korištenja kaucije Zakupnik

Umständen, die die Bestandnehmerin zu vertreten hat, haftet diese für entgehende Bestandzinse und sonstigen Aufwendungen (z.B. anteilige Betriebskosten, Maklerkosten für Nachmietersuche, etc.) aller Art bis zum vorgesehenen Ablauf des Bestandsverhältnisses. -----

**C9. Kautions:-----**

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

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

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

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

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

Im Falle der Inanspruchnahme der

je dužan ponovno naknaditi kauciju  
neodloživo u roku od 7 (sedam)  
dana. -----

C9.4 Ukoliko je predana bankarska garancija koja je vremenski ograničena, ista se mora zamijeniti sljedećom garancijom ili zamjenskom garancijom najkasnije mjesec dana prije isteka valjanosti.-----  
Ukoliko ne uslijedi zamjena, Zakupodavac ima pravo naplatiti bankarsku garanciju u punom opsegu unutar razdoblja valjanosti.-----

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

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

C9.7 Ukoliko Zakupnik kasni s polaganjem  
kaucije, Zakupodavac smije uskratiti  
predaju predmeta zakupa ili odstupiti  
od Ugovora, odnosno isto predstavlja  
izvanredni razlog za otkaz Ugovora  
sukladno točki C18.1.3. ....

Kaution wird die Bestandnehmerin damit nicht aus ihren Verpflichtungen befreit, sie ist auch nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen. \_\_\_\_\_

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

C9.4 Für den Fall, dass eine zeitlich begrenzte Bankgarantie vorgelegt wird, ist diese spätestens einen Monat vor dem Ablaufdatum durch eine Nachfolgarantie oder Ersatzgarantie zu ersetzen.-----  
Erfolgt kein rechtzeitiger Ersatz, ist die Bestandgeberin berechtigt, innerhalb der Gültigkeitsdauer die Bankgarantie im vollen Umfang zu ziehen.-----

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

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

C9.7 Gerät die Bestandnehmerin mit der Belbringung der Kautions in Verzug, so kann die Bestandgeberin die Übergabe des Bestandgegenstandes verweigern oder vom Vertrag zurücktreten, bzw. stellt dies in der Folge einen außerordentlichen

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

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

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

C10.2 namjerno ispušteno. #####

C10.3 Pravo Zakupnika na predaju  
Predmeta zakupa uvjetovano je  
urednim polaganjem kaucije i  
dokazom o dostatnom pokriću  
osiguranja sukladno točki C 22.4. ----

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

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

**C10.5** U slučaju da Zakupnik usprkos opomeni i davanju roka od 5 (pet) dana neovlašteno odbije preuzeti predmet zakupa, Zakupodavac je

Kündigungsgrund gemäß C18.1.3  
dar. Bitte Nennung des Sachverhalts, aus dem sich die Kündigung als notwendig herausstellt. Bei \_\_\_\_\_

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

**C10. Übergabe und**

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

C10.2 nicht belegt-----

C10.3 Ein Anspruch der Bestandnehmerin auf Übergabe des Bestandsobjektes setzt den ordnungsgemäßen Erlag der Kautions sowie den Nachweis der ausreichenden  
Versicherungsdeckung gem. Punkt C22.4 voraus. -----

C10.4 Die Übergabe wird durch Protokoll bestätigt. Unwesentliche Mängel oder solche, welche die Funktion und den Betrieb der Bestandsache nicht unzumutbar beeinträchtigen, behindern nicht die Übergabe. -----  
Festgestellte Mängel werden in einer im Übergabeprotokoll zu vereinbarenden Frist – in jedem Fall, aber möglichst bis zur Eröffnung, soweit dies technisch und wirtschaftlich machbar ist und die sofortige Beseitigung von der Bestandnehmerin gewünscht wird – beseitigt. Bei Übergabe festgestellte Mängel werden durch die Bestandgeberin oder von ihr beauftragte Dritte behoben. -----

C10.5 Wird die Übernahme des Bestandsobjektes von der Bestandnehmerin trotz Mahnung und Fristsetzung von 5 (fünf) Tagen

ovlašten izvanredno otkazati Ugovor o zakupu sukladno točki C18.1.9 ovog Ugovora te od Zakupnika tražiti naknadu nastale štete. -----

C10.6

Zakupnik se obvezuje da će za potrebno završno uređenje u odnosno na predmetu zakupa na vlastiti trošak i po mogućnosti bez bilo kakvog ugrožavanja TC, posebno njegovih poslovnih aktivnosti, odnosno ostalih zakupnika angažirati ovlaštene izvođače. -----  
Zakupnik će po potpisu ovog Ugovora dostaviti Zakupodavcu svu potrebnu projektnu dokumentaciju vezanu za uređenje prostora i za ishodenje potvrde glavnog projekta i uporabne dozvole. Zakupodavac će provjeriti i dostaviti će svoje primjedbe Zakupniku koji je dužan ugraditi izmjene i predati konačnu projektnu dokumentaciju Zakupodavcu. -----

Sve radove na završnom uređenju izvode isključivo ovlašteni stručnjaci.

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

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

Svi dokumenti vezani uz narudžbe (projekti i narudžbe) za ova postrojenja predaju se radi odobrenja

unberechtigt abgelehnt, so ist die Bestandgeberin berechtigt, den Bestandvertrag gemäß C18.1.9 dieses Vertrages fristlos zu kündigen und die daraus entstandenen Schäden gegenüber der Bestandnehmerin geltend zu machen. -----

C10.6

Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, die im bzw. am Bestandsobjekt erforderlichen Einarbeiten auf ihre Kosten und unter möglicher Vermeidung jedweder Beeinträchtigung des EKZ insbesondere das Geschäftsbetriebes bzw. der übrigen Bestandnehmer durch Fachfirmen durchzuführen. -----

Nach Unterzeichnung dieses Vertrages wird die Bestandnehmerin alle erforderlichen Pläne betreffend das Shopdesign sowie zur Erlangung der Baugenehmigung und der Benützungsbewilligung der Bestandgeberin übermitteln. Diese prüft binnen einer einmonatigen Prüffrist und wird diese der Bestandnehmerin übermitteln, welche wiederum die Änderungen

einarbeiten wird und die abschließenden Pläne und Unterlagen an die Bestandgeberin übermittelt. -----

Sämtliche Adaptierungsarbeiten haben ausschließlich durch befugte Fachleute zu erfolgen. Bei allen Ausbaumaßnahmen sind in Kroatien zugelassene Produkte zu verwenden. Hinsichtlich des Gewerks „Sicherheitsanlage“ mit den Untergewerken Brandmeldung, Sprinkler, Sicherheitsbeleuchtung sind von der Bestandnehmerin zwingend

u pogledu kompatibilnosti i pridržavanja standarda. -----  
Zakupnik se obvezuje pravovremeno pribaviti sve druge lokacijske i građevinske dozvole potrebne za tehnički pregled za pojedine trgovine, uzimajući u obzir vrstu svog poslovanja te potom tako izvesti završne radove da može pravovremeno otvoriti Predmet zakupa za javnost. -----

Ukoliko bude potrebno sudjelovanje Zakupodavca u ovim mjerama, on će poduzeti odgovarajuće radnje. U to spadaju osobito svi sigurnosni uređaji kao što je 2. (druga) razina sprinklera, dojavljivač požara, rasvjeta nužnih izlaza i zvučni uređaj za sigurnosne poruke -----

Sve ove mjere provode se međutim na trošak Zakupnika, čak i onda kad formalno Zakupodavac nastupa kao podnositelj zahtjeva. Ako se angažiraju vlastiti izvođači, oni su dužni stalno biti u vezi s voditeljem gradnje odnosno usuglasiti sve mjere tako da osigura ostvarenje cilja pravovremenog otvorenja. -----

Zakupnik snosi rizik za sve ove mjere.

U slučaju propusta Zakupnika da izvrši završnu adaptaciju ili pribavi potrebne dozvole, ne dira se u pravni učinak ovog Ugovora, osobito obveze plaćanja Zakupnika. -----

die von der Bestandgeberin vorgeschriebenen Projektanten und Professionisten mit der Planung und den Teilgewerken für das jeweilige Bestandsobjekt auf Kosten der Bestandnehmerin zu betrauen. -----  
Alle Auftragsunterlagen (Pläne und Aufträge) für diese Gewerke sind zur Genehmigung hinsichtlich Kompatibilität und Standardeinhaltung vorzulegen. -----

Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle weiteren bis zur technischen Abnahme notwendigen Lokations- und Baubewilligungen für die einzelnen Shops abgestellt auf die Gegebenheiten ihres Betriebes rechtzeitig zu erwirken und den Ausbau in der Folge so fertig zu stellen, dass eine rechtzeitige Eröffnung vorgenommen werden kann. -----

Soweit eine Mitwirkung der Bestandgeberin an diesen Maßnahmen notwendig ist, wird die Bestandgeberin die entsprechenden Handlungen setzen. Dazu zählen insbesondere sämtliche Gefahren- bzw. Sicherheitseinrichtungen wie 2.

Sprinklerebene, Brandmeldeanlage, Fluchtwegebeleuchtung sowie Beschallungsanlage für Sicherheitsdurchsagen. -----

Alle diese Maßnahmen erfolgen jedoch, selbst dann, wenn formell die Bestandgeberin als Antragsteller auftritt, auf Kosten der Bestandnehmerin. Soweit eigene Fachleute herangezogen werden, haben diese jedenfalls mit der Bauleitung permanenten Kontakt zu halten bzw. sämtliche Maßnahmen dergestalt abzustimmen, um das Ziel

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C11.  | Poslovanje: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| C11.1 | Obje Ugovorne strane izričito isključuju odgovornost Zakupodavca za parkirana vozila zajedno sa sadržajem..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C11.2 | Zakupnik potvrđuje da su parkirna mjesta namijenjena TC, rezervirana za kupce TC te da nisu sastavni dio površina koje pripadaju predmetu zakupa. Stoga mu nije dozvoljeno navedena parkirna mjesta i prometnice koristiti za utovar i skladištenje kao ni u ostale svrhe. --- Zakupnik se također mora pobrinuti, da njegovi radnici ne ostavljaju svoja vozila na parkiralištu za kupce. Zakupodavac će u TC rezervirati površine koje će se iznajmljivati posebno u ove svrhe. Zakup ovih |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C11.  | <b>Geschäftsbetrieb:-----</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| C11.1 | Eine Haftung der Bestandgeberin für abgestellte Kraftfahrzeuge samt Inhalt wird ausdrücklich von beiden Parteien ausgeschlossen.-----                                                                                                                                                                                                  |
| C11.2 | Die Bestandnehmerin anerkennt, dass die dem EKZ gewidmeten KFZ-Abstellplätze für Fahrzeuge der Kunden des EKZ reserviert und nicht Teil der zum Bestandsobjekt gehörigen Flächen sind. Es ist ihr daher nicht gestattet, die genannten Parkplätze und Verkehrswege für Lade- und Lagertätigkeit oder sonstige Zwecke zu benutzen.----- |
|       | Die Bestandnehmerin hat auch dafür zu sorgen, dass die Mitarbeiter ihres Betriebes das Abstellen ihrer Fahrzeuge auf dem Kundenparkplatz                                                                                                                                                                                               |

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

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

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C11.5 | Zakupnik prima na znanje za sebe, svoje radnike, dobavljače i kupce kućni red koji će Zakupodavac donijeti u svrhu besprijekornog poslovanja TC te odredbe o penalima.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | C11.5 | Mitarbeiter zu übertragen. -----<br>Die Bestandnehmerin nimmt die jeweils von der Bestandgeberin zum Zwecke des reibungslosen Betriebsablaufes im EKZ erlassene Hausordnung sowie die Pönalregelung für sich, Ihre Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden zur Kenntnis. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| C12.  | <b>Pristup Predmetu zakupa</b> -----<br>Zakupodavac, odnosno osobe koje je Zakupodavac ovlastio imaju pravo u svakom trenutku za vrijeme radnog vremena stupiti u prostore ili površine koje pripadaju predmetu zakupa. Zakupnik je dužan pobrinuti se da se u iste može stupiti u slučaju prijetnje neposredne opasnosti i u njegovoj odsutnosti. U tu svrhu Zakupnik je dužan pohraniti kod Zakupodavca jedan komplet ključeva za predmet zakupa. Ukoliko Zakupnik ne ispuní ovu obvezu, on je odgovoran za sve štete koje nastanu uslijed nemogućnosti pristupa predmetu zakupa ----- | C12.  | <b>Betreten des Bestandsobjektes</b> -----<br>Die Bestandgeberin bzw. die von ihr beauftragten Personen sind berechtigt, jederzeit während der Geschäftszeiten die zum Bestandsobjekt gehörigen Räumlichkeiten oder Flächen zu betreten. Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, Vorsorge zu treffen, dass diese bei Gefahr in Verzug auch in ihrer Abwesenheit betreten werden können. Zu diesem Zwecke ist die Bestandnehmerin verpflichtet, bei der Bestandgeberin 1 Garnitur Schlüssel für das Bestandsobjekt zu hinterlegen. Kommt die Bestandnehmerin dieser Verpflichtung nicht nach, so haftet sie für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten nicht möglich ist. ----- |
| C13.  | <b>Opskrba energijom (struja, voda, grijanje, hlađenje):</b> -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | C13.  | <b>Energieversorgung (Strom, Wasser, Wärme, Kühleuft):</b> -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| C13.1 | Provodne mreže za opskrbu strujom, cjevovod za opskrbu vodom i otpadne vode, opskrba grijanjem, rashladni uređaji i opskrba ostalom energijom sa svim za to potrebnim sustavima izvode se sukladno specifikacijama građevine i opreme (Prilog 3). Troškove poslovanja (energetske potrebe), servisiranje i održavanje ove provodne mreže i sustava snose zakupnici sukladno prethodno navedenim odredbama                                                                                                                                                                                | C13.1 | Die Leitungsnetze für die Stromversorgung, Zu- und Abwasserleitung, Wärme- Kühlungs- und sonstige Energieversorgung mit allen dazu notwendigen Anlagen werden gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage 3) ausgeführt. Die Kosten für den Betrieb (Energiebedarf), Wartung und Instandhaltung dieser Leitungsnetze und Anlagen tragen die Bestandnehmer nach den obigen                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C13.2 | točke B2.4 -----<br>Ukoliko je Zakupniku potrebna dodatna opskrba energijom, to je moguće izvesti na trošak Zakupnika proširenjem, odnosno pojačanjem provodne mreže, dovoda i – ukoliko je prostorno to moguće – ostalih uređaja. Zakupniku je za isto potrebna pisana suglasnost Zakupodavca, koja se ne može uskratiti, ukoliko se izvođenje može izvršiti bez prikraćivanja objekta zakupa i ometanja ostalih zakupnika. Troškove pogona (energetske potrebe), servisiranje i održavanje ove dodatne provodne mreže i sustava snosi Zakupnik koji je također dužan ishoditi potrebne dozvole u tu svrhu. -----<br>Ukoliko se uslijed ovakvih mjera poduzeću koje vrši opskrbu moraju platiti pristojbe ili naknade, trošak istih snosi Zakupnik. ----- | C13.2 | Bestimmungen B2.4. -----<br>Benötigt die Bestandnehmerin eine über die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehende zusätzliche Energieversorgung, so kann sie diese auf ihre Kosten durch Erweiterung bzw. Verstärkung der Leitungsnetze, Zuleitungen und - sofern dies räumlich möglich ist - der sonstigen Anlagen, errichten lassen. Sie bedarf dazu der schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin, die nicht verweigert werden kann, wenn die Ausführungen ohne Benachteiligung für das Bestandsobjekt und Störung der übrigen Bestandnehmer erfolgen kann. Die Kosten für Betrieb (Energiebedarf), Wartung und Instandhaltung dieser zusätzlichen Leitungsnetze und Anlagen trägt die Bestandnehmerin, die auch die dafür erforderlichen Bewilligungen einzuholen hat. -----<br>Soweit durch solche Maßnahmen Gebühren oder Entgelte an das Versorgungsunternehmen zu leisten sind, sind diese von der Bestandnehmerin zu tragen. ----- |
| C13.3 | Zakupnik je dužan u slučaju smetnji i štete na svom električnom sustavu pobrinuti se za isključenje istog te o tome obavijestiti Zakupodavca. Ovakva obavijest ne oslobađa Zakupnika obveze da spriječi povećanje štete, odnosno proširenje smetnje na provodnu mrežu svojom intervencijom i djelovanjem, ukoliko je to prihvatljivo. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | C13.3 | Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, bei Störungen und Schäden in ihrer elektrischen Anlage für eine Abschaltung dieser zu sorgen und unverzüglich die Bestandgeberin davon in Kenntnis zu setzen. Diese Meldung enthebt die Bestandnehmerin nicht von ihrer Verpflichtung, eine Vergrößerung des Schadens bzw. eine Ausbreitung der Störung im Leitungsnetz durch ihr Eingreifen und Mitwirken, soweit dies zumutbar ist, zu verhindern. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

C13.4. **Kratkoročni ispadi tehničkih sustava** uslijed više sile, promjena i prekida u opskrbi energijom (npr. slabljenje napona struje, smanjenje tlaka vode, štete na postrojenju grijanja, oskudica energije itd.) za koje Zakupodavac nije odgovoran, ne ovlaštaju Zakupnika na potraživanje naknade štete ili smanjenje zakupnine. Isto vrijedi i za sve ostale prekidne u poslovanju, bilo koje vrste, pri čemu je Zakupodavac dužan neodloživo poduzeti uklanjanje prekida poslovanja.-----

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

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

C14.2 Zakupodavac je uz to ovlašten u svakom trenutku provesti bez suglasnosti Zakupnika građevinska proširenja, odnosno građevinske preinake, koje su svrshodne, iako nisu potrebne. Nadalje, Zakupodavac zadržava pravo gradnje dogradnji i

C13.4. **Kurzfristige Ausfälle von technischen Anlagen** infolge höherer Gewalt, Veränderungen und Unterbrechungen in der Energieversorgung (z.B. Stromspannungsabfall, Wasserdruckverminderung, Schäden an der Heizanlage, Energieknappheit etc.) die der Bestandgeberin nicht zurechenbar sind, berechtigen die Bestandnehmerin weder zu einem Schadenersatzanspruch noch zu einer Bestandzinsminderung. Das gleiche gilt auch für alle notwendigen Betriebsunterbrechungen, gleichgültig welcher Art, wobei jedoch die Bestandgeberin verpflichtet ist, unverzüglich die Behebung der Betriebsunterbrechung zu veranlassen.-----

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

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

C14.2 Die Bestandgeberin ist außerdem berechtigt, ohne Zustimmung der Bestandnehmerin jederzeit bauliche Erweiterungen bzw. bauliche Veränderungen durchzuführen, welche zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Die

proširenja svih vrsta, premještanja postojećih gradnji, potpunog uklanjanja istih ili promjene funkcije istih kao i ispuštanja zelenih površina i izgradnje novih te provesti izmjene u oblaganju površina zakupa, ukoliko time nisu ugrožena ili umanjena prava Zakupnika.-----

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

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

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

C15.1 Zakupnik je dužan izvesti o svom trošku oblikovanje glavnog ulaza kao i staklenih pregradnih zidova ili ostalih pregrada predmeta zakupa prema unutrašnjosti TC (u nastavku: mall) i u skladu sa smjernicama iz Priručnika za zakupnike.-----  
Dotične se mjere moraju dogovoriti

Bestandgeberin behält sich auch das Recht vor, Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten, bestehende Einrichtungen zu verlegen, überhaupt zu entfernen oder einer anderen Nutzung zuzuführen, sowie Grünflächen aufzulassen oder neu anzulegen, sowie Änderungen in der Belegung der Bestandsflächen durchzuführen, soweit dadurch die Rechte der Bestandnehmerin nicht betroffen oder beeinträchtigt werden.-----

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

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

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

C15.1 Die Gestaltung des Portals sowie der Glastrennwände oder sonstigen Abtrennungen des Geschäftslokals zum Innenraum des EKZ, im Folgenden kurz „Mall“, hat die Bestandnehmerin auf ihre eigenen Kosten entsprechend den Richtlinien des Mieterhandbuchs

sa Zakupodavcem, odnosno s angažiranim arhitektom te se ne smiju poduzeti bez pisane suglasnosti. -----  
Za izvođenje radova se u svakom slučaju moraju angažirati ovlaštene i sposobni izvođači. -----  
-----

C15.2 Osiguranje glavnog ulaza i staklenih površina, koja se moraju izgraditi sukladno ovoj ugovornoj točki, je stvar Zakupnika. -----

C15.3 Površina iznad glavnog ulaza, odnosno staklenih površina stoji na raspolaganju Zakupniku za postavljanje oznake tvrtke, odnosno reklamne opreme. Sve s time povezane troškove i izdatke snosi Zakupnik. -----

C15.4 Svako raspolaganje vanjskim površinama predmeta zakupa dozvoljeno je samo uz izričitu prethodnu suglasnost Zakupodavca. -----

C16. Ugradnje i preuređenja, građevinske preinake od strane Zakupnika: -----

C16.1 Upućujući na specifikaciju građevine i opreme utvrđuje se, da se predmet zakupa sukladno ovom Ugovoru predaje u tzv. «visokom rohu bau». Slijedeće se odredbe stoga odnose na završno opremanje, odnosno na buduće mjere. -----

C16.2 Građevinske preinake Zakupnika, ukoliko mjere zahtijevaju građevinsku dozvolu, smiju se provesti samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca (na primjer preuređenja

durchzuführen. -----  
Die diesbezüglichen Maßnahmen sind mit der Bestandgeberin bzw. mit dem beauftragten Architekten abzustimmen und dürfen nicht ohne schriftliche Zustimmung vorgenommen werden. -----  
Für die Ausführung sind jedenfalls befugte und leistungsfähige Fachfirmen heranzuziehen. -----

C15.2 Die Versicherung von nach diesem Vertragspunkt zu errichtenden Portal- und Glasflächen ist Angelegenheit der Bestandnehmerin. -----

C15.3 Die Fläche über dem Portal bzw. den Glasflächen steht der Bestandnehmerin für angemessene Firmenbezeichnungen, bzw. Werbeeinrichtungen zur Verfügung. Sämtliche damit verbundenen Kosten und Aufwendungen trägt die Bestandnehmerin. -----

C15.4 Sämtliche Verfügungen über die Außenflächen des Bestandsobjektes sind nur mit ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin zulässig. -----

C16. Ein- und Umbauten, bauliche Veränderungen durch die Bestandnehmerin: -----

C16.1 Unter Hinweis auf die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird festgestellt, dass das Bestandsobjekt gemäß diesem Vertrag im Edelrohbau zu übergeben ist. -----  
Die folgenden Regelungen betreffen daher die Endausstattung bzw. zukünftige Maßnahmen. -----

C16.2 Bauliche Veränderungen durch die Bestandnehmerin dürfen, sofern die Maßnahmen baubewilligungspflichtig sind, nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin

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

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

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

vorgenommen werden (z.B. Um- und Einbauten, Installationen, Umlegen oder Neuverlegen von Leitungen, Abschränkungen, Vergitterung von Fenstern, Herstellen von Feuerstätten etc.). -----

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

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

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

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

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Anschlusskosten trägt die Bestandnehmerin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| C16.5 | Uredjenje trgovina i pogona kao i ugradnje od strane Zakupnika moraju se izvesti na taj način, da uvijek odgovaraju standardu i karakteru TC; isti zahtijevaju s obzirom na njihov način i mjesto postavljanja izričitu suglasnost Zakupodavca, odnosno arhitekta angažiranog od strane Zakupodavca.                                                                                                                                            | C16.5 Die Geschäfts- und Betriebseinrichtungen und Einbauten durch die Bestandnehmerin müssen so ausgeführt werden, dass sie jeweils dem Standard und Charakter des EKZ entsprechen; sie sind in ihrer Art und im Hinblick auf ihren Aufstellungsort an die ausdrückliche Zustimmung der Bestandgeberin bzw. des von ihr beauftragten Architekten gebunden.                                                                                                                                  |
| C16.6 | Zakupnik je dužan uz poštivanje svih protupožarnih i građevinsko - policijskih propisa prije puštanja u pogon svog predmeta zakupa samostalno pribaviti sve potrebne dozvole za pogonske uređaje i obavljanje djelatnosti. Nadalje, Zakupnik je dužan samostalno ispuniti zakonske odredbe i uvjete javnih tijela na vlastiti trošak koji su propisani za njegovu djelatnost u objektu zakupa, i to bez prava na naknadu od strane Zakupodavca. | C16.6 Die Bestandnehmerin hat unter Wahrung aller feuer- bzw. baupolizeilichen Vorschriften noch vor Inbetriebnahme ihres Bestandsobjektes allenfalls notwendige Betriebsanlageneinigungen und die Betriebsgenehmigung für das Bestandsobjekt selbst zu erwirken, weiterhin die für ihre Tätigkeit im Bestandsobjekt vorgeschriebenen gesetzliche Bestimmungen und behördliche Auflagen auf ihre eigene Kosten ohne Rückerstattungsanspruch gegenüber der Bestandgeberin selbst zu erfüllen. |
| C16.7 | Zakupnik se obvezuje da će u slučaju oštećenja prozorskog stakla, a posebice izloga, vrata trgovine, itd., koja su ugrađena u objekt zakupa kojeg koristi, ista neodloživo zamijeniti jednakovrijednim prozorskim staklima na vlastiti trošak. Ukoliko Zakupnik to ne učini, Zakupodavac ima pravo naložiti ostakljivanje na trošak Zakupnika.                                                                                                  | C16.7 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, die am Bestandsobjekt eingebauten Scheiben, insbesondere für Schaufenster, Geschäftstüren etc., bei Beschädigung auf eigene Kosten unverzüglich gleichwertig zu ersetzen. Sollte die Bestandnehmerin dies unterlassen, so ist die Bestandgeberin zur Verglasung auf Kosten der Bestandnehmerin berechtigt.                                                                                                                                      |
| C17.  | Održavanje i odgovornost Zakupnika:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | C17. Instandhaltung und Haftung durch die Bestandnehmerin:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C17.1 | Zakupnik je dužan vršiti na vlastiti trošak sve popravke, popravke koji služe poljepšanju kao i radove na popravcima u predmetu zakupa. Ovo obuhvaća i popravke i održavanje dovodnih i odvodnih cijevi, ukoliko se iste koriste za isključivu opskrbu predmeta zakupa. Svi zakupnici zajedno snose troškove održavanja, servisiranja i pogona, a dijele se sukladno ključu podjele (B2.4.3).                                                                                  | C17.1 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle Ausbesserungsarbeiten, der Verschönerung dienende Reparaturen sowie die Instandsetzungsarbeiten im Bestandsobjekt auf ihre Kosten durchzuführen. Dies umfasst auch die Reparatur und Instandhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit sie der ausschließlichen Versorgung des Bestandsobjektes dienen. Die Kosten für Instandhaltung, Wartung und Betrieb laut diesem Vertrages sind von allen Bestandnehmern gemeinsam zu tragen und werden nach dem Aufteilungsschlüssel (B2.4.3) aufgeteilt.                         |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Die Bestandgeberin ist verpflichtet, die Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bezüglich aller Baukonstruktionselemente (so z.B. Außenwände und Dachhaut) durchzuführen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| C17.2 | Zakupnik snosi odgovornost prema Zakupodavcu za svu štetu, koja nastane nakon trenutka preuzimanja predmeta zakupa (B4 ovog Ugovora) od strane njega samog, ili od strane radnika, kupaca, dobavljača i članova obitelji ili trećih osoba koji će raditi za Zakupnika ili za navedene osobe. Odgovornost Zakupnika, izuzev za kupce, nije isključivo ograničena na predmet zakupa, već se, bez ograničenja, odnosi na uzrokovanje oštećenja na svim sustavima i površinama TC. | C17.2 Die Bestandnehmerin haftet der Bestandgeberin gegenüber für alle Schäden, die nach dem Zeitpunkt der Übernahme des Bestandsobjektes (B4 dieses Vertrages) durch sie, durch Angestellte, Kunden, Lieferanten und Familienangehörige, oder durch für sie oder die vorgenannten Personen tätig werdende dritte Personen entstehen. Die Haftung der Bestandnehmerin, ausgenommen für Kunden, ist ausdrücklich nicht nur auf das Bestandsobjekt alleine beschränkt, sondern gilt auch ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Beschädigers für alle Anlagen und Flächen des EKZ. |
| C17.3 | Zakupnik snosi odgovornost prema Zakupodavcu za svu štetu, koja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | C17.3 Die Bestandnehmerin haftet der Bestandgeberin gegenüber auch für                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|         |                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | nastane pri isporuci i preuzimanju robe pomoću vlastitih ili trećih vozila, ukoliko ista premašuje normalno trošenje. -----                                                                                                  |         | alle Schäden, die bei der Anlieferung und Abholung der Waren durch eigene oder dritte Fahrzeuge entstehen, soweit diese über eine normale Abnutzung hinausgehen. ----                                                                                                                                                                                           |
| C17.4   | Zakupodavac je dužan sve štete i oštećenja koja su navedeni u točkama C17.1, C17.2 i C17.3 ovog Ugovora neodloživo prijaviti Zakupodavcu; u slučaju zakašnjenja prijave Zakupnik odgovara za daljnju nastalu štetu. -----    | C17.4   | Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle in den Punkten C17.1, C17.2 und C17.3 dieses Vertrages angeführten Schäden und Beschädigungen unverzüglich der Bestandgeberin anzuzeigen; bei einer verspäteten Anzeige haftet die Bestandnehmerin für den dadurch entstandenen weiteren Schaden. -----                                                              |
| C17.5   | Zakupnik je dužan neodloživo ukloniti štetu za koju je odgovoran. U protivnom će šteta biti uklonjena na trošak Zakupodavca. U slučaju prijetnje neposredne opasnosti nije potrebna pisana opomena i određivanje roka. ----- | C17.5   | Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, den Schaden, für den sie eintreten muss, unverzüglich zu beseitigen, ansonsten wird der Schaden nach vorheriger schriftlicher Mahnung innerhalb einer von der Bestandgeberin gesetzten Frist auf Kosten der Bestandnehmerin beseitigt. Bei Gefahr in Verzug entfällt die schriftliche Mahnung und die Fristsetzung. ----- |
| C18.    | <b>Prijevremeni raskid Ugovora:-----</b>                                                                                                                                                                                     | C18.    | <b>Vorzeitige Vertragsauflösung:-----</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| C18.1   | Zakupodavac može otkazati Ugovor pismeno i to preporučenim pismom u sljedećim slučajevima -----                                                                                                                              | C18.1   | Die Bestandgeberin ist berechtigt, das Bestandsverhältnis schriftlich durch eingeschriebenen Brief wegen nachstehenden Gründen zu kündigen, wenn -----                                                                                                                                                                                                          |
| C18.1.1 | ako je nad imovinom Zakupnika pokrenut stečajni postupak ili likvidacijski postupak; ili su vjerovnici pokrenuli otvaranje takvog postupka; -----                                                                            | C18.1.1 | über das Vermögen der Bestandnehmerin ein Konkurs- und Liquidierungsverfahren eingeleitet wurde, oder die Gläubiger die Einleitung eines solchen Verfahrens veranlasst haben; -----                                                                                                                                                                             |
| C18.1.2 | ako je Zakupnik svoje poduzeće u cijelosti ili djelomično prodao, založio, dao u podakup ili ga djelomično prepustio trećima ili prava iz ovog Ugovora prenio trećima. -----                                                 | C18.1.2 | die Bestandnehmerin ihr Unternehmen gänzlich oder teilweise veräußert, verpachtet, in Unterbestand gibt oder teilweise Dritten bloß überlässt oder Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abtritt. -                                                                                                                                                               |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C18.1.3 | ako Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine i ostalih obveza plaćanja uključujući kauciju, usprkos opomeni poslanoj preporučenim pismom i određivanju dodatnog primjerenog roka od 14 (četnaest) dana; ----- u slučaju ponovljenog kašnjenja Zakupnika, Zakupodavac smije ograničiti svoje usluge; ----- | C18.1.3 | die Bestandnehmerin mit der Bezahlung des Bestandszinses oder mit der Erfüllung sonstiger Zahlungsverpflichtungen einschließlich der Kautionsbeibringung aus diesem Vertrag trotz eingeschriebener Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen in Rückstand gerät. ----- Bei wiederholtem Zahlungsverzug der Bestandnehmerin kann die Bestandgeberin ihre Dienstleistungen beschränken; ----- |
| C18.1.4 | ako Zakupnik poduzme radnje, odnosno ne poduzme proplansane radnje, koje se odnose na važne obveze i prava u poslovanju TC, a posebice postupke, za koje su ugovornom točkom C24.7 određeni penali; -----                                                                                             | C18.1.4 | Handlungen setzt bzw. gebotene Handlungen unterlässt, die wesentliche Pflichten und Rechte im Betrieb des EKZ betreffen, insbesondere jene Vorgänge, die im Vertragspunkt C24.7 pönalisiert werden; -----                                                                                                                                                                                          |
| C18.1.5 | ako Zakupnik na štetan način koristi predmet zakupa; -----                                                                                                                                                                                                                                            | C18.1.5 | vom Bestandsobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht; -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| C18.1.6 | ako se obveze upravnih tijela ili ugovorno osiguravajuće obveze vezane uz objekt zakupa ne ispune usprkos višestrukim napomena, na primjer skladištenje opasnih stvari ili; --                                                                                                                        | C18.1.6 | behördliche oder versicherungsvertragliche Auflagen trotz mehrmaligen Hinweises bezüglich des Bestandsobjektes nicht erfüllt, z.B. die Lagerung gefährlicher Stoffe oder; --                                                                                                                                                                                                                       |
| C18.1.7 | ako Zakupnik samovoljno bez pisane suglasnosti Zakupodavca poduzme mjere koje zahtijevaju pisanu suglasnost Zakupodavca, -----                                                                                                                                                                        | C18.1.7 | eigenmächtig ohne schriftliche Zustimmung der Bestandgeberin Handlungen setzt, die einer schriftlichen Zustimmung bedürfen; -- dem Prüfgorgan, das zur Kontrolle der Umsatzbestandsinsberechnungen von der Bestandgeberin bevollmächtigt wurde, die Einsicht in die notwendigen Unterlagen verwehrt oder der Bestandgeberin falsche Umsatzzahlen ausweist. -----                                   |
| C18.1.8 | ako Zakupnik uskrati revizoru kojeg je Zakupodavac opunomoćio za kontrolu obračuna zakupnine po prometu, uvid u potrebne isprave ili Zakupodavcu iskaže pogrešno stanje prometa. -----                                                                                                                | C18.1.8 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C18.1.9 | Raskid Ugovora prema odredbama C18.1.1 do C18.1.4 može se provesti bez otkaznog roka s trenutnim učinkom. Prije raskida sukladno odredbama C18.1.4 do C18.1.8 mora                                                                                                                                    | C18.1.9 | Eine Kündigung nach den Bestimmungen C18.1.1 bis C18.1.4 kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung erfolgen. Vor einer                                                                                                                                                                                                                                                     |

se preporučenim pismom zatražiti uspostava stanja sukladno Ugovoru uz određivanje dodatnog primjerenog roka od 14 (četrnaest) dana, u slučaju povrede odredbe C10.5 dodatnog primjerenog roka od 5 (pet) dana. Opomena ima snagu izvanrednog otkaza, koji stupa na snagu nakon proteka dodatnog primjerenog roka, ukoliko Zakupnik ne postupi sukladno opomeni, izuzev ako prethodno navedene odredbe ne propisuju drugačije.

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

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

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

C18.2.3 ako više od 40% (slovima: četrdeset posto) ukupne površine u TC nije

Kündigung nach den Bestimmungen C18.1.4 bis C18.1.8 ist die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes unter Setzung einer Nachfrist von 14 (vierzehn) Tagen, bei Verletzung der Bestimmung C10.5 einer Nachfrist von 5 (fünf) Tagen, eingeschrieben einzumahlen. Die Mahnung hat die Wirkung einer außerordentlichen Kündigung, die mit Ablauf der Nachfrist in Kraft tritt, insoweit die Bestandnehmerin nicht gemäß der Mahnung handelt, außer die obigen Bestimmungen haben eine andere Regelung vorgesehen.

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

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

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

C18.2.3 falls mehr als 40 % (in Worten: vierzig Prozent) der

predano u zakup ili pušteno u pogon od strane Zakupodavca u vremenskom razdoblju duljem od 3 (tri) mjeseca. ---

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

C19.1 Kod prestanka zakupničkog odnosa, Zakupodavac može zahtijevati da Zakupnik ostavi ugradnje, pregradnje, posebnu opremu i instalacije ili dijelove istih, koji su izvršeni na njegov trošak, uz naknadu uzimajući u obzir tehničku zastarjelost sustava, odnosno istrošenost. ---  
U slučaju da se ne postavi takav zahtjev, Zakupnik je u svakom slučaju dužan na zahtjev odstraniti sve one dijelove svoje poslovne opreme, čije je uklanjanje povezano s značajnim troškovima (na primjer rashladni uređaji). ---

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

Gesamtbestandsfläche im EKZ mehr als drei Monate lang durch die Bestandgeberin nicht in Bestand gegeben oder nicht betrieben wird. ---

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

C19.1 Bei Beendigung des Bestandsverhältnisses kann die Bestandgeberin verlangen, dass die Bestandnehmerin die auf ihre Kosten vorgenommenen Ein- und Umbauten, Sonderausstattungen und Installationen oder Teile hiervon gegen Zahlung einer Entschädigung unter Berücksichtigung der technischen Verfallung der Anlage bzw. Abnutzung zurück lässt. ---  
Für den Fall, dass ein solches Begehren nicht gestellt wird, ist jedenfalls die Bestandnehmerin verpflichtet, über Aufforderung all jene Teile ihrer Geschäftsausstattung zu entfernen, deren Entsorgung mit erheblichen Aufwendungen verbunden sind (z.B. Kühlanlagen). ---

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

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|       | Zakupnika u Predmetu zakupa sukladno odredbi točke C23.1 ovog Ugovora. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       | diesem Vertrag haben, ist es der Bestandnehmerin untersagt ihre Fahrnisse aus dem Bestandobjekt zu entfernen da die Bestandgeberin ein Pfandrecht hinsichtlich der Gesamtheit dieser Fahrnisse im Sinne des Punktes C23.1 hat. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| C19.3 | U slučaju prestanka Ugovora ako Zakupnik ne ispuni svoju obvezu predaje Predmeta zakupa, Zakupodavac ima, pored mogućnosti pokretanja ovršnog postupka u svrhu ispraznjivanja sukladno Točki C23.2, pravo otvoriti Predmet zakupa, ukloniti na rizik i trošak Zakupnika svu pokretnu imovinu Zakupnika na kojoj postoji založno pravo Zakupodavca na prikladno mjesto o čemu će obavijestiti Zakupnika uz napomenu da će sve stvari Zakupnika ostati na navedenom mjestu sve do okončanja unovčenja istih u okviru ovrhe na lebdećem zalogu te poduzeti mjere, koje Zakupniku onemogućavaju ulazak u Predmet zakupa. Zakupnik je izričito suglasan s navedenim postupkom i s činjenicom da isti ne predstavlja smetanje posjeda. ----- | C19.3 | Bei Vertragsende hat die Bestandgeberin, sofern die Bestandnehmerin ihrer Übergabeverpflichtung nicht nachkommt, außer der Möglichkeit der Einleitung einer Vollstreckung auf Räumung gemäß Punkt C23.2 auch das Recht, das Bestandobjekt aufzuschließen, daraus alle Fahrnisse hinsichtlich deren die Bestandgeberin das Pfandrecht hat auf Gefahr und Kosten der Bestandnehmerin zu entfernen und an eine angemessene Stelle zu verlegen worüber sie die Bestandnehmerin in Kenntnis setzen wird mit der Anmerkung, dass all diese Fahrnisse dort bis zur Beendigung deren Verwertung im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens auf Gesamtheit der Fahrnisse bleiben, und Maßnahmen zu treffen, die der Bestandnehmerin das Betreten des Bestandobjektes unmöglich machen. Die Bestandnehmerin ist mit dieser Vorgangsweise ausdrücklich einverstanden sowie mit der Tatsache, dass diese keine Besitzstörung darstellt. ----- |  |
| C19.4 | U slučaju da Zakupnik ne isprazni prostorije i površine predmeta zakupa na ugovoreni način, Zakupnik je dužan od trenutka isteka trajanja Ugovora, koje je navedeno u točki B4, do trenutka efektive predaje predmeta zakupa Zakupodavcu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | C19.4 | Bei Unterlassung einer vertragsgemäßen Übergabe der zum Bestandobjekt gehörigen Räumlichkeiten und Flächen hat die Bestandnehmerin vom Zeitpunkt des Ablaufes der gem. B4 festgelegten Vertragsdauer bis zur effektiven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|       | plaćati dvostruku aktualnu mjesečnu zakupninu. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       | Räumung, die doppelte aktuelle Monatsmiete zu bezahlen. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| C19.5 | U slučaju isteka Ugovora svi se ključevi od predmeta zakupa moraju predati Zakupodavcu i to bez obzira je li iste predao Zakupodavac ili ih je pribavio sam Zakupnik. Ukoliko Zakupnik ne preda sve ključeve, Zakupodavac ima pravo na trošak Zakupnika promijeniti brave. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | C19.5 | Sämtliche Schlüssel zu den Bestandobjekten sind bei Vertragsende der Bestandgeberin auszufolgen und zwar ohne Rücksicht darauf, ob sie von der Bestandgeberin übergeben oder von der Bestandnehmerin selbst angeschafft wurden. Stellt die Bestandnehmerin nicht alle Schlüssel zurück, so ist die Bestandgeberin berechtigt, auf Kosten der Bestandnehmerin den Austausch der in Betracht kommenden Schlösser vornehmen zu lassen. -----                                                                                                                                                                                        |  |
| C19.6 | U slučaju prestanka zakupničkog odnosa iz bilo kojeg razloga, Zakupnik nema pravo na zamjenski lokal. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | C19.6 | Im Falle der Beendigung des Bestandverhältnisses aus einem Grund welcher Art auch immer steht der Bestandnehmerin keine Unterbringung oder ein Ersatzlokal zu. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| C20.  | Ponovna izgradnja: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | C20.  | Wiederaufbau: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| C20.1 | Ukoliko TC, predmet zakupa ili sustavi / zajednička oprema u cijelosti ili djelomično stradaju ili su oštećeni uslijed požara ili izvanrednog slučaja, Ugovor o zakupu se raskida tek kada Zakupodavac izjavi da više neće provoditi obnavljanja. Zakupodavac je dužan dati ovakvu izjavu u roku od 4 (četiri) mjeseca. U protivnom Ugovor o zakupu ostaje na snazi, a Zakupodavac je dužan obnoviti TC. -- Ukoliko ugovorno korištenje oštećenog ili uništenog objekta zakupa nije više moguće, obveza Zakupnika za plaćanje zakupnine miruje od prvog sljedećeg dana od nastanka štete. U slučaju djelomičnog uništenja ili oštećenja prestaje obveza plaćanja zakupnine razmjerno mjeri stvarnog poslovanja. | C20.1 | Wenn das EKZ das Bestandobjekt oder Anlagen / Gemeinschaftseinrichtungen durch Feuer oder einen anderen außerordentlichen Zufall ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt werden, so wird der Bestandvertrag erst aufgehoben, wenn die Bestandgeberin erklärt hat, dass sie einen Wiederaufbau nicht mehr durchführen wird. Die Bestandgeberin ist verpflichtet, diese Erklärung innerhalb von 4 (vier) Monaten abzugeben, andernfalls bleibt der Bestandvertrag in Kraft und die Bestandgeberin hat die Verpflichtung, das EKZ wiederherzustellen. ----- Soweit die vertragsgemäße Nutzung des beschädigten oder zerstörten |  |

Nakon izvršene obnove odredbe vezane uz predaju i plaćanje zakupnine se analogno primjenjuju. —

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

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

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

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

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

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

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

Ugovora sukladno točki C18.1.2 ovog Ugovora. —

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

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

Zakupodavac nema pravo povisiti zakupninu povodom dozvoljenog prijenosa prava. —

## C22. Osiguranja, odgovornost

Zakupodavca: —

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

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

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

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

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

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

## C22. Versicherungen, Haftung der Bestandgeberin: —

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

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

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

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

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

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

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

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

tražbine u visini jednogodišnje zakupnine uključivši i sporedne troškove, uvećano za PDV, tj. na iznos od 1.001.385,00 kn (milijun jednatisućatristooosamdesetpet kuna).

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

C23.3 Ugovorne strane neopozivo i izričito ovlašćuju javnog bilježnika koji solemnizira ovaj Ugovor da na zahtjev Zakupodavca stavi na ovaj Ugovor potvrdu ovršnosti po isteku otkaznog roka sukladno točki C18. ovog Ugovora, uz predočenje (a) pisane opomene poslane Zakupniku i (b) pisane specifikacije dospjelih i neplaćenih tražbina Zakupodavca prema Zakupniku iz ovog Ugovora. Zakupnik je izričito suglasan da Zakupodavac u svojoj izjavi / specifikaciji odredi iznos i dospjeće svoje tražbine te izjavljuje da prihvaća ove podatke kao

Bestandvertrags, der als vollstreckbare Notariatsurkunde abgeschlossen wird, das hiemit begründete schwebende Pfandrecht an Fahrnissen in der Höhe von 12-Monate Bestandzins einschließlich Nebenkosten und MwSt., somit in Höhe von HRK 1.001.385,00 im Register der gerichtlichen und notariellen Sicherheiten, das bei FINA geführt wird, einzutragen.

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

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

mjerodavne i obvezujuće. Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti Zakupodavac ima pravo pokrenuti (i) neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed Predmeta zakupa I/III (ii) neposrednu i prisilnu ovrhu u smislu odredbi Ovršnog zakona na pokretninama Zakupnika koje se nalaze u Predmetu zakupa temeljem lebdećeg zaloga osnovanog sukladno točki C23.1 I/III (iii) neposrednu i prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, sve radi naplate svojih dospjelih i nepodmirenih tražbina iz ovog Ugovora. ----- Zakupnik nadalje izričito ovlašćuje Zakupodavca na izvansudsku prodaju pokretnih stvari Zakupnika na kojem je Zakupodavac osnovao založno pravo putem izravne pogodbe (prodaja iz slobodne ruke). -

C24.

Ostalo: -----

C24.1

Zabrana prijeboja: ----- Zakupnik nema pravo prijeboja svojih eventualno postojećih protupotraživanja sa potraživanjima Zakupodavca, koja proizlaze iz ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom ili nastanu na temelju propuštenog ispražnjivanja nakon isteka trajanja Ugovora definiranog

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

Die Bestandnehmerin ermächtigt die Bestandgeberin des Weiteren zu einer außergerichtlichen Verwertung der beweglichen Sachen der Bestandnehmerin, an denen die Bestandgeberin das Pfandrecht hat, mittels Direktverkauf. -----

C24.

Sonstiges: -----

C24.1

Aufrechnungsverbot: ----- Die Bestandnehmerin ist nicht berechtigt, gegenüber einer Forderung der Bestandgeberin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung oder auch aufgrund unterlassener Räumung nach Ablauf der gemäß B4 festgelegten Vertragsdauer eine

AX  
P

točkom B4. Nadalje, Zakupnik nema pravo koristiti pravo pridržaja, osim ako potraživanja Zakupnika ne budu pravomoćno priznata od strane suda. -----

C24.2

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

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

C24.3

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

Gegenforderung aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, ausgenommen wenn das Gericht die Richtigkeit der Forderung des Bestandnehmers rechtskräftig festgestellt hat. -----

C24.2

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

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

C24.3

Die Kfz-Abstellplätze des EKZ stehen den Kunden grundsätzlich kostenlos zur Benutzung zur Verfügung. Die Bestandgeberin behält sich jedoch vor, zukünftig anderwärtige Regelungen zu treffen (wie Beschränkung der Parkzeit, Veränderungen der Zufahrts- und Abfahrtsmöglichkeiten, Einführung von Parkgebühren, Bewirtschaftung durch Dritte etc.) um eine bestimmungsgemäße Nutzung der Kfz-Abstellplatzanlage sicherzustellen. Vereinnahmte Parkgebühren stehen der Bestandgeberin zu, sofern diese dann die Nebenkosten für die

AX  
P

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

C24.4 Od trenutka predaje ponude za  
sklapanje Ugovora o zakupu do  
prestanka Ugovora o zakupu,  
Zakupniku je zabranjeno u okruhu od  
tri kilometara od TC voditi istu ili  
sličnu trgovinu kao onu koju vodi,  
odnosno planira voditi u TC, i to  
izravno ili neizravno. Odgovarajuće  
vrijedi i za sudjelovanje u takvim  
poduzećima ili sudjelovanje na bilo  
koji način u njihovom poslovanju. Ova  
odredba se ne primjenjuje na  
postojeće trgovine Zakupnika, tj. one  
koje posluju na dan sklapanja ovog  
Ugovora. -----  
-----  
-----  
-----

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

C24.6 Važenje ovog Ugovora ovisi o  
početku gradnje Predmeta zakupa i

Kfz-Abstellplatzanlage selbst trägt.  
Der Bestandzins wird davon nicht  
berührt; sonstige Ansprüche der  
Bestandnehmerin sind  
ausgeschlossen. -----

Sollte eine Bewirtschaftung der  
Parkflächen aus gegebenen Gründen  
notwendig sein, so wird sich die  
Bestandgeberin mit den  
Bestandnehmern über die  
entsprechenden Parkzeiten,  
Gebühren, etc. abstimmen und auf  
wichtige Bedürfnisse der  
Bestandnehmer Bedacht nehmen.-----

C24.4 Vom Zeitpunkt der Abgabe des  
Bestandvertragsangebotes bis zur  
Beendigung des Bestandvertrages ist  
es der Bestandnehmerin untersagt, in  
einem Umkreis von drei Kilometer um  
das EKZ herum ein gleichartiges  
oder ähnliches Geschäft, wie sie es  
im EKZ unterhält bzw. zu unterhalten  
beabsichtigt, neu zu betreiben, und  
zwar weder direkt noch indirekt.  
Entsprechendes gilt für die  
Beteiligung an solchen Unternehmen  
oder irgendwie geartete Mitwirkung  
an ihrem Betriebe. Diese  
Bestimmung findet keine Anwendung

in Bezug auf bestehende Geschäfte  
der Bestandnehmerin, bzw. jene die  
zum Zeitpunkt des Abschlusses  
dieses Vertrags im Betrieb sind.-----

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

C24.6 Die Wirksamkeit dieses Vertrages

stoga je početak izgradnje TC  
odgovni uvjet za pravovaljanost ovog  
Ugovora.-----  
-----

C24.7 Što se tiče prava Zakupnika njihovo  
je isticanje prema Zakupodavcu ovim  
Ugovorom isključeno, i isto tako  
Zakupnik se odriče isticanja prava  
prema Vlasniku. Zakupnik ima pravo  
pojedina prava koja mu pripadaju  
temeljem ovog Ugovora, u  
pojedinačnim slučajevima ostvarivati  
putem svog Vlasnika kao i prepustiti  
ispunjenje njegovih obveza svome  
Vlasniku.-----  
-----  
-----  
-----

C24.8 Kućni red i penali: -----

C24.8.1 Zakupodavac može kućni red  
modificirati sukladno potrebama.-----  
Kućnim se redom posebice uređuju: -  
radna vremena i vremena nakon  
zatvaranja trgovina, zajedničko  
zatvaranje; isporuka roba,  
pohranjivanje prazne ambalaže,  
odvoz smeća, uređenje parkirališta, -  
zadržavanje u prostorijama za  
radnike; -----  
izlozi i vanjsko uređenje trgovina; -----  
odredbe o vremenima inventura izvan  
radnog vremena dućana, u dogovoru  
sa Zakupnikom-----  
-----  
-----

C24.8.2 Za svaki slučaj kršenja ovog Ugovora  
ili kućnog reda (bilo od strane samog  
Zakupnika, ili organa Zakupnika,  
odnosno njegovih radnika), odnosno  
propusta naređene radnje Zakupnik

C24.7 hängt vom Baubeginn des  
Bestandobjektes ab und ist sohin  
aufschlebende Bedingung für die  
Rechtswirksamkeit dieses Vertrages.  
Hinsichtlich Ansprüche der  
Bestandnehmerin, deren  
Geltendmachung gegenüber der  
Bestandgeberin nach diesem Vertrag  
ausgeschlossen wird, verzichtet die  
Bestandnehmerin auch auf eine  
Geltendmachung gegenüber der  
Eigentümerin. -----  
Die Bestandnehmerin ist berechtigt,  
einzelne Rechte, die ihr auf Grund  
des Vertrages zustehen, im Einzelfall  
durch die Eigentümergesellschaft  
ausüben zu lassen, ebenso von ihr  
zu erfüllende Verpflichtungen durch  
die Eigentümergesellschaft erfüllen  
zu lassen. -----

C24.8 Hausordnung und Pönale: -----

C24.8.1 Die Bestandgeberin kann die  
Hausordnung den Erfordernissen  
entsprechend modifizieren. -----  
Insbesondere sind in der  
Hausordnung zu regeln: -----  
Offenhaltungszeiten und  
Nachschlichtzeiten, gemeinsame  
Sperrung;-----

Warenanlieferung, Leergutlagerung,  
Müllabfuhr, Parkplatzordnung, -----  
Aufenthalt in den Personalräumen; ---  
Schaufenster und Außengestaltung  
der Shops; -----  
Regelung der Inventurzeiten  
außerhalb der Geschäftsoffen-  
haltezeiten, in Absprache mit der  
Bestandnehmerin -----

C24.8.2 Für jeden Fall des Zuwiderhandelns  
gegen Vertrag oder Hausordnung  
(sei es durch die Bestandnehmerin  
selbst, oder Organe der  
Bestandnehmerin bzw.

je dužan platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu (penale), koja ne podliježe ocjeni suda, neovisno o daljnjem pravu na naknadu štete.. ----

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

C24.8.4 U slučaju povrede ostalih odredbi, odnosno obveza, penali iznose 500,00 kn (slovima: pet stotina kuna) po započetom danu. -----

Arbeitnehmer) bzw. der Unterlassung einer gebotenen Handlung ist die Bestandnehmerin unbeschadet eines weitergehenden

Schadenersatzanspruches der Bestandgeberin zur Zahlung einer nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe (Pönale) verpflichtet. -

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

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

C24.8.4 Die Pönale beträgt bei Verstößen gegen andere Bestimmungen bzw. Verpflichtungen HRK 500,00 (in Worten: Kuna fünfhundert) pro

U slučaju ovih povreda radi se posebno o sljedećem: -----  
korištenje površina, koje ne stoje na isključivo raspolaganje Zakupniku, u svrhu skladištenja, utovara, odnosno parkiranje vozila; -----  
povreda obveze informiranja u svezi s zakupninom po prometu; -----  
povreda ostalih obveza iz kućnog reda, ukoliko se istovremeno ne radi o povredi bitnih ugovornih obveza, koje su načelno uređene Točkom C24.8.3 ili C24.8.4, a posebice obveze koje su navedene u Točki C11.4, odnosno C11.5. -----

C24.8.5 Zakašnjenja u plaćanju s obzirom na ove penale smatraju se jednakima kašnjenju u plaćanju u slučaju naknada. -----

C25. Troškovi i pristojbe: -----  
Troškove i pristojbe vezane uz ovaj Ugovor (uključivši solemnizaciju po javnom bilježniku) snosi Zakupnik. --  
Troškove pravnog zastupanja snosi svaka ugovorna strana sama za sebe. -----

C26. Završne odredbe: -----  
C26.1 Ukoliko nije drugačije ugovoreno, primjenjuju se odgovarajući zakonski propisi. -----

C26.2 Ukoliko pojedinačne odredbe ovog Ugovora postanu u cijelosti ili djelomično nevaljane, ništave ili sporne, to ne utječe na valjanost preostalih odredaba. Nevaljana odredba ima se zamijeniti drugom valjanom odredbom koja će po smislu i sadržaju odgovarati nevažećoj

begonnen Tag. -----  
Bei diesen Verstößen handelt es sich insbesondere um folgende: -----  
Benutzung nicht ausschließlich der Bestandnehmerin zur Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen zu Lagerzwecken, für Ladevorgänge bzw. zum Abstellen von Fahrzeugen; Verletzung der Informationspflichten im Zusammenhang mit dem Umsatzbestandszins; -----  
Verletzung sonstiger Pflichten aus der Hausordnung, soweit es sich nicht gleichzeitig um die Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten handelt, die grundsätzlich unter C24.7.3 oder C24.7.4 geregelt sind, insbesondere die in C11.4 bzw. C11.5 angeführten Verpflichtungen. --

C24.8.5 Zahlungsverzöge in Zusammenhang mit diesem Pönale sind gleich wie Zahlungsverzöge beim Entgelt zu behandeln. -----

C25. Kosten und Gebühren: -----  
Etwaige mit diesem Vertrag verbundenen Notarkosten sowie Stempel- und Rechtsgeschäftsbühren trägt die Bestandnehmerin. --  
Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung und Beratung trägt jeder Teil für sich selbst. -----

C26. Schlussbestimmungen: -----  
C26.1 Soweit nichts anderes vereinbart, gelten die gesetzlichen Vorschriften. -

C26.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit seiner übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige Bestimmung zu ersetzen, die

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| <b>C27.</b> | <b>Prilozi</b> .....                                    |
|             | Slijedeći prilozi čine sastavni dio ovog Ugovora: ..... |
| Prilog 1:   | Kućni red .....                                         |
| Prilog 2:   | A. Položajni plan .....                                 |
|             | B Plan Predmeta zakupa .....                            |
| Prilog 3:   | A. Građevinski opis i opis opreme .....                 |
|             | B: Priručnik za zakupnike .....                         |
|             | .....                                                   |

**C27. Beilagen**-----  
Die folgenden Beilagen bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil: --  
Beilage 1: Hausordnung -----  
Beilage 2: A: Lageplan, -----  
              B: Bestandsobjektplan -----  
Beilage 3: A: Bau- und Ausstattungsbeschreibung -----  
              B: Mieterhandbuch -----

MANTA d.o.o.

**Wulf Sport d.d.**  
wulf:sport  
Wulf Sport d.d.  
Podzemna ul., Blok Stenak, LAR 0769115  
In Podzemna ulica 1

MANTA d.o.o.

**Wulf Sport d.d.**  
wulf.sport  
Wulf sport d.d.  
Futbalska 5, Uroš Čopovič, 120 0189119  
10 000 Uroš Čopovič



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Marijan Jurić  
ZAGREB  
Savska 56

OTPRATAK  
Posl. broj: OV-13470/2013

P O T V R D A  
(SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marijan Jurić, ZAGREB, Savska 56 potvrđujem da su--  
1. DAVORIN PROFETA, SV. KRIŽ ZAČETJE, MARIJE JURIĆ ZAGORKE 61.,  
punomoćnik direktora Društva MANTA d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu,  
Jankomir 33., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS  
080572835; OIB 44426143196, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u  
osobnu iskaznicu br. 105244277 izdanu od PU KRAPINSKO-ZAGOR., a  
ovlaštenje za zastupanje temeljem Punomoći ovjerene u uredu javnog  
bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, Savska 56. pod posl.br. OV-  
1852/2013 od 14. (četnaestog) veljače 2013. (dvije tisuće trinaeste)  
godine, u daljnjem tekstu Zakupodavac -----  
2. KRUNOSLAV DOMINIKOVIĆ, rođen 05.08.1975. (petog kolovoza  
tisućudevetstosedamdesetpete) godine, ZAGREB, PALINOVEČKA 19 H,  
punomoćnik Društva MANTA d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33.,  
upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS 080572835; OIB  
44426143196, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu  
br. 104083755/10 izdanu od PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje  
temeljem Punomoći ovjerene u uredu javnog bilježnika Marijana Jurića  
iz Zagreba pod posl. brojem OV-1852/2013 dana 14. (četnaestog) veljače  
(dvije tisuće trinaeste) godine, u daljnjem tekstu Zakupodavac -----  
3. DRAŽEN VLAHOVSKI, rođen 18.10.1963. (osamnaestog listopada  
tisućudevetstošezdesettreće) godine, ZAGREB, VLADIMIRA FILAKOVCA 7,  
član uprave - direktor WULF SPORT d.d., sa sjedištem Donji Stupnik,  
Pod bregom 6., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS  
080201079; OIB 63479294954, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u  
osobnu iskaznicu br. 101439983 izdanu od PU ZAGREBAČKA, a ovlaštenje za  
zastupanje uvidom u sudski registar trgovačkih društava u RIJ na  
današnji dan, Zakupnik-----  
podnijeli prednju privatnu ispravu - UGOVOR O ZAKUPU, na potvrdu.-----  
Stranke sam upozorio da se solemnizacija ove isprave odnosi samo na  
tekst isprave pisan na hrvatskom jeziku.-----  
Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona, po svom  
obliku, odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom  
sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.-----  
Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio  
da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.  
-----

OTPRATAK  
Posl. broj: OV-13470/2013

- 2 -

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

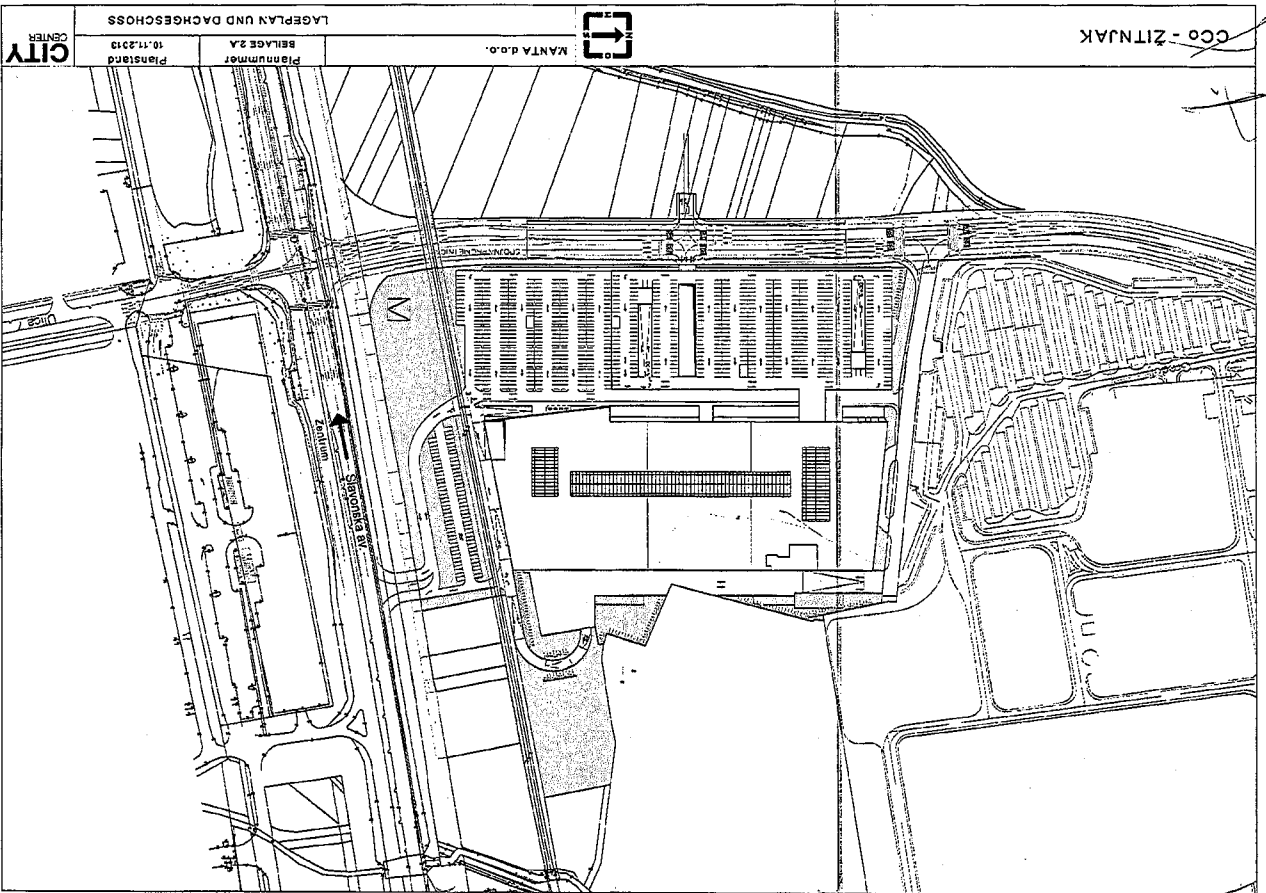
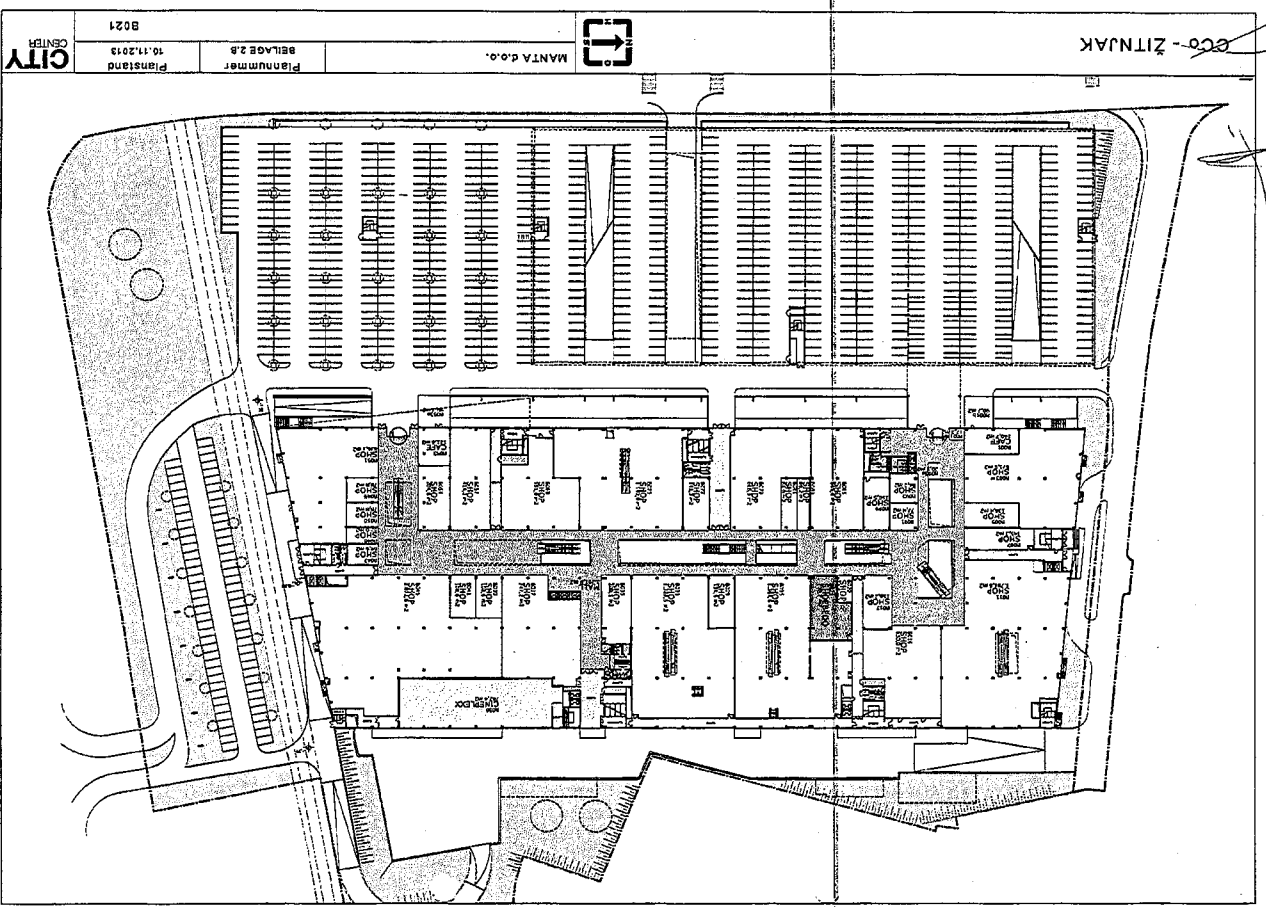
Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJB u iznosu od 340,00 kn  
naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. -----  
Javnobilježnička nagrada na temelju čl.12. a u svezi čl. 16. st.1. JJB  
zaračunata u iznosu od 1.675,00 kn + PDV 25% (418,75 kn), a trošak 0,00  
kn + PDV 25% (0,00 kn).-----

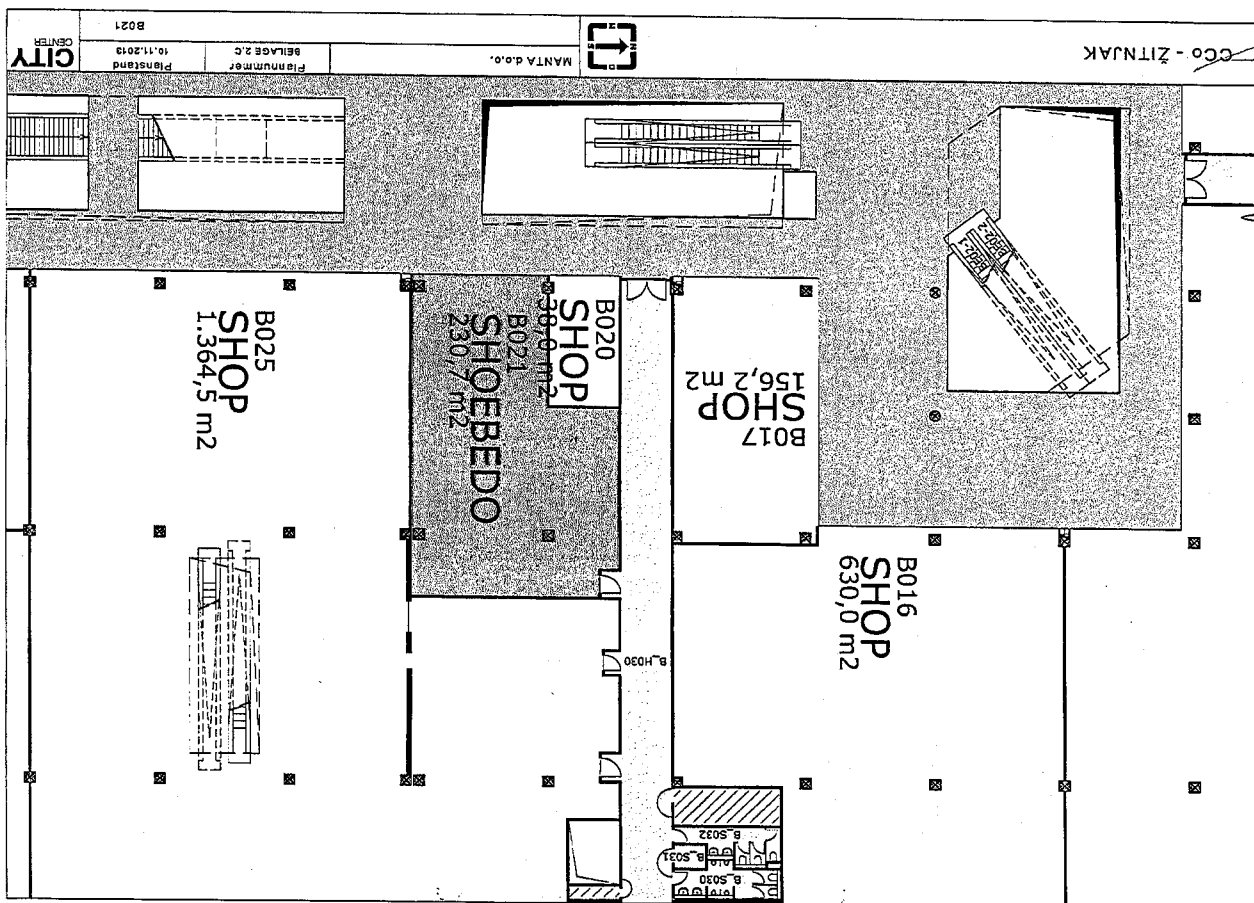
U Zagrebu, 27.11.2013. (dvadesetisedmog studenog dvijetisućetrinaeste)  
----- godine

Javni bilježnik  
Marijan Jurić, v.r.

ZA TOČNOST OTPRATAK  
OVLAŠTENJA OSOBA

PRISJEDNIK





## ANNEX No.2 to the LEASE AGREEMENT

1. Contracting parties: -----  
1.1 Manta d.o.o., personal identification number (OIB): 44426143196, Jankomir 33, Zagreb, Croatia; -----  
Hereinafter: „the Lessor“;-----

1.2 Wulf Sport d.d., personal identification number (OIB): 63479294954, Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6, Croatia;-----  
Hereinafter: „the Lessee“;-----

2. Preamble: -----

2.1 The Contracting parties mutually determine that they have entered into a Lease Agreement for business premises in the Shopping centre *City Center one*, Slavenska avenija 11 D, Zagreb (hereinafter: “SC”) on November 22, 2013, solemnized on November 27, 2013 by the notary public Marijan Jurić from Zagreb under the Number OV-13470/2013 and on November 22, 2013 into an Annex No. 1 to the Lease Agreement, solemnized on November 27, 2013 by the notary public Marijan Jurić from Zagreb under the Number OV-13469/2013 (hereinafter jointly: “Lease Agreement”). The Lease Agreement refers to the business premises marked with B021 with the surface of 230,70 m2.-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

2.2. The Contracting parties mutually determine that this annex is entered into for the purpose of amending specific provisions of the Lease Agreement during the times in which anti epidemic measures to prevent the spreading of

## ANEKS br. 2 UGOVORA O ZAKUPU

1. Ugovorne strane:-----  
1.1 Manta d.o.o., OIB: 44426143196, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska; -----  
u nastavku: „Zakupodavac“;-----

1.2 Wulf Sport d.d., (OIB): 63479294954, Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6, Hrvatska; -----  
u nastavku: „Zakupnik“;-----

2. Preambula:-----

2.1 Ugovorne strane su dana 22. (dvadeset i drugog) studenog 2013. (dvije tisuće i trinaeste) godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora u trgovačkom centru *City Center one*, Slavenska avenija 11 D, Zagreb (u nastavku: „TC“), solemniziran dana 27. (dvadeset i sedmog) studenog 2013. (dvije tisuće i trinaeste) godine od javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem OV -13470/2013 i dana 22. (dvadeset i drugog) studenog 2013. (dvije tisuće i trinaeste) godine Aneks br. 1 Ugovora o zakupu, solemniziran dana 27. (dvadeset i sedmog) studenog 2013. (dvije tisuće i trinaeste) godine od javnog bilježnika Marijan Jurića iz Zagreba pod brojem OV-13469/2013 (u nastavku zajedno: „Ugovor o zakupu“). Ugovor o zakupu se odnosi na poslovni prostor oznake B021 površine 230,70 m2. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj aneks sklapa radi izmjena određenih odredaba Ugovora o zakupu, i to u vrijeme kada su u Republici Hrvatskoj na snazi protuepidemijske mjere sa svrhom

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document.

transfer of the COVID-19 disease are in force in the Republic of Croatia, one of which is the Decision of the Civil Protection Authority of the Republic of Croatia on the Measures of Limiting Social Gatherings, Work in Retail, Providing Service Activities and Organizing Sports- and Cultural Events, dated with March 19, 2020, which decision entered into force on the said date. Based on the said decision, the Lessee has closed its shop in the SC on March 19, 2020. Furthermore, the Contracting parties mutually determine that they are entering into this annex with the goal of ensuring the business continuity of the Lessee's shop in the SC after the expiry of the period in which any anti epidemic measures due to which the Lessee will not be able to conduct business in its Leased Premises will be in force, as well as the business continuity of the Lessor, i.e. the SC owned by the Lessor during and after the said period.-

**3. Amendment of the Lease Agreement-----**

3.1 The Contracting parties mutually determine that the Lessee shall, irrelevant of the provisions of the Lease Agreement:-----

(i) in the period from March 19, 2020 until March 31, 2020, not be obliged to pay to the Lessor the minimum rent and the proportional rent for the mall from the Lease Agreement, whereas it is obliged to settle all its other obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement in the said period;-----

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

**3. Izmjene Ugovora o zakupu -----**

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

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

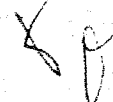
Handwritten signatures and a circular stamp with the letter 'Y' are visible at the bottom right of the page.

(ii) in the period from April 1, 2020 until the day preceding the day on which the Lessee shall be able to open its shop in the SC pursuant to the respective decision of the competent authorities, however until December 31, 2020 at the latest, not be obliged to pay to the Lessor the minimum rent, proportional rent for the mall and 50% (fifty percent) of the advertising subsidy from the Lease Agreement; in this period the Lessee is obliged to settle all its other obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement;-----  
-----  
-----  
-----

(iii) in the period from the day on which the Lessee shall be able to open its shop in the SC pursuant to the respective decision of the competent authorities until the expiry of the month following the month in which the Lessee shall be able to open its shop in the SC - in case the Lessee shall be able to open its shop by, and including, the 5. (fifth) day in the month, i.e. until the expiry of the 2. (second) month following the month in which the Lessee shall be able to open its shop in the SC pursuant to the respective decision of the competent authorities - in case the Lessee shall be able to open its shop after the 5. (fifth) day in the month, however until December 31, 2020 at the latest, not be obliged to pay to the Lessor the minimum rent and the proportional rent for the mall from the Lease Agreement; in this period the Lessee is obliged to settle all its other obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement, whereas the Contracting parties mutually determine that, with regards to turnover rent, the Lessee shall pay the same to the Lessor monthly in Croatian Kuna for the Leased Premises in the amount of 9 % (in Words: nine per cent) of the monthly net turnover, whereas

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

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

the Lessee is obliged to provide the Lessor with data on the realized monthly net turnover by the 5. (fifth) day of the following month at the latest; based on the provided data the Lessor shall charge the turnover rent to the Lessee who shall pay the same within 7 (seven) days as of the date of issuance of the invoice; -----  
-----  
-----

(iv) in the period from the expiry of the period from the preceding sub-point (iii) of this point until December 31, 2020 at the latest, be obliged to settle all its obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement, whereas the Contracting parties mutually determine that, with regards to turnover rent, the Lessee shall pay the same to the Lessor as defined in the preceding sub-point (iii) of this point, whereas the same shall be paid if, during the month, it is higher than the minimum rent for that month; and-----  
-----  
-----

(v) in the period from January 1, 2021, be obliged to settle all its obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement.-----  
-----  
-----

3.2 The Contracting parties mutually determine that the lease established between the same based on the Lease Agreement is prolonged for the period which is twice as long as the period from March 19, 2020 until the day on which the Lessee shall be obliged to commence with the payment of the minimum rent pursuant to point 3.1 of this annex again.-----

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

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

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

3.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se odnos zakupa zasnovan između istih Ugovorom o zakupu produžuje za razdoblje koje je dvostruko duže od razdoblja od 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana na koji će Zakupnik biti dužan opet početi plaćati minimalnu zakupninu

26 (Y) 8 9

3.3 The Contracting parties mutually determine that this annex is entered into under a suspensive condition, i.e. under the condition that the Lessee, within 7 (seven) days as of entering into this annex at the latest, settles all its obligations from and in connection with the Lease Agreement due at that moment to the Lessor.

3.4 The Contracting parties mutually determine further that all amendments agreed upon in this annex are conditional on the regular fulfilment of all payment obligations of the Lessee based on the Lease Agreement, as amended by this annex. The Lessee hereby explicitly acknowledges and consents to the fact that the Lessor may, in case the Lessee is late with fulfilment of its payment obligations deriving from the lease on the basis of the Lease Agreement and this annex, unilaterally terminate the application of the provisions of this annex in a way that it will charge the Lessee with all amounts pursuant to the provisions of the Lease Agreement, not taking into consideration the amendments agreed upon in this annex. The Lessee also consents to the fact that the Lessor may, in such a case, charge the Lessee with the difference between the amounts agreed upon in the Lease Agreement and amounts charged to the Lessee until that moment in line with this annex, as well as the interests on specific monthly amounts.

3.5 The Contracting parties mutually determine that the Lessee is obliged, irrelevant of the provisions of this annex, in case it receives, at any point in time, through any kind of support, measure or help by the insurance company or any competent authority, and for the period from March 19, 2020 until the day on which the

sukladno točki 3.1 ovog aneksa.

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

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

3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik, neovisno o odredbama ovog aneksa, u slučaju da u bilo kojem trenutku, putem bilo koje vrste potpore, mjere ili pomoći od osiguravajućeg društva, ili bilo kojeg nadležnog tijela, a za razdoblje od dana 19. (devetnaestog)

26 Y 88

Lessee shall be obliged to commence with the payment of the minimum rent pursuant to point 3.1 of this annex again, an amount for the fulfillment of its obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement, in whole or partially, in relation to which obligations it is determined in point 3.1 of this annex that the Lessee does not have to pay them in the same period, or that the Lessee does not have to pay them in the amount defined in the Lease Agreement, the Lessee shall be obliged, without hesitation, to inform the Lessor thereof in writing and to pay the received amount to the Lessor for the purpose of fulfilling its obligations from the Lease Agreement towards the Lessor, not considering the provisions of this annex.-----

**4. Final provisions-----**

4.1 This annex shall enter into force when signed by both Contracting parties and is applicable in case the suspensive condition described in point 3.3 of this annex is fulfilled. -----

4.2 The provisions of the Lease Agreement not encompassed with the amendments in this annex remain unchanged in force, unless defined differently by the provisions of this annex.-----

4.3 The cost of the preparation and solemnization of this annex shall be borne by the Lessee. This annex has been composed in 4 counterparts in the form of a public notary's solemnized act. --

ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana na koji je Zakupnik dužan opet početi plaćati minimalnu zakupninu sukladno točki 3.1 ovog aneksa, zaprimi iznos na ime svojih obveza prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu, bilo u cijelosti ili u dijelu, a u odnosu na koje je točkom 3.1 ovog aneksa određeno da ih Zakupnik u istom razdoblju ne mora plaćati, ili ne mora plaćati u iznosu određenom Ugovorom o zakupu, biti dužan o navedenom bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Zakupodavca te tako zaprimljeni iznos platiti Zakupodavcu u svrhu ispunjenja svojih obveza iz Ugovora o zakupu prema Zakupodavcu, ne uzimajući odredbe ovog aneksa u obzir. -----

**4. Završne odredbe-----**

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

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

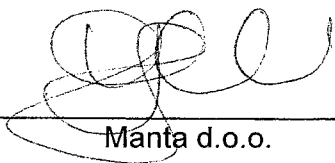
4.3 Troškove ovog aneksa, njegovog sastava i solemnizacije, snosit će Zakupnik. Ovaj aneks sastavljen je u 4 (četiri) primjerka u obliku javnobilježničkog solemniziranog akta.-----



## SIGNATURE PAGE

Zagreb, 08.05.2020.

Yvette Van Der Merwe



---

Manta d.o.o.

Dubravko Ozimec



---

MANTA d.o.o. Manta d.o.o.



---

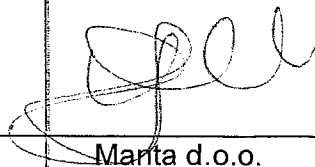
Wulf Sport d.d.

wulf:sport  
Wulf sport d.d.  
Pod bregom 6, Donji Stupnik, OIB 63479294954  
10255 Gomji Stupnik 1  
////////////////

## POTPISNI LIST

Zagreb, 08.05.2020.

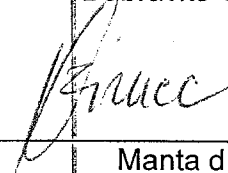
Yvette Van Der Merwe



---

Manta d.o.o.

Dubravko Ozimec



---

Manta d.o.o. MANTA d.o.o.



---

Wulf Sport d.d.

wulf:sport  
Wulf sport d.d.  
Pod bregom 6, Donji Stupnik, OIB 63479294954  
10255 Gomji Stupnik 1  
////////////////



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

Poslovni broj: OV-6083/2020

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jurić**, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da su stranke:

**MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po direktoru YVETTE VAN DER MERWE, OIB 16487141004, NIZOZEMSKA, VOORSCHOTEN, LAANTJE VAN EGGINK 001, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u Putovnica A04849774 JUŽNOAFRIČKA REPUBLIKA, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupodavac**

**MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po direktoru DUBRAVKO OZIMEC, OIB 82737978797, ZAGREB, MEDVEŠČAK 77, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110325332 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupodavac**

**WULF SPORT d.d., MBS 080201079, OIB 63479294954, Donji Stupnik, Pod bregom 6, zastupano po direktoru DINO ELEZOVIĆ, OIB 79171233882, ZAGREB, ULICA DAVORA ZBILJSKOG 32, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110364616 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupnik**

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

Gospođa Yvette Van Der Merwe je strani državljanin koja ne govori i ne razumije hrvatski jezik, već engleski jezik, a obzirom da v.d. javnog bilježnika govori jezik kojim se služi sudionik, temeljem čl. 68. St. 3. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09) nije potrebna prisutnost stalnog sudskog tumača.

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

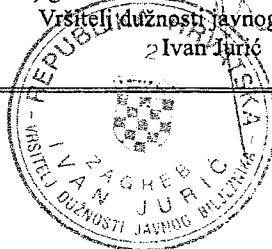
Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

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

Zagreb, 18.09.2020.(osamnaesti rujan dvijetisućedvadesete) godine.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
Ivan Jurić



**MUTUAL AGREEMENT ON  
TERMINATION OF THE LEASE  
AGREEMENT**

1. **Contracting parties:** -----
- 1.1 **Manta d.o.o.**, personal identification number (OIB): 44426143196, Jankomir 33, Zagreb, Croatia; -----  
hereinafter: „**Lessor**“; -----
- 1.2 **Wulf Sport d.d.**, personal identification number (OIB): 63479294954, Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6, Croatia; -----  
hereinafter: „**Lessee**“.
2. **Preamble:** -----
- 2.1 The Contracting parties mutually determine that they have entered into a Lease Agreement for business premises in the Shopping centre *City Center one*, Slavenska avenija 11 D, Zagreb (hereinafter: „**SC**“) on November 22, 2013, solemnized on November 27, 2013 by the notary public Marijan Jurić from Zagreb under the Number OV-13470/2013, on November 22, 2013 into an Annex No. 1 to the Lease Agreement, solemnized on November 27, 2013 by the notary public Marijan Jurić from Zagreb under the Number OV-13469/2013 and on May 8, 2020 into an Annex No. 2 to the Lease Agreement, solemnized on September 18, 2020 by the acting notary public Ivan Jurić from Zagreb under the Number OV-6083/2020 (hereinafter jointly: „**Lease Agreement**“). The Lease Agreement refers to the business premises marked with B021 with the surface of 230,70 m<sup>2</sup>. -----  
-----  
-----  
-----  
-----
- 2.2 The Contracting parties now enter into this Agreement by which they terminate the Lease Agreement under the terms listed in this

**SPORAZUM O RASKIDU  
UGOVORA O ZAKUPU**

1. 1. **Ugovorne strane:** -----
- 1.1 **Manta d.o.o.**, OIB: 44426143196, Jankomir 33, Zagreb, Hrvatska; -----  
-----  
u nastavku: „**Zakupodavac**“; -----
- 1.2 **Wulf Sport d.d.**, (OIB): 63479294954, Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6, Hrvatska; -----  
-----  
u nastavku: „**Zakupnik**“.
1. **Preambula:** -----
- 2.1 Ugovorne strane su dana 22. (dvadeset i drugog) studenog 2013. (dvije tisuće i trinaeste) godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora u trgovačkom centru *City Center one*, Slavenska avenija 11 D, Zagreb (u nastavku: „**TC**“), solemniziran dana 27. (dvadeset i sedmog) studenog 2013. (dvije tisuće i trinaeste) godine od javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem OV -13470/2013, dana 22. (dvadeset i drugog) studenog 2013. (dvije tisuće i trinaeste) godine Aneks br. 1 Ugovora o zakupu, solemniziran dana 27. (dvadeset i sedmog) studenog 2013. (dvije tisuće i trinaeste) godine od javnog bilježnika Marijan Jurića iz Zagreba pod brojem OV-13469/2013 i dana 8. (osmog) svibnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine Aneks br. 2 Ugovora o zakupu, solemniziran dana 18. (osamnaestog) rujna 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine od vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-6083/2020 (u nastavku zajedno: „**Ugovor o zakupu**“). Ugovor o zakupu se odnosi na poslovni prostor oznake B021 površine 230,70 m<sup>2</sup>. -----
- 2.2 Ugovorne strane sada sklapaju ovaj sporazum, kojim raskidaju Ugovor o zakupu pod uvjetima navedenim u ovom sporazumu. -----

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Agreement.-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>3. Termination of the Lease Agreement</b> -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>3. Raskid Ugovora o zakupu</b> -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>3.1 With this Agreement the Contracting parties mutually terminate the Lease Agreement with April 17, 2023 (hereinafter: <b>Date of Termination of the Lease Agreement</b>).-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>3.1 Ovim sporazumom Ugovorne strane sporazumno raskidaju Ugovor o zakupu i to sa danom 17. (sedamnaestim) travnja 2023. (dvije tisuće dvadeset i treće) godine (u nastavku: <b>Datum raskida Ugovora o zakupu</b>).-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>The Contracting parties mutually determine that the Lessee shall pay all claims of the Lessor from and in connection with the Lease Agreement which relate to the period until the Date of Termination of the Lease Agreement, upon the same becoming due.-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik platiti sva potraživanja Zakupodavca iz i u svezi s Ugovorom o zakupu koja se odnose na razdoblje do Datuma raskida Ugovora o zakupu, po njihovom dospeljeću. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>3.2 The Lessee may close the Leased Premises from the Lease Agreement 14 days prior to the Date of Termination of the Lease Agreement at the earliest, and is obliged to close the Leased Premises until the Date of Termination of the Lease Agreement at the latest, and shall, on the same day upon closing the Leased Premises, at its own cost, make and assemble an anti-dust Knauf wall in front of the Leased Premises in line with the instructions of the Lessor, empty the Leased Premises from all the goods, furniture and other inventory of the Lessee and hand it over to the Lessor with the entire construction fit out, without the obligation of the Lessor to pay any kind of compensation for the said fit out to the Lessee.-----</p> | <p>3.2 Zakupnik može zatvoriti Predmet zakupa iz Ugovora o zakupu najranije 14 (četnaest) dana prije Datum raskida Ugovora o zakupu, a dužan je najkasnije do Datuma raskida Ugovora o zakupu zatvoriti Predmet zakupa, isti dan po zatvaranju Predmeta zakupa, o vlastitom trošku, napraviti i postaviti protuprašni knauf zid ispred Predmeta zakupa u skladu sa uputama Zakupodavca, isprazniti Predmet zakupa od robe, namještaja i ostalog inventara Zakupnika i predati ga Zakupodavcu građevinski potpuno uređenog, bez obveze Zakupodavca na naknadu Zakupniku za predmetno uređenje. -----</p> |
| <p>3.3 The Contracting parties mutually determine that the Lessee has no claims against the Lessor from or in connection with the Lease Agreement and this Agreement.-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>3.3 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik nema nikakvih potraživanja prema Zakupodavcu iz ili u svezi sa Ugovorom o zakupu i ovim Sporazumom.-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>4. Costs</b>-----</p> <p>The Contracting parties mutually agree that the Lessee shall bare all the costs of preparation and solemnization of this Agreement. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>4. Troškovi</b>-----</p> <p>Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da će Zakupnik snositi trošak sastava i solemnizacije ovog sporazuma. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>5. Final provisions</b> -----</p> <p>The Agreement enters into force when signed by</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>5. Završne odredbe</b> -----</p> <p>Ovaj sporazum stupa na snagu njegovim</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

both Contracting parties and solemnized by the public notary.-----

This Agreement has been prepared in 4 (four) counterparts, two for the Lessor, one for the Lessee and one for the public notary who shall solemnize this Agreement.-----

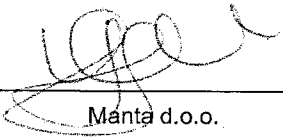
obostranim potpisom i solemnizacijom istoga od strane javnog bilježnika.-----

Ovaj sporazum je sačinjen u 4 (četiri) primjerka, jedan za Zakupnika, dva za Zakupodavca i jedan za javnog bilježnika koji će solemnizirati ovaj sporazum.-----

Handwritten signatures and a circular stamp with the letter 'Y' are visible in the bottom right corner of the page.

## SIGNATURE PAGE

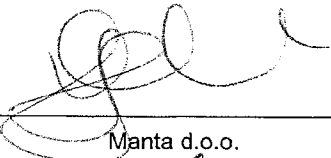
Zagreb, 15. 03. 2023.

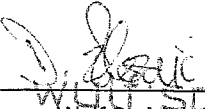
  
Manta d.o.o.  
**MANTA d.o.o.**  
  
Manta d.o.o.

  
Wulf Sport d.d.  
**wulf sport**  
Wulf sport d.d.  
Pod bregom 6, Donji Stupnik, OIB 63479294954  
10255 Gomji Stupnik 1  
////////////////

## POTPISNI LIST

Zagreb, 15. 02. 2023.

  
Manta d.o.o.  
**MANTA d.o.o.**  
  
Manta d.o.o.

  
Wulf Sport d.d.  
**wulf sport**  
Wulf Sport d.d.  
Pod bregom 6, Donji Stupnik, OIB 63479294954  
10255 Gomji Stupnik 1  
////////////////



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

Poslovni broj: OV-2025/2023

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jurić**, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da su stranke:

**MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb, Jankomir 33**, zastupano po direktoru **YVETTE VAN DER MERWE, OIB 16487141004, VOORSCHOTEN, WAGENERF 16**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u Putovnica M00225130 JUŽNOAFRIČKA REPUBLIKA, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **Zakupodavac**

**MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb, Jankomir 33**, zastupano po direktoru **DUBRAVKO OZIMEC, OIB 82737978797, ZAGREB, MEDVEŠČAK 77**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110325332 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **Zakupodavac**

**WULF SPORT d.d., MBS 080201079, OIB 63479294954, Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6**, zastupano po član uprave **DINO ELEZOVIĆ, OIB 79171233882, ZAGREB, GRAD ZAGREB, DUŽICE 3**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 116063225 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **Zakupnik**

podnijele prednju privatnu ispravu: **SPORAZUM O RASKIDU** na potvrdu.

Gospoda Yvette Van Der Merwe je strani državljanin koja ne govori i ne razumije hrvatski jezik, već engleski jezik, a obzirom da v.d. javnog bilježnika govori jezik kojim se služi sudionik, temeljem čl. 68. St. 3. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09) nije potrebna prisutnost stalnog sudskog tumača.

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

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 5,31 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 16,63 eur uvećana za PDV u iznosu od 4,16 eur.

Zagreb, 06.04.2023.(šestog travnja dvije tisuće dvadeset treće) godine

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
Ivan Jurić



BESTANDVERTRAG  
UGOVOR O ZAKUPU

**CITY**  
CENTER

Zagreb – Ost / Zagreb-Istok

Bestandnehmerin / Zakupnik:  
Wulf Sport d.d.

B029 Shoebedoo

UGOVOR O ZAKUPU

Dio A

A0.      **Sastavni dijelovi Ugovora:**-----  
Ovaj Ugovor o zakupu se sastoji od  
sljedećih dijelova:-----  
Dio A: Preambula-----  
Dio B: Bitne pojedinačne odredbe-----  
Dio C: Opći uvjeti -----  
-----  
A1.      **Ugovorne strane:** -----  
A1.1      **Manta d.o.o., OIB:**  
36528252072, 10000 Zagreb,  
Jankomir 33, Hrvatska; -----  
U nastavku kratko: „Zakupodavac“;---  
-----  
A1.2      **Wulf Sport d.d.,** Pod bregom 6,  
10255 Gornji Stupnik, OIB  
63479294954; -----  
u nastavku kratko „Zakupnik“; -----  
-----  
A2.      **Preambula:**-----  
A2.1      **Manta-d-o-o-** je isključivi vlasnik  
zemljišta oznake zem. 3082, sa  
75.410 m², k.o. Resnik, u Zagrebu i  
na navedenom zemljištu gradi  
trgovački centar koji će otvoriti s  
nazivom „City Center one“ Zagreb-  
Istok (u nastavku kratko: „TC“)  
sukladno priloženim planovima. -----  
-----  
A2.2      U nastavku se za sudionike koriste  
sljedeće kratice:-----  
Zakupodavac za Manta d.o.o. -  
Zakupnik za zakupnika: vidi opis u  
A1.2-----

BESTANDVERTRAG

Teil A

A0.      **Vertragsbestandteile:** -----  
Dieser Bestandvertrag besteht aus  
folgenden Teilen:-----  
Teil A: Präambel -----  
Teil            B:            Wesentliche  
Einzelregelungen -----  
Teil C: Allgemeine Bedingungen -----  
A1.      **Vertragsschließende Teile:**-----  
A1.1      **Manta d.o.o.,** persönliche  
Identifikationsnummer 36528252072,  
10000 Zagreb, Jankomir 33,  
Kroatien; -----  
im Folgenden kurz „Bestandgeberin“  
genannt;-----  
A1.2      **Wulf Sport d.d.,** Pod bregom 6,  
10255 Gornji Stupnik, persönliche  
Identifikationsnummer:  
63479294954; -----  
im Folgenden kurz  
„Bestandnehmerin“ genannt;-----  
-----  
A2.      **Präambel:** -----  
A2.1      **Die Manta-d-o-o-** ist alleiniger  
Eigentümer des Grundstücks Nr  
3082, mit 75.410 m², KG Resnik in  
Zagreb und errichtet darauf ein  
Einkaufszentrum, das unter dem  
Namen „City Center one“ Zagreb-Ost  
eröffnet wird (nachfolgend kurz  
„EKZ“ genannt) lt. beiliegenden  
Plänen. -----  
-----  
A2.2      Im Folgenden werden für die  
Beteiligten nachstehende  
Kurzbezeichnungen verwendet:-----  
Bestandgeberin für die Manta  
d.o.o. -----

-----  
-----  
-----

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

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

A2.5 Postići visoku atraktivnost svakog pojedinog zakupnika u TC jest stoga, u interesu svih sudionika, bitan princip njihovog ponašanja kao trgovaca. Atraktivnost TC želi se postići, s jedne strane, prisutnošću posebno odabranih zakupnika koji se međusobno nadopunjuju i djelomično konkuriraju, a s druge strane, ograničavanjem konkurencije, nadalje bogatom i kvalitetnom

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

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

A2.4 Die Zielsetzung des EKZ ist es, durch Agglomeration diverser Einzelhandelsunternehmungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben nach einem abgestimmten Branchen- und Betriebstypenmix das vorhandene Marktpotential auszuschöpfen und die Bevölkerung optimal zu versorgen.-----  
Die Gestaltung sowie etwaige Änderungen des Branchen- und Betriebstypenmix steht grundsätzlich der Bestandgeberin zu, es kann jedoch eine Verantwortung für den Erfolg dieser Bemühungen nicht übernommen werden. Die Bestandnehmerin kann aus diesem Punkt keinen Anspruch ableiten. -----  
Im Rahmen dieses Branchen- und Betriebstypenmix wird es auch dazu kommen, dass Unternehmungen der gleichen Branche bzw. der gleichen Betriebstypen im EKZ betrieben werden.-----

A2.5 Die Erzielung einer hohen Attraktivität jedes einzelnen Bestandnehmers im EKZ stellt im Interesse aller Beteiligten ein wesentliches Prinzip für sein kaufmännisches Verhalten dar. Die Attraktivität des gesamten EKZ wird unter anderem einerseits durch Beteiligung ergänzender und teilweise konkurrierender besonders

ponudom robe tijekom zajedničkog radnog vremena dogovorenog sukladno kućnom redu iz C24.8.1. ---  
Ispod prosječne usluge kao i nestručno vođenje pojedine trgovine koje nije u skladu s gospodarskom granom te trgovine štete svim sudionicima TC te kao takve predstavljaju postupanje suprotno zajednici.-----  
-----  
-----

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

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

A2.8 Utvrđuje se da se predmet zakupa predaje u stanju „visokog roh-bau“ u skladu s priloženim opisom gradnje i opremanja (Prilog 3).-----  
Zakupnik je dužan o vlastitom trošku izvesti završno uređenje sukladno smjernicama iz Priručnika za zakupnine, pravovremeno na način da se može održati zajednički termin otvaranja.-----  
Zakupodavac je dužan ishoditi sve dozvole koje su vezane za samu zgradu. U ispunjenju ove obveze Zakupodavac je ishodio već ove dozvole:-----  
Lokacijska dozvola, klasa: UP/1-350-

ausgewählter Bestandnehmer, andererseits durch Konkurrenzverbote, ferner durch reichhaltige und hochwertige Warenangebote während der gemäß Teil C24.8.1 in der Hausordnung vereinbarten gemeinsamen Geschäftszeiten angestrebt.-----  
Unterdurchschnittliche Leistungen sowie nicht fachgerechte und branchengerechte Führung eines einzelnen Betriebes schaden allen Beteiligten des EKZ und stellen ein gemeinschaftswidriges Verhalten dar.-----

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

A2.7 Alle Entscheidungen über Meinungsverschiedenheiten bei der Auslegung dieses Vertrages sowie aller sonstigen, das EKZ betreffenden Vereinbarungen und Verträge haben die Zielsetzung, diese Präambel zu berücksichtigen.--

A2.8 Festgehalten wird, dass das Bestandsobjekt im „Edelrohbau“ gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage 3) zu übergeben ist.-----

Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, auf eigene Kosten die Endausstattung entsprechend den Richtlinien des Mieterhandbuchs dergestalt rechtzeitig vorzunehmen, dass der gemeinsame Eröffnungstermin eingehalten werden kann.-----  
Die Bestandgeberin ist verpflichtet,

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | 05/09-01/1024, urbroj. 251-13-21/103-09-23 od 15.12.2009 -----<br>potvrda glavnog projekta klasa: 361-03/2010-001/331, urbroj.: 251-13-22/107-2010-12, od 03.11.2010 -----<br>U pogledu obveza Zakupnika vezanih za ishođenje dozvola upućuje se na točku C10.6 i C13.2. -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>----- | sämtliche Bewilligungen, die mit dem Gebäude selbst zusammen hängen, zu erwirken. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurden insbesondere bereits folgende Bewilligungen eingeholt: -----<br>Lokationsgenehmigung, Klasse: UP/I-350-05/09-01/1024, Reg.-Nr. 251-13-21/103-09-23 vom 15.12.2009 -----<br>Bestätigung des Hauptprojektes Klasse: 361-03/2010-001/331, Reg.-Nr.: 251-13-22/107-2010-12, vom 03.11.2010 -----<br>Hinsichtlich der die Bestandnehmerin treffenden Verpflichtungen zur Einholung von Bewilligungen wird auf Punkt C10.6 und C13.2 verwiesen. -----<br>A2.9 Die Bestandgeberin wird für die Mitarbeiter der Bestandnehmerin sofern verfügbar eigene Mitarbeiterparkplätze zur Verfügung stellen. Die Bestandnahme dieser Mitarbeiterparkplätze ist in einem gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nicht Gegenstand dieses Vertrages. -----<br>A2.10 Die Parteien sind darüber einig, dass das EKZ unter einheitlicher Führung der Bestandgeberin stehen wird, insgesamt ein attraktives Gesamtangebot anbieten wird bzw. durch eine Gemeinschaftswerbung entsprechend nach außen einheitlich auftreten wird. -----<br>A2.11 Festgehalten wird, dass die Manta d.o.o. Rechte an der Bezeichnung für das EKZ in Form einer Wortbildmarke erworben hat. -----<br>Die Bestandgeberin ist berechtigt, dieses Logo (oder mehrere) zu nutzen. ----- |
| A2.9  | Zakupodavac će staviti na raspolaganje posebna parkirna mjesta za radnike Zakupnika, ukoliko su raspoloživi. Zakup ovih parkirnih mjesta ugovara se posebnim ugovorom i nije predmet ovog Ugovora. -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| A2.10 | Ugovorne strane su suglasne da će TC biti pod jedinstvenim vodstvom Zakupodavca, da će imati atraktivnu cjelokupnu ponudu odnosno da će zajedničkom reklamom odgovarajući jedinstveno nastupati prema van. -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| A2.11 | Utvrđuje se da je Manta d.o.o. stekao prava korištenja za opis TC u obliku verbalnog i figurativnog žiga. -----<br>Zakupodavac je ovlašten koristiti ovaj logotip (ili više njih). -----<br>Zakupnik se ovime obvezuje kod reklamiranja vezanog za sam TC po mogućnosti koristiti logotip koji koristi Zakupodavac i takve reklame u                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | kojima se koristi logotip prethodno dati Zakupodavcu na odobrenje. Zakupodavac i nositelj žiga suglasni su da se za vrijeme trajanja odnosa zakupa koristi žig bez naknade. -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----                                                                                                                                                                                                                                             | Die Bestandnehmerin wird hiermit verpflichtet, bei standortbezogener Werbung das von der Bestandgeberin verwendete Logo soweit als möglich zu verwenden und diese Werbemaßnahmen in denen das Logo verwendet wird, von der Bestandgeberin freigegeben zu lassen. Die Bestandgeberin und Markeninhaberin ist auf die Dauer dieses Bestandverhältnisses mit dieser unentgeltlichen Nutzung der Marke einverstanden. -----<br>A2.12 Die gegenständlichen Regelungen werden zu einem Zeitpunkt getroffen, in dem die Planung für die Neubaumaßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Darüber hinaus können sich bei der weiteren Vermietung des Objektes als auch im Rahmen der behördlichen Genehmigungsverfahren noch Änderungen ergeben. Dessen ungeachtet bleibt die Bestandnehmerin an ihr Vertragsangebot gebunden bzw. kann sie nach Gegenzeichnung des Vertrages durch die Bestandgeberin nicht vom Vertrag zurücktreten. ----- |
| A2.12 | Predmetna uređenja ugovorena su u trenutku kada projektiranje objekta TC još nije u potpunosti završeno. Izvan tog okvira može kod daljnjeg davanja u zakup poslovnih prostora kao i u okviru postupaka pribavljanja dozvola doći do potrebe za izmjenama. Neovisno o tome Zakupnik ostaje vezan svojom ponudom za sklapanje Ugovora odnosno Zakupnik ne može raskinuti ovaj Ugovor nakon što isti potpiše Zakupodavac. -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>----- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A3    | Pravo na raskid -----<br>A3.1 Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ako: -----<br>-----<br>o do 31.12.2013. (slovima: tridesetprvog prosinca dvijetisuće trinaest godine) 75 % (sedamdesetpet posto) površina TC ne bude zakupljeno ili -----<br>-----<br>o ako izgradnja TC ne bude realizirana najkasnije do 31.3.2013. (tridesetprvog trećeg dvijetisuće trinaest godine). -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----                                     | A3 Rücktrittsrecht -----<br>A3.1 Die Bestandgeberin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn: -----<br>o bis 31.12.2013 (in Worten einunddreißigsten Dezember zweitausenddreizehn) nicht 75 % (fünfundsechzig Prozent) der Flächen des EKZ vermietet wurden oder -----<br>o der Bau des EKZ nicht bis spätestens 31.3.2013 (einunddreißigsten März zweitausenddreizehn) realisiert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| A3.2  | Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Ugovor, ako:-----

- o primopredaja predmeta zakupa u ugovorenom stanju ne bude izvršena najkasnije do 31.3.2013. (tridesetprvog trećeg dvijetisuće trinaest godine), ili-----
- o konačna površina predmeta zakupa odstupa od ugovorene površine za više od 10% (deset posto), a Zakupodavac odbije ispraviti površinu u skladu s točkom C1.2.3.-----

A3.3 Zakupodavac i Zakupnik nemaju u slučaju raskida Ugovora iz razloga iz točke A3.1.2. međusobnih potraživanja te se zahtjevi takve vrste ovime izričito isključuju. -----

A3.2

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

- o die Übergabe des Bestandes im bedungenen Zustand nicht bis spätestens 31.3.2013 (einunddreißigsten März zweitausenddreizehn) erfolgt, oder-----
- o die hergestellte Fläche von der bedungenen Fläche um mehr als 10 % (zehn Prozent) abweicht und eine Korrektur gemäß C1.2.3 seitens der Bestandsgeberin abgelehnt wird.-----

A3.3

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

## UGOVOR O ZAKUPU

### Dio B

- B1. Predmet zakupa:-----**  
B1.1 Predmet zakupa se sastoji od poslovnog prostora -----  
Oznake prodajnog prostora -----  
B029-----  
u skladu s priloženim planovima i ostalom dokumentacijom te građevinskim opisom i opisom opremanja, sve navedeno u Točki C27. (Prilozi 1 do 3).-----  
(u nastavku zajedno kratko „Predmet zakupa“)  
Površina B029: 134,4 m<sup>2</sup> sukladno Prilogu 2 -----
- B2. Zakupnina:-----**  
B2.1 Zakupnina za Predmet zakupa sukladno B1.1 sastoji se kako slijedi:-  
Zakupnina po prometu/minimalna zakupnina;-----  
Razmjerna zakupnina za mali;-----  
Sporadni troškovi;-----  
Doprinos troškovima reklame -----  
Odgovarajući porez na dodanu vrijednost -----
- B2.2 Zakupnina po prometu/Minimalna zakupnina -----**  
B2.2.1 Zakupnina po prometu u kunama za predmetni predmet zakupa iznosi 8 % (slovima: osam posto) od godišnjeg neto prometa (vidi točku Ugovora C2.) -----  
B2.2.2 Prema pravilima ovog Ugovora, zakupnina po prometu se plaća ukoliko je ista tijekom godine viša od minimalne zakupnine koja je

## BESTANDVERTRAG

### Teil B

- B1. Bestandsobjekt:-----**  
B1.1 Das Bestandsobjekt besteht aus der Geschäftsfläche -----  
B029-----  
gemäß beiliegenden Plänen und weiteren Unterlagen, wie Bau- und Ausstattungsbeschreibung, alle zitiert unter C27. (Beilagen 1 bis 3).-----  
(zusammen im Folgenden kurz „Bestandsobjekt“ genannt) -----  
Fläche B029: 134,4 m<sup>2</sup> gemäß Beilage 2 -----
- B2. Bestandzins:-----**  
B2.1 Der Bestandzins für das Bestandsobjekt gemäß B1.1 setzt sich wie folgt zusammen:-----  
Umsatzbestandzins/Mindestbestandzins;-----  
Anteilige Mallmiete;-----  
Nebenkosten;-----  
Werbekostenbeitrag -----  
jeweils darauf entfallende Mehrwertsteuer -----
- B2.2 Umsatzbestandzins/Mindestbestandzins:-----**  
B2.2.1 Der Umsatzbestandzins in HRK für das gegenständliche Bestandsobjekt beträgt 8 % (in Worten: acht Prozent) vom jährlichen Nettoumsatz (siehe Vertragspunkt C2.).-----  
B2.2.2 Der Umsatzbestandzins ist nach den Regeln dieses Vertrages soweit zu bezahlen, als er über das Jahr gesehen höher ist, als der tiefer

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | ugovorena niže u tekstu.-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | stehende vereinbarte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| B2.2.3 | <b>Minimalna zakupnina</b> za predmetni Predmet zakupa iznosi 300,00 kn (slovima: tristo kuna) mjesečno i po metru kvadratnom zakupljene površine sukladno ugovornoj Točki B1.1, no najmanje EUR 40,00 (slovima: četrdeset eura).-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | B2.2.3 Der <b>Mindestbestandszins</b> für das gegenständliche Bestandsobjekt beträgt HRK 300,50 (in Worten: Kuna dreihundert) pro Monat und Quadratmeter Geschäftsfläche des Bestandsobjektes (Beilage 2) laut Vertragspunkte B1.1, zumindest jedoch EUR 40,00 (in Worten: Euro vierzig).-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| B2.3   | <b>Razmjerna zakupnina za mall:</b> -----<br>Površina mall-a, dakle zajedničkih dijelova TC, iznosi prema trenutnom - u vrijeme sklapanja ovog Ugovora - projektu cca. 8.593 m².-----<br>Od te površine je cca. 1.567 m² rezervirano za Zakupodavca za iznajmljivanje trećim osobama odnosno za vlastite potrebe.-----<br>Za preostalih 7.026 m² površine mall-a zakupnici plaćaju primjerenu zakupninu.-----<br>Svi zakupnici plaćaju po metru kvadratnom ukupno 12,00 kn (slovima: dvanaest kuna) mjesečno, no ne manje od EUR 1,60 (slovima: jedan zarez šezdeset eura).-----<br>Podjela ove obveze plaćanja vrši se prema omjeru površine poslovnog prostora Predmeta zakupa (bez skladišne površine) naspram zbroju svih površina poslovnih prostora (bez skladišnih površina). U slučaju promjene površine malla-a ključevi podjele se odgovarajući mijenjaju.----- | B2.3 <b>Anteilige Mallmiete:</b> -----<br>Die Fläche der Mall, also den allgemeinen Flächen des EKZ, beläuft sich nach dem - im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - vorhandenen Planstand auf ca. 8.593 m², wovon ca. 1.567 m² für die Bestandgeberin zur Drittvermietung bzw. zum Eigenbedarf reserviert sind. Für die verbleibenden 7.026 m² Fläche der Mall, zahlen die Bestandnehmer eine angemessene Miete.-----<br>Pro Quadratmeter sind durch die Bestandnehmer insgesamt HRK 12,00 (in Worten: Kuna zwölf) monatlich zu bezahlen, zumindest jedoch EUR 1,60 (in Worten: Euro eins Komma sechs).-----<br>Die Aufteilung dieser Zahlungspflicht erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsfläche des Bestandsobjektes (ohne Lagerflächen) zur Summe aller Geschäftsflächen aller Bestandsobjekte (ohne Lagerflächen) Im Falle einer Veränderung der Mallfläche sind die Aufteilungsschlüssel anlassbezogen entsprechend zu ändern.----- |
| B2.4   | <b>Sporedni troškovi:</b> -----<br>Sporedni troškovi jesu troškovi svih vrsta prema C3. i oni se dijele kako                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | B2.4 <b>Nebenkosten:</b> -----<br>Nebenkosten sind Aufwendungen aller Art gemäß C3. und gliedern sich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

+

DP

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | slijedi:-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | wie folgt:-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| B2.4.1 | <b>Izravni troškovi poslovanja</b> (vidi C3.3):-----<br>Jesu troškovi koji se mogu pripisati Zakupniku izravno vezano za korištenje Predmeta zakupa, pri čemu se izračun može izvršiti kako na temelju mjernih uređaja tako i na temelju stvarnog prouzročenja.-----<br>Zakupnik je dužan platiti ove izdatke mjesečno u roku 7 (sedam) dana od izdavanja računa.-----                                                                                                                                                                                       | B2.4.1 <b>Direkte Betriebskosten</b> (siehe C3.3): - sind Aufwendungen, die der Bestandnehmerin direkt aufgrund der Nutzung des Bestandsobjektes zuordenbar sind, wobei sich die Zurechnung sowohl aufgrund von Meßsystemen als auch aus der Sphäre der tatsächlichen Verursachung ergeben kann.-----<br>Diese Aufwendungen werden der Bestandnehmerin monatlich in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 7 (sieben) Tagen nach Rechnungslegung zu bezahlen.-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| B2.4.2 | <b>Opći troškovi poslovanja</b> (vidi C3.4): - Jesu izdaci za nekretninu i porezi i javna davanja koji se odnose na zgradu zajedno s uređajima i opremom (npr. parkirne, prometne i zelene površine), te troškovi poslovanja, servisiranja, očuvanja, održavanja, popravka, čišćenja, upravljanja (management centra) i property i facility management-a.-----<br>Zakupnik je dužan na ime stavke „opći troškovi poslovanja“ plaćati mjesečnu akontaciju troškova poslovanja u iznosu od 49,00 kn (slovima: Kuna četrdesetdevet) po m² Predmeta zakupa.----- | B2.4.2 <b>Allgemeine Betriebskosten</b> (siehe C3.4):-----<br>sind Aufwendungen für die Liegenschaft sowie die Gebäude samt Einrichtungen und Anlagen (z.B. Park-, Verkehrs-, und Grünflächen) betreffenden Steuern und öffentliche Abgaben, sowie Kosten des Betriebes, der Wartung, Erhaltung, Instandhaltung, Reparatur, Reinigung, Verwaltung (Center Management) und Property- und Facilitymanagement.-----<br>Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, für die Position „allgemeine Betriebskosten“ ein monatliches Betriebskostenkonto von HRK 49,00 (in Worten: Kuna neunundvierzig) pro m² des Bestandsobjektes zu bezahlen. Die Aufteilung der allgemeinen Betriebskosten (gemäß C3.4) erfolgt nach dem Verhältnis der Mietfläche des gegenständlichen Bestandsobjektes (inklusive etwaiger Lagerflächen) zur Summe aller vermieteten Bestandsobjektflächen (inklusive aller Lagerflächen) abzüglich nicht anrechenbarer Teile |
| B2.4.3 | Podjela općih troškova poslovanja (u skladu s C3.4) vrši se prema odnosu zakupljene površine predmetnog Predmeta zakupa (uključivši eventualne skladišne površine) naspram zbroju svih zakupljenih površina (uključivši skladišne površine) umanjeno za dijelove velikih zakupnika koji se ne                                                                                                                                                                                                                                                                | B2.4.3 Die Aufteilung der allgemeinen Betriebskosten (gemäß C3.4) erfolgt nach dem Verhältnis der Mietfläche des gegenständlichen Bestandsobjektes (inklusive etwaiger Lagerflächen) zur Summe aller vermieteten Bestandsobjektflächen (inklusive aller Lagerflächen) abzüglich nicht anrechenbarer Teile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

+

DP

uračunavaju. -----

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

B2.4.4 Na sljedeće stavke: -----

Odvoz smeća, -----

Teretna dizala -----

ne primjenjuje se kijuč utvrđen u točki B2.4.3, već se podjela treba izvršiti prema odnosu korisne površine predmetnog prostora uvećano za skladišne površine prema zbroju svih korisnih površina i skladišnih površina bez velikih zakupnika. -----

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

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

B2.5 Doprinos troškovima reklame: -----

B2.5.1 Služi pokriću jedinstvenog marketinškog nastupa, marketinškog praćenja TC i provođenja marketinških priredbi unutar i izvan TC u obliku doprinosa troškovima reklame od 11,25 kn (slovima: jedanaest kuna i dvadesetpet lipa) mjesečno po m2 Predmeta zakupa, ali najmanje EUR 1,50 (slovima: jedan zarez pedeset euro). Ova stavka nije sastavni dio obračuna općih troškova poslovanja. -----

Paušalni doprinos troškovima

B2.4.4

B2.4.5

B2.5

B2.5.1

von Großmietern. -----

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

Für folgende Positionen: -----

Müllabfuhr, -----

Lastenaufzüge -----

gilt nicht der oben B2.4.3 festgelegte Schlüssel, sondern ist nach dem Verhältnis der Nutzfläche des gegenständlichen Objektes zuzüglich der Lagerflächen zur Summe aller Nutzflächen und Lagerflächen ohne Großmieter aufzuteilen. -----

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

B2.4.5 Die Jahresabrechnung der allgemeinen Betriebskosten hat bis spätestens 30.06. (dreißigsten Juni) des Folgejahres zu erfolgen. -----

B2.5 Werbekostenbeitrag: -----

B2.5.1 Dient zur Abdeckung eines einheitlichen Werbeauftrites, die marketingmäßige Betreuung des EKZ und zur Durchführung von Marketingveranstaltungen innerhalb und außerhalb des EKZ in Form eines Werbekostenbeitrages von HRK 11,25 (in Worten: Kuna elf komma fünfundzwanzig) im Monat pro m2 des Bestandobjektes, zumindest jedoch EUR 1,50 (in Worten: Euro eins komma fünfzig). Diese Position ist nicht Bestandteil

DP

reklame može se mijenjati temeljem odluke skupštine partnera u skladu s točkom C4.3. ovog Ugovora. -----

-----

-----

B2.5.2 Na ime početnog reklamiranja TC Zakupnik će platiti poseban doprinos troškovima reklame u iznosu jednakom jednoj mjesečnoj zakupnini najkasnije dva mjeseca prije planiranog otvorenja TC. -----

Ovaj poseban doprinos troškovima reklame služi pokriću troškova koje je Zakupodavac imao u vezi s početnim reklamiranjem TC. Početno reklamiranje centra koje provodi Zakupodavac garantira jedinstven vanjski nastup TC. Također i nastavno navedeni doprinos troškovima reklame koji dospijeva na plaćanje godinu dana nakon datuma dospijeća prvog doprinosa ima istu gospodarsku svrhu. Zakupodavac je dužan ukupni poseban doprinos troškovima reklame utrošiti za reklamiranje TC. Posebni doprinosi troškovima reklame koje je Zakupnik platio ali Zakupodavac još nije iskoristio prenose se bez prijeloja odnosno odbitaka na račun iznosa koji su plativi u idućoj godini koriste se za reklamiranje TC u idućoj godini. Godinu dana nakon dospijeća prvog posebnog doprinosa plativ je na isti način sljedeći poseban doprinos troškovima reklame u istom iznosu koji služi financiranju posebnih reklamnih mjera. -----

-----

-----

-----

B2.5.2

B2.5.2

der Allgemeinen Betriebskostenabrechnung. -----

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

Zur Startwerbung des EKZ wird die Bestandnehmerin einen Sonderwerbekostenbeitrag in Höhe von einem monatlichen Bestandszins spätestens zwei Monate vor der geplanten Eröffnung des EKZ bezahlen. -----

Der Sonderwerbekostenbeitrag dient der Kostenerstattung für die von der Bestandgeberin getätigten Aufwendungen hinsichtlich der Startwerbung des EKZ. Die von der Bestandgeberin durchzuführende Startwerbung garantiert den einheitlichen Außenauftritt des EKZ. Auch der nachfolgend angeführte weitere Sonderwerbe-kostenbeitrag, der ein Jahr nach diesem Fälligkeitszeitpunkt zur Zahlung fällig ist, verfolgt die gleiche wirtschaftliche Absicht. Die Bestandgeberin ist verpflichtet, den gesamten Sonderwerbekostenbeitrag für die Bewerbung des EKZ zu verwenden. Von der Bestandnehmerin bezahlte, aber von der Bestandgeberin noch nicht verwendete Sonderwerbekostenbeiträge sind ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen und im Folgejahr für die Bewerbung des EKZ zu verwenden. -----

Ein Jahr nach diesem Fälligkeitszeitpunkt ist ein weiterer Sonderwerbekostenbeitrag in

DP

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | gleicher Höhe, der wiederum der Finanzierung von Sonderwerbemaßnahmen dient, unter sonst gleichen Modalitäten zur Zahlung fällig. -----                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| B2.5.3 | Zakupodavac će godišnje do 30.06. (tridesetog lipnja) sljedeće godine izraditi obračun doprinosa troškovima reklame koji su stavljani na raspolaganje, orijentiran prema trgvačkim načelima te isti staviti na uvid. -----                                                                                                                                     | B2.5.3 Die Bestandgeberin wird alljährlich bis 30.06. (dreißigsten Juni) des Folgejahres eine nach den kaufmännischen Grundsätzen orientierte Abrechnung der zur Verfügung gestellten Werbekostenbeiträge erstellen und zur Einsicht auflegen. -----                                                                                                                                                        |
| B2.6   | Na sve gore navedene stavke zaračunava se zakonom propisani porez na dodanu vrijednost. -----                                                                                                                                                                                                                                                                  | B2.6 Zu sämtlichen oben angeführten Positionen kommt weiters die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B2.7   | Obveza plaćanja zakupnine u skladu s B2.1, uvećano za porez na dodanu vrijednost započinje 1 mjesec prije otvorenja CCo- Žitnjak. Od ovog se izuzima obveza plaćanja direktnih troškova poslovanja sukladno ugovornoj točki B 2.4.1 koja počinje s mjesecom u kojem Zakupnik preuzima Predmet zakupa. Dijelovi mjeseca zaračunavaju se kao puni mjeseci. ----- | B2.7 Die Zahlungspflicht für den Bestandszins gemäß B2.1, samt Mehrwertsteuer beginnt 1 Monat vor der Eröffnung des CCo – Žitnjak. Davon ausgenommen ist die Zahlungspflicht der Direkten Betriebskosten laut Vertragspunkte B2.4.1, die mit dem Monat der Übernahme des Bestandsobjektes durch die Bestandnehmerin beginnt. Monatsteile werden voll verrechnet. -----                                      |
| B3.    | Svrha zakupa, asortiman: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | B3. Bestandszweck, Sortiment: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| B3.1   | Zakupodavac daje Zakupniku u zakup poslovni TOP B029 sukladno Dijelu B1, C1.1 u svrhu vođenja maloprodajne trgovine obućom, odjećom i modnim dodacima. ----- Zakupnik se obvezuje da će za vrijeme cijelog razdoblja odnosa zakupa održavati potpuni asortiman, koji je uobičajen za branšu, sljedećeg (shop) branda „Shoebedoo“. -----                        | B3.1 Die Bestandgeberin vermietet das im EKZ gelegene Geschäftslokal TOP B029 gemäß Teil B1, C1.1 an die Bestandnehmerin zur Führung eines Kleinhandelsgeschäftes mit Schuhen, Bekleidung und Accessoires. ----- Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, während der gesamten Dauer des Bestandsverhältnisses im Bestandsobjekt ein branchenübliches Sortiment unter der Shopmarke Shoebedoo zu führen ----- |
| B3.2   | Uvrštavanje drugih grupa proizvoda -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | B3.2 Die Aufnahme anderer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

DP

zahtjeva prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, a posebice onih grupa proizvoda, koje već drži neki drugi zakupnik u TC. -----

Suglasnost Zakupodavca mora se pribaviti i za provedbu „akcija“. -----

Zakupnik je dužan pribaviti suglasnost Zakupodavca, ukoliko želi ponuditi ili prodavati robu pod tvrtkom ili oznakom nekog drugog poduzeća, koje pod tom istom tvrtkom, odnosno oznakom ima vlastitu prodaju te ukoliko se na taj način proširuje asortiman. Prethodno navedene odredbe primjenjuju se i na ovu vrstu distribucije. -----

Za promjenau shop branda i robnih marki potrebna je također pisana suglasnost Zakupodavca. -----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

B4. Trajanje zakupa: -----

B4.1 Početak zakupa/Početak plaćanja zakupnine: -----

B4.  
B4.1

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

Obvezujući učinak ne ovisi od trenutnog stanja realizacije projekta. -----

-----

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

B4.2

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

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

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

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

B4. Bestandszeit: -----

B4.1 Bestandsbeginn/Bestandszinszahlungsbeginn: -----

B4.  
B4.1

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

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

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

DP

Konkretan termin primopredaje najavljuje se pismeno četiri tjedna unaprijed. Istovremeno s primopredajom najavljuje se i konkretni datum otvorenja.-----  
Predaja Predmeta zakupa od strane Zakupodavca radi izvođenja završne adaptacije Predmeta zakupa mora se izvršiti najkasnije 2 (dva) mjeseca prije otvorenja.-----  
Ova primopredaja je predviđena najranije za srpanj 2011. (dvijetisućdeset) godine a najkasnije za ožujak 2013. (dvijetisuće trinaest) godine.-----

**B4.3** Pravo korištenja prelazi na Zakupnika sa datumom predaje Predmeta zakupa radi završne adaptacije, također i obveza plaćanja zakupnine.-----

**B4.4** Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina od otvorenja TC. U tom razdoblju nije moguć redovni otkaz Ugovora.-----

**B5. Kaucija:**-----

**B5.1** U svrhu osiguranja svih potraživanja Zakupodavca iz ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom ili također na temelju izostalog napuštanja Predmeta zakupa nakon isteka ugovornog razdoblja koje je određeno točkom B4.4, odnosno produženog razdoblja u skladu s točkom B4.5, uključivši eventualne tražbine u slučaju raskida Ugovora iz bilo kojeg razloga, Zakupnik predaje najkasnije prilikom preuzimanja Predmeta zakupa kauciju u obliku bankarske garancije i zadužnice, svaka na iznos kaucije koji je izračunat kako slijedi (ukupno tri mjeseci):-----

erfolgen.-----  
Der konkrete Übergabetermin ist vier Wochen vorher schriftlich anzukündigen. Gleichzeitig mit der Übergabe ist auch der konkrete Eröffnungstermin anzukündigen.-----  
Die Übergabe durch die Bestandgeberin zur Endadaptierung des Bestandobjektes hat mindestens 2 Monate vor der Eröffnung zu erfolgen.-----  
Diese Übergabe ist frühestens für Juli 2011 spätestens für März 2013 vorgesehen.-----

**B4.3** Die Nutzungsrechte treten mit der Übergabe des Bestandobjektes zur Endadaptierung ein, ebenso die Verpflichtung zur Bezahlung des Bestandzinses.-----

**B4.4** Der Vertrag wird befristet auf die Dauer von 10 (zehn) Jahren nach Eröffnung des EKZ abgeschlossen. In diesem Zeitraum ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich.-----

**B5. Kautio:**-----

**B5.1** Zur Sicherstellung aller Ansprüche der Bestandgeberin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung oder auch auf Grund unterlassener Räumung nach Ablauf der gem. B4.4 festgelegten bzw. gem. B4.5 verlängerten Vertragsdauer, einschließlich allfälliger Ansprüche in Folge Vertragsauflösung aus welchem Rechtsgrund auch immer, übergibt die Bestandnehmerin spätestens bei Übernahme des Bestandobjektes eine Kautio in Form einer Bankgarantie und eines Schuldscheines, jeweils über den wie folgt zu berechnenden

7  
OP

3 x minimalna zakupnina: HRK 120.960,00-----  
3 x ugovorena akontacija sporednih troškova: HRK 19.756,80-----  
Uvećano za PDV: HRK 32.364,86-----  
Ukupno: HRK 173.081,67  
(stosedamdeset i tritisuće osamdeset jedna kuna i šezdeset sedam lila)-----

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

**B6** **Posebna utanačenja**-----  
Zakupodavac će platiti Zakupniku doprinos troškovima adaptacije i opremanja Predmeta zakupa u iznosu od EUR 200,00 (dvjesto euro) u odgovarajućoj kunsjoj protuvrijednosti po m2 Predmeta zakupa, uvećano za pripadajući PDV. Navedeni iznos doprjeva na plaćanje po izdavanju propisnog računa u roku 8 (osam) dana od otvorenja Predmeta zakupa.-----

B5.2

B6

Garantiebetrag (gesamt 3 Monate): --  
3 x Mindestbestandzins: HRK 120.960,00-----  
3 x vereinbartes Akonto für Nebenkosten: HRK 19.756,80-----  
jeweils plus Mehrwertsteuer: HRK 32.364,86-----  
Gesamt: HRK 173.081,67-----

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

**B6** **Sondervereinbarungen**-----  
Die Bestandgeberin zahlt der Bestandnehmerin einen Ausbaukostenzuschuss in Höhe von EUR 200,00 (zweihundert Euro) im entsprechenden HRK Gegenwert pro m2 des Bestandobjektes, erhöht um die anfallende MwSt. Dieser Betrag ist nach Vorlage einer vorschriftlichen Rechnung binnen 8 (acht) Tagen nach Eröffnung des Bestandobjektes zur Zahlung fällig.-----

7  
OP

# UGOVOR O ZAKUPU

## Dio C

- C1. Predmet zakupa:** -----
- C1.1** Zakupodavac daje Zakupniku u zakup, a isti uzima od Zakupodavca u zakup površine sukladno točki B1 u TC. Priloženi planovi i dokumentacija (Prilozi 1 do 3) čine sastavni dio ovog Ugovora. -----
- C1.2** Površine: -----
- C1.2.1** Površine koje su predmet ovog Ugovora označene su u navedenim prilogima narančastom bojom. -----
- C1.2.2** Prethodno navedene površine zakupa proizlaze iz površina između spojnog brida glavnog ulaza prema mall-u, unutarnjeg ruba vanjskih zidova zgrade te osi ostalih graničnih zidova uključujući i sve pregradne zidove, stupove i ugradnje itd. Okna („šahlovi“) naznačena u bijeloj boji u Prilogu./2 se ne obračunavaju. -----
- C1.2.3** Podaci o površinama prije početka gradnje objekta možda nisu točni te stoga može doći do odstupanja u slučaju stvarnih površina. -----
- Zakupodavac zadržava pravo provođenja nevažnih izmjena kao i izmjena na temelju zakonskih uvjeta. U slučaju nevažnih odstupanja (do +/- 10 % - deset posto - veličine površine) niti jedna ugovorna strana ne može odbiti predaju ili

# BESTANDVERTRAG

## Teil C

- C1. Bestandsobjekt:** -----
- C1.1** Die Bestandgeberin gibt an die Bestandnehmerin und diese nimmt von der Bestandgeberin im EKZ die Flächen gemäß B1. in Bestand. Die beiliegenden Pläne und Unterlagen (Beilagen 1 bis 3), bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. -----
- C1.2** Flächen: -----
- C1.2.1** Die vertragsgegenständlichen Flächen sind in den erwähnten Beilagen orange dargestellt. -----
- C1.2.2** Die vorgenannten Bestandsflächen ergeben sich als Flächen zwischen der Portalaußenkante zur Mall hin, der Innenkante von Gebäudeaußenmauern sowie den Achsen der übrigen Begrenzungswände inklusive aller Zwischenwände, Säulen und Einbauten etc.. Die in der Beilage ./2 weiß dargestellten Schächte sind nicht mitzuberechnen. -----
- C1.2.3** Die Flächenangaben sind vor Errichtung des Bauwerks möglicherweise ungenau und kann deshalb die tatsächliche Fläche hiervon abweichen. -----
- Unwesentliche Änderungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen behält sich die Bestandgeberin vor. -----
- Bei unwesentlichen Abweichungen (bis zu +/- 10% der Flächengröße)

preuzimanje. -----

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

**C1.2.4** Nakon kolaudacije / završetka objekta, Zakupodavac je dužan, netom prije primopredaje, utvrditi stvarnu površinu sukladno točki C1.2

te o istoj obavijestiti drugu ugovornu stranu. Ovako utvrđena površina jest temelj za obračunavanje zakupnine, odnosno obračunavanje ostalih pozicija koje ovise o površini. Do utvrđenja eventualnog odstupanja površine od podataka iz B1 mjerodavna je površina navedena u dotičnoj točki. -----

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

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

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

**C1.2.4** Nach Kollaudierung / Fertigstellung des Bestandsobjektes unmittelbar vor Übergabe ist die tatsächliche Fläche nach Maßgabe C1.2 von der

Bestandgeberin festzustellen und dem Vertragspartner bekannt zu geben. Diese festgestellte Fläche ist in der Folge der Bestandszinsberechnung bzw. Berechnung anderer flächenabhängiger Positionen zu Grunde zu legen. Bis zur Feststellung einer etwaigen von den Angaben in B1 abweichenden Fläche ist die dort angegebene Fläche zu Grunde zu legen. -----

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

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

C1.4

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

C1.5

Parkirna mjesta za kupce i prometne

C1.4

Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt Mieterhandbuch (Beilagen 3) das Bestandsobjekt hinreichend spezifiziert ist, und daher aus diesem Titel gegenüber der Bestandgeberin keine wie immer gearteten Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Geringfügige Änderungen, soweit diese technisch oder organisatorisch erforderlich sind, werden akzeptiert.--

Das Bestandsobjekt darf nur für gesetzlich, behördlich und vertraglich zulässige Zwecke genutzt werden. Die Bestandnehmerin hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, die ihren Betrieb betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen und die Bestandgeberin von Auflagen, die gegen sie ergehen sollten, freizuhalten. Darüber hinaus haftet die Bestandnehmerin für alle Schäden, die aus der Nicht- oder nicht rechtzeitigen Erfüllung gesetzlicher, behördlicher oder technischer Vorschriften den übrigen Bestandnehmern oder der Bestandgeberin entstehen. Die Bestandnehmerin hat auf Verlangen der Bestandgeberin einschlägige Prüfbescheinigungen anerkannter Sachverständiger (Elektrofund, Lüftungstechnische Gutachten etc.) vorzulegen. Die Bestandgeberin wird für die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen eine angemessene Frist setzen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Bestandgeberin erforderliche Maßnahmen auf Kosten der Bestandnehmerin durchführen lassen. -----

C1.5

Die Stellplätze für Kunden und

površine Zakupodavac će staviti na raspolaganje bez posebne naknade i ona nisu predmet ovog Ugovora, pri čemu se izričito utvrđuje da svako drugo korištenje osim u prometne svrhe zahtijeva posebno uređenje. --- Točan položaj parkirnih mjesta proizlazi iz priloženih planova, pri čemu je ugovoren minimalni broj parkirnih mjesta prema Rješenju za građenje na cca. 2.200 (dvijetisućdvjesto) parkirnih mjesta. -----

C1.6

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

C1.7

Zakupodavac zadržava pravo oblikovanja i korištenja prostorija i površina TC koje nisu dane u zakup. - Utvrđuje se da je bez posebnog odobrenja, samo trgovina živim namirnicama ovlaštena držati kućice s kolicima u dogovorenoj količini. ---

Verkehrsflächen werden ohne gesondertes Entgelt von der Bestandgeberin bereitgestellt und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass jede andere Nutzung als zu Verkehrszwecken einer Sonderregelung bedarf. ----- Die genaue Lage der KFZ-Abstellplätze ergibt sich aus den Planbeilagen, wobei eine Mindeststellplatzanzahl laut Baubescheid von ca. 2.200 (zweitausendzweihundert) Abstellplätze vereinbart ist. -----

C1.6

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

C1.7

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

Ukoliko kućice za kolica zauzimaju površine parkirališta za kupce, iste površine smanjuju broj parkirnih mjesta za kupce. -----  
-----  
-----

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

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

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

Zakupodavca koji je objavljen na dan izdavanja računa. -----  
-----

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

Wagenburgen mit handgeführten Einkaufswagen im vereinbarten Umfang zu betreiben. -----  
Soweit für diese Wagenburgen Flächen des Kundenparkplatzes in Anspruch genommen werden, verringern diese Flächen die Zahl der Kundenabstellplätze. -----

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

**C2.1 Der Umsatzbestandzins** ist insoweit zu bezahlen, als er im Jahreschnitt höher ist als der Mindestbestandzins. -----

**C2.2 Mindestbestandzins:** -----  
Der Mindestbestandzins ergibt sich gemäß B2.2.3, dies nach Maßgabe der Flächenannahme gemäß B1 bzw. der späteren Flächenfeststellung gemäß C1.2. -----  
Der in HRK zu bezahlende Mindestbestandzins hat jedoch zumindest dem oben angeführten Eurobetrag gemäß B2.2.3 zu entsprechen, wobei die Umrechnung mit dem am Tag der

Rechnungslegung veröffentlichten Kurs für den Verkauf von Devisen der kontoführenden Bank der Bestandgeberin erfolgt. -----

**C2.3 Nachzahlung:** -----  
Eine Verrechnung Umsatzbestandzins im Verhältnis zum Mindestbestandzins erfolgt analog für das Rumpfsjahr zwischen Eröffnung und darauf folgenden 31.12. (einunddreißigsten Dezember) für das anteilige Kalenderjahr. -----  
Ergibt sich nach Ablauf eines Kalenderjahres auf Grund der von

31.12. (tridesetprvog prosinca) u kunama u skladu s C2.4.8, ispostavi da zakupnina po prometu u godišnjem prosjeku je iznad godišnje minimalne zakupnine, razlika u iznosu se fakturira do 25.01. (dvadesetpetog siječnja) i plativa je u roku 7 (sedam) dana. -----  
-----  
-----

**C2.4 Bilježenje prometa, prijava i knjigovodstvo:** -----

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

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

**C2.4.3** Zakupnik se obvezuje dnevno

der Bestandgeberin zum Stichtag 31.12. (einunddreißigsten Dezember) vorzunehmenden Umsatzfeststellung in HRK gemäß C2.4.8, dass der Umsatzbestandzins im Jahreschnitt über dem Jahresmindestbestandzins liegt, so ist der diesbezügliche Differenzbetrag in HRK zum 25.01. (fünfundzwanzigsten Januar) zur Zahlung binnen 7 (sieben) Tagen vorzuschreiben. -----

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

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

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

**C2.4.3** Die Bestandnehmerin verpflichtet

obuhvatiti sljedeće brojke poslovanja te da će iste dostaviti Zakupodavcu do 15. (petnaestog) narednog mjeseca, ukoliko nije drugačije dogovoreno: \_\_\_\_\_

C2.4.3.1 Neto prometi: \_\_\_\_\_  
U svrhu ispunjenja obveze bilježenja, Zakupnik je dužan u svom poslovanju primjenjivati sljedeće minimalne preduvjete: \_\_\_\_\_  
registarske kase s kontrolnim trakama, koje iskazuju sve gotovinske poslove odvojeno po danima te iskazuju frekventnost kupaca; \_\_\_\_\_  
račune ili numerirane blokove računa; bilješke o mogućim obročnim kupovinama, vraćenoj i storniranoj robi; \_\_\_\_\_  
bilješke o vanjskim poslovima; \_\_\_\_\_  
bilješke o vlastitim poslovima, odnosno preuzimanje robe za vlastitu uporabu \_\_\_\_\_

C2.4.3.2 broj radnika na punom i pola radnog vremena \_\_\_\_\_

C2.4.3.3 broj kupaca koji plaćaju \_\_\_\_\_

C2.4.4 Svi poslovi koji su pokrenuti unutar TC smatraju se sastavnim dijelom prometa, čak i ako je realizacija uslijedila izvan TC ili preko trećih osoba (vanjski poslovi). \_\_\_\_\_  
Zakupnik je suglasan da se ovi podaci uvrste u informatičku obradu uz pridržavanje mogućih odredbi o zaštiti podataka sukladno Zakonu o zaštiti osobnih podataka. \_\_\_\_\_

C2.4.3.1

Nettumsätze: \_\_\_\_\_  
Die Bestandnehmerin hat in ihrem Betrieb zur Erfüllung der Aufzeichnungspflicht als Mindestvoraussetzung zu verwenden: \_\_\_\_\_  
Registrierkassen mit Kontrollstreifen, die sämtliche Bargeschäfte, getrennt nach Tagen, und die Kundenfrequenz ausweisen; \_\_\_\_\_  
Kassabons oder nummerierte Rechnungsblöcke; \_\_\_\_\_  
Aufzeichnungen über allfällige Ratenkäufe, Retourwaren und Storni; Aufzeichnungen über Außengeschäfte; \_\_\_\_\_  
Aufzeichnungen über Eigengeschäfte bzw. Entnahmen von Waren für Eigenverbrauch. \_\_\_\_\_

C2.4.3.2

Anzahl der voll- und halbtagsbeschäftigten Personen \_\_\_\_\_

C2.4.3.3

Anzahl der zahlenden Kunden \_\_\_\_\_

C2.4.4

Sämtliche innerhalb des EKZ angebahnten Geschäfte gelten als Bestandteil des Umsatzes, auch wenn die Abwicklung außerhalb des EKZ oder über Dritte erfolgen sollte (Außengeschäfte). \_\_\_\_\_  
Die Bestandnehmerin erklärt sich damit einverstanden, dass diese Daten einer EDV-mäßigen Bearbeitung, unter Wahrung etwaiger Datenschutzbestimmungen des Datenschutzgesetzes, zugeführt werden. \_\_\_\_\_

T  
D P

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

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

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

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

C2.5 Provjera: \_\_\_\_\_

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

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

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

Die Bestandnehmerin ist zur Vorlage solcher Unterlagen verpflichtet. \_\_\_\_\_

C2.4.8 Die Jahresumsatzbekanntgabe durch die Bestandgeberin hat in HRK zu erfolgen. \_\_\_\_\_  
Die Bestandnehmerin ist in geeigneter Weise über die Feststellung des Jahresumsatzes zu informieren. \_\_\_\_\_

C2.5 Überprüfung: \_\_\_\_\_

T  
D P

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C2.5.1 | Zakupodavac ima pravo izvršiti reviziju podataka Zakupnika za utvrđivanje prometa putem revizora kojeg je Zakupodavac odredio u ovu svrhu.-----<br>Zakupnik je dužan istom dati na raspolaganje sve isprave koje su važne za reviziju.-----<br>Ukoliko zatražene isprave nisu u potpunosti isporučene, revizor ima pravo izvršiti procjenu.-----<br>Revizije se mogu odnositi i na protekla obračunska razdoblja.-----<br>-----<br>----- | C2.5.1 | Die Bestandgeberin ist berechtigt, die Angaben der Bestandnehmerin zur Umsatzfeststellung durch einen von ihr hiezu bestellten Wirtschaftstreuhänder, überprüfen zu lassen.-----<br>Die Bestandnehmerin hat diesem alle bezughabenden Unterlagen zur Prüfung zur Verfügung zu stellen.-----<br>Werden die geforderten Unterlagen nicht vollständig ausgefolgt, ist der Wirtschaftstreuhänder ermächtigt, eine Schätzung vorzunehmen.-----<br>Die Überprüfungen können sich auch auf vergangene Verrechnungsperioden beziehen.----- |
| C2.5.2 | U slučaju opravdanog prigovora, odnosno utvrđivanja manjka većeg od 0.5% od mjesečnog prometa pri preračunavanju u mjesec, kao i u slučaju nepredodjenja dostatnih isprava, Zakupnik snosi troškove koji su nastali u svezi s revizijom. Ukoliko revizija ne pokaže nikakve veće nedostatke, troškove iste snosi Zakupodavac.-----<br>-----<br>-----                                                                                     | C2.5.2 | Im Falle einer berechtigten Beanstandung bzw. Feststellung eines Fehlbetrages größer als 0,5 % des Monatsumsatzes bei Umrechnung auf Monat, wie auch bei Nichtvorlage ausreichender Unterlagen gehen die mit der Überprüfung im Zusammenhang stehenden Kosten zu Lasten der Bestandnehmerin, ergibt die Überprüfung keine höhere Beanstandung, gehen diese zu Lasten der Bestandgeberin.-----                                                                                                                                      |
| C2.5.3 | Moguće dodatne zakupnine izračunate temeljem utvrđenih manjkova imaju se platiti neodloživo nakon propisivanja.-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | C2.5.3 | Auf Grund festgestellter Fehlbeträge etwaig errechnete zusätzliche Mietzinsleistungen sind unverzüglich nach Vorschreibung auszugleichen.--                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C2.5.4 | Uz manjak koji se utvrdi prethodno uređenom provjerom, Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu penale, koji ne podliježu sudačkom umanjenju, u iznosu jednakom manjku, i to odmah nakon njihovog propisivanja.-----<br>-----<br>-----                                                                                                                                                                                                      | C2.5.4 | Neben dem auf Grund der oben geregelten Überprüfung festgestellten Fehlbetrag hat die Bestandnehmerin eine dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende Pönale in gleicher Höhe wie der festgestellte Fehlbetrag an die Bestandgeberin sofort nach deren Vorschreibung zu entrichten.--                                                                                                                                                                                                                                    |
| C2.6   | <u>Osiguranje vrijednosti, minimalna</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | C2.6   | <u>Wertsicherung, Mindestbestandzins</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

AP

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

AP

potrebna posebna odgovarajuća izjava Zakupodavca.-----

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

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

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

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

C3.3 **Individualni troškovi poslovanja:**-----  
C3.3.1 Izdaci koji se izravno mogu pripisati Zakupniku uslijed njegova korištenja

dass es einer diesbezüglichen Erklärung der Bestandgeberin bedürfte.-----

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

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

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

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

C3.3 **Direkte Betriebskosten:**-----  
C3.3.1 Aufwendungen die der Bestandnehmerin direkt aufgrund der

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- C3.4.3 Pritom nije važno radi li se o pristojbama, troškovima ili ostalim izdacima.-----
- C3.4.4 Utvrđuje se da je u okviru investicijskog održavanja (vidi C17.) Zakupodavac preuzeo obvezu provođenja radova održavanja u opsegu koji je naveden u prethodno spomenutoj točki.-----
- U okviru troškova poslovanja mogu se stoga obračunati samo troškovi održavanja (troškovi servisiranja, tekućih popravaka i izmjena potrošnih dijelova), koji nisu uvršteni u obveze navedene u prethodnoj točki. Ovo niti u kojem slučaju ne obuhvaća izdatke, koji postižu vrijednost dotrajalosti s

- obzirom na preostali tehnički vijek uporabe. Isti se ubrajaju također u obvezu osposobljavanja Zakupodavca.-----
- C3.4.5 U opće troškove poslovanja ubrajaju se posebice:-----
- C3.4.5.1 svi mogući javni izdaci i porezi, porezi i javni izdaci koji se odnose na zemljište, odnosno objekt u odgovarajućem propisanom iznosu, kao i ostale pristojbe, koje opterećuju objekt, odnosno zemljište, odnosno

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

- C3.4.3 Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob es sich um Gebühren, Kosten oder sonstige Aufwendungen handelt.-----
- C3.4.4 Festgestellt wird, dass im Rahmen der Erhaltung des Bestandes (siehe C17.) die Bestandgeberin die Verpflichtung übernommen hat, Erhaltungsarbeiten im dort angeführten Umfang durchzuführen. - Im Rahmen der Betriebskosten können daher nur Erhaltungsaufwendungen (Wartungsaufwendungen, laufende Reparaturen, Austausch von Verbrauchsstellen) verrechnet werden, die nicht von der dort geschilderten Verpflichtung erfasst sind. Dies trifft

keinesfalls Aufwendungen, die den Zeitwert in Anbetracht der restlichen technischen Nutzungsdauer erreichen. Diese zählen jedenfalls zur Instandsetzungspflicht der Bestandgeberin.-----

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

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

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

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | plin -----<br>dovod vode i odvodnja -----<br>priprema tople vode -----<br>grijanje -----<br>hlađenje -----<br>prozračivanje i odzračivanje -----<br>rasvjeta -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          | Wasserver- und -entsorgung -----<br>Warmwasseraufbereitung -----<br>Heizung -----<br>Kühlung -----<br>Be- und Entlüftung -----<br>Beleuchtung -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| C3.4.5.6 | Uz troškove potrošnje u smislu C3.3 i C3.4.5.5 svi ostali izdaci u svezi s isporukom, nadalje pristojbe, troškovi pogona, posluge, servisiranja, održavanja i osposobljavanja, ispitivanje i čišćenje sustava, mogućih zamjenskih sustava, vodova i brojila potrošnje, uključujući i troškove osoblja koji su povezani s istim. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | C3.4.5.6 | Neben den Kosten des Verbrauches im Sinne C3.3 und C3.4.5.5 alle sonst mit der Lieferung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen, weiters Gebühren, Kosten des Betriebes, der Bedienung, Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung, Prüfung und Reinigung der Anlagen, allfällige Ersatzanlagen, der Leitungen und Verbrauchszähleinrichtungen inkl. diesbezüglicher Personalkosten. -----                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| C3.4.5.7 | Troškovi objekta: -----<br>troškovi održavanja, popravaka, servisiranja, pogona, njegovanja i održavanja objekta, zemljišta i opreme, na primjer za zajedničke sustave i opremu, vanjske zidove, vanjske prozore, vanjsku i unutarnju rasvjetu, postavljanje signalizacije, krovova, stubišta i dvorišnog područja, ulaznih sustava, dizala, sustava rampi i za zatvaranje, interfonskih uređaja, prijema, telekomunikacijskih sustava, vatrodajavnih sustava i sustava za gašenje požara, ostalih sigurnosnih sustava, i to u svezi s troškovima provjere ovih sustava, kao i moguće troškove za privremeno raspolaganje, prilazne i izlazne putove, podzemnu garažu, parkirna mjesta, zonu utovara, sustave za zelene površine i vrtove, živice, sigurnosne sustave i sustave za nadziranje, sustave za | C3.4.5.7 | Gebäudekosten: -----<br>Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Betrieb, Pflege und Betreuung des Gebäudes, der Liegenschaft und der Einrichtungen, z. B. für Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, Außenwände, Außenfenster, Außen- und Innenbeleuchtung, Beschilderung, Dächer, Stiegenhäuser und Hofräume, Eingangsanlagen, Lifte, Schranken- und Schließanlagen, Gegensprechanlagen, Empfang, Telekommunikationssystem, Feuermelde- und Löschleinrichtungen, sonstige Sicherheitseinrichtungen, und zwar auch hinsichtlich der Kosten der Prüfung der diesbezüglichen Anlagen, wie auch etwaiger Vorhaltekosten, Zugangs- und Zufahrtswege, Tiefgarage, ----- |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | otvaranje i zatvaranje, itd., uključujući i s time povezane troškove osoblja, te nadalje troškove dekoracija kao npr. božićne rasvjete ili uskršnjih ukrasa kao i postavljanje i puštanje u pogon razglasnog uređaja za glazbenu pratnju.-----                       |           | Parkplätze, Ladezonen, Grün- und Gartenanlagen, Zäune, Sicherheits- und Überwachungssysteme, Öffnungs- und Schließsysteme etc., inklusive diesbezüglicher Personalkosten, weiters Kosten für themenbezogene Dekoration wie beispielsweise Weihnachtsbeleuchtung und Osterschmuck sowie der Errichtung und des Betriebes einer Musikanlage für Unterhaltungsmusik.----- |
| C3.4.5.8  | Troškovi održavanja i čišćenja:-----<br>troškovi održavanja i čišćenja općih dijelova zemljišta i objekta, uključujući i pročelja, prozore, žaluzine, znakove, prometnice, parkirališta, zelene površine, itd. uključujući i troškove osoblja povezane s istim.----- | C3.4.5.8  | Pflege- und Reinigungskosten:-----<br>Die Kosten der Pflege und Reinigung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und des Gebäudes inklusive Fassaden, Fenster und Jalousien, Beschilderungen, Verkehrswege, Parkplätze, Grünanlagen etc., inklusive diesbezüglicher Personalkosten.-----                                                                               |
| C3.4.5.9  | Nadziranje i zaštita objekta:-----<br>troškovi primanja, kontrole, nadziranja i zaštite objekta uključujući i troškove osoblja povezane s istim.-----                                                                                                                | C3.4.5.9  | Bewachung und Objektschutz:-----<br>Kosten für Empfang, Beaufsichtigung, Bewachung und Objektschutz einschließlich Kosten des hierfür erforderlichen Personals.-----                                                                                                                                                                                                   |
| C3.4.5.10 | Troškovi pogona ostale opće opreme:-----<br>troškovi osoblja za informativni centar<br>troškovi osoblja za skrb o djeci-----<br>oprema za skrb o djeci (na leasing)-----                                                                                             | C3.4.5.10 | Kosten des Betriebes von sonstigen Allgemeineinrichtungen:-----<br>Personalkosten für Infocenter-----<br>Personalkosten für Kinderbetreuung -<br>Einrichtung Kinderbetreuung (Leasing)-----                                                                                                                                                                            |
| C3.4.5.11 | Upravljanje i Property Management:-----<br>Troškovi gospodarskog, tehničkog i infrastrukturnog upravljanja i organizacije te brige o nekretnosti i zgradi, zakupnicima i poslovanju uključujući troškove osoblja i koordinacije vanjskih pružatelja usluga.-----     | C3.4.5.11 | Verwaltung und Property Management:-----<br>Kosten der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung und Organisation sowie die Betreuung der Liegenschaft samt Gebäude, der Bestandnehmerinnen und des Betriebes einschließlich Personalkosten sowie die Koordination von externen Drittanbietern.-----                                               |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C3.4.6   | Ako Zakupnik ne koristi opće uređaje, to ga ne oslobađa obveze snošenja razmjernih troškova.-----                                                                                                                                                                                                                                | C3.4.6   | Macht die Bestandnehmerin keinen Gebrauch von Allgemeinanlagen, so befreit sie das nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung.-----                                                                                                                                                                                                                                                                |
| C3.4.7   | Akontacija troškova poslovanja:-----                                                                                                                                                                                                                                                                                             | C3.4.7   | Betriebskostenkonto:-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C3.4.7.1 | Zakupodavac ima pravo usklađivati iznos akontacije naveden u točki B2.4.2 prema mjerilu stvarnih izdataka - ovo u opravdanim slučajevima i u tijeku godine. Načelno se treba težiti tome da akontacija ostane ista tijekom godine, međutim prioritet je pokriće izdataka iz akontacija troškova poslovanja.-----                 | C3.4.7.1 | Die Bestandgeberin ist berechtigt, den in B2.4.2 festgelegten Akontobetrag nach Maßgabe der tatsächlichen Aufwendungen - dies in begründeten Fällen auch während des Jahres - anzupassen. Grundsätzlich ist anzustreben, dass das Konto während des Jahres gleich bleibt, jedoch vorrangig ist die Deckung der Aufwendungen aus den Betriebskostenkonti.-----                                                    |
| C3.4.7.2 | Zakupodavac ima pravo uzeti kredit, u slučaju da se izdaci nastali ulaznim akontacijama redovito ne plaćaju do sljedeće prilagodbe ili obračuna. Svi primjereni izdaci koji su povezani s istim, a posebice kamate, predstavljaju troškove poslovanja te se u okviru obračuna troškova poslovanja dijele sukladno udjelima.----- | C3.4.7.2 | Die Bestandgeberin ist im Falle, dass durch die eingehenden Akonti die Aufwendungen bis zur nächsten Anpassung oder Abrechnung nicht regelmäßig gedeckt erscheinen, berechtigt, Kredit in Anspruch zu nehmen. Alle damit im Zusammenhang stehenden angemessenen Aufwendungen, insbesondere die Zinsen, stellen Betriebskosten dar und werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung anteilmäßig aufgeteilt.----- |
| C3.4.8   | U slučaju povećanja ili smanjenja površina zakupa, formula podjele troškova (B2.4.3) odgovarajuće će se izmijeniti.-----                                                                                                                                                                                                         | C3.4.8   | Im Falle einer Vergrößerung oder Verkleinerung einer Bestandfläche sind die Aufteilungsschlüssel (B2.4.3) anlassbezogen entsprechend zu ändern.-----                                                                                                                                                                                                                                                             |
| C3.5     | Dodjela radova:-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | C3.5     | Vergabe:-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C3.5.1   | Zakupodavac će se služiti trećim osobama u okviru upravljanja i Property Management-a.-----                                                                                                                                                                                                                                      | C3.5.1   | Die Bestandgeberin wird sich im Rahmen der Verwaltung und des Property Managements Dritter bedienen.-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C3.5.2   | Zakupodavac ima također pravo zaposliti primjereno osoblje. Svi s time povezani troškovi jesu sastavni                                                                                                                                                                                                                           | C3.5.2   | Die Bestandgeberin ist auch berechtigt, geeignetes Personal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

dio općih troškova poslovanja (C3.4). Zakupodavac će poduzeti takve mjere onda ako se može pretpostaviti da se time dugoročno poveća sigurnost poslovanja i da to nije povezano sa značajnim porastom troškova. \_\_\_\_\_

**C4. Doprinos troškovima reklame** -----  
**C4.1**

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

**C4.2**

Iz doprinosa za troškove reklame provodi se promidžba cijelog TC. Zakupodavac se obvezuje trošiti doprinose troškovima reklame isključivo u svrhu promidžbe TC. Višak ili manjak pri godišnjem obračunu prenijeti će se bez priračunavanja odnosno odbijanja na ime doprinosa plativih u sljedećoj godini. \_\_\_\_\_

Zakupnik ovime izjavljuje da je izričito suglasan da se koncepcija promidžbe, angažiranje reklamne agencije i sklapanje ugovora o promidžbi i drugih ugovora određuje isključivo od strane Zakupodavca i Zakupnik se odriče bilo kojih mogućnosti prigovora. \_\_\_\_\_  
Zbroj svih zakupnika predstavlja promidžbenu zajednicu. Promidžbena zajednica ima skupštinu partnera koja djeluje kao organ koji donosi odluke. \_\_\_\_\_

anzustellen. Alle diesbezüglichen Aufwendungen sind Bestandteile der Allgemeinen Betriebskosten (C3.4). - Die Bestandgeberin wird solche Maßnahmen insbesondere dann treffen, wenn angenommen werden kann, dass damit langfristig die Betriebssicherheit erhöht und zumindest keine wesentliche Kostensteigerung damit verbunden ist. \_\_\_\_\_

**C4. Werbekostenbeitrag** -----

**C4.1** Als Teil des Bestandzinses wird die Bestandnehmerin den in B2.5 vereinbarten Werbekostenbeitrag entrichten. Der Werbekostenbeitrag kann sich auf Grund eines Beschlusses der Partnersversammlung gemäß Punkt C4.3 dieses Vertrages verändern. \_\_\_\_\_

**C4.2** Mit dem Werbekostenbeitrag wird die Werbung von der Bestandgeberin für das gesamte EKZ durchgeführt. Die Bestandgeberin verpflichtet sich die Werbekostenbeiträge ausschließlich zur Bewerbung des EKZ zu verwenden. Ein Guthaben oder Fehlbetrag bei der Jahresabrechnung ist ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen. \_\_\_\_\_

Die Bestandnehmerin erklärt sich unwiderruflich damit einverstanden, dass die Konzeption der Werbung, die Beauftragung der Werbeagentur und der Abschluss von Werbe- und sonstigen Verträgen ausschließlich von der Bestandgeberin bestimmt wird und sich die Bestandnehmerin jeder Einspruchsmöglichkeit enthält. Die Summe aller Bestandnehmerinnen bildet die

**C4.3 Skupština partnera:** -----

**C4.3.1**

Sazivanje i članovi: -----  
Jednom godišnje Zakupodavac će sazivati skupštinu partnera. Članovi skupštine partnera jesu svi članovi promidžbene zajednice, dakle svi zakupnici i Zakupodavac. Na skupštini partnera Zakupodavac će izvještivati o aktivnostima u protekloj i predstojećoj promidžbenoj godini i donositi odgovarajuće odluke. Izvanredne skupštine partnera mogu se sazvati na zahtjev Zakupodavca ili 2/3 (dvije trećine) članova promidžbene zajednice. \_\_\_\_\_  
Poziv na skupštinu partnera dostavlja se u pisanom obliku na poslovnu adresu svih Partnera u TC, osim u slučaju opasnosti od zakašnjenja ili iz drugih bitnih razloga, pri čemu dostava mora biti izvršena najkasnije osam dana prije skupštine uz navođenje točaka rasprave i mjesta održavanja skupštine. \_\_\_\_\_

**C4.3.2**

Skupština partnera može donositi odluke kad je prisutno najmanje 50 (pedeset) posto glasova. -----  
Svaki partner dobiva po jedan glas po započetih 100 m<sup>2</sup> njegove zakupljene jedinice u skladu s površinom na

Werbegemeinschaft. Die  
Werbegemeinschaft hat als  
beschlußfassendes Organ die  
Partnersversammlung. -----

**C4.3 Partnersversammlung:** -----

**C4.3.1**

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

**C4.3.2**

Die Partnersversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50 Prozent Stimmen anwesend sind. -----  
Jede Bestandnehmerin repräsentiert pro angefangener 100 m<sup>2</sup> ihres Bestandsobjektes nach Maßgabe der

kojoj se temelji doprinos troškovima reklame iz točke B.2.5. ....

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

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

C4.3.3

Zadaci: .....

Zadaci skupštine partnera su: .....

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

→ odobrenje koncepta promidžbe za predstojeću promidžbenu godinu na temelju koncepta promidžbe koji je razvio Zakupodavac odnosno treće osobe po njegovom nalogu, u okviru utvrđenih doprinosa za

dem Werbekostenbeitrag gemäß Punkt B2.5 zu Grunde gelegten Fläche eine Stimme. ....

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

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

C4.3.3

Aufgaben: .....

Die Aufgaben der Partnerversammlung sind: .....

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

→ die Genehmigung des Werbekonzeptes für das bevorstehende Werbejahr auf der Basis des von der Bestandgeberin bzw. in deren Auftrag von Dritten

troškove reklame u predstojećoj godini, ....  
→ donositi odluke o usklađenju naknadnih potraživanja doprinosa troškovima reklame prijenosom naknadnih potraživanja u sljedeći proračun ili određivanjem naknadnog plaćanja. ....

C4.4

Zakupodavac ili treća osoba koju ovlasti Zakupodavac vodi u interesu kuće i ukupnosti promidžbene zajednice sve poslove vezane za promidžbu (osobito angažiranje reklamnih agencija, organizacija promidžbenih priredbi i slično) i u okviru provedbe ovog uređenja poduzimati će osobito sljedeće mjere: .....

C4.4.1

pripremati će za skupštinu partnera načelne prijedloge vezano za promidžbene mjere i planirati proračun te davati izvještaje o provedenim promidžbenim mjerama. ....

C4.4.2

sazivat će skupštinu partnera. ....

C4.4.3

propisivat će, naplaćivat će i obračunavati doprinose troškovima reklame. ....

C4.4.4

upravljat će proračunom i koristiti sredstva stvarnih i naplativih doprinosa troškovima reklame i obračunavat će ih. ....

C4.4.5

sklapat će ugovore s agencijama ili

entwickelten Werbekonzepts im Rahmen der beschlossenen Werbekostenbeiträge für das Folgejahr, ....

→ Fassung von Beschlüssen über den Ausgleich von Werbekostennachforderungen durch Übertrag der Nachforderung in das nächste Budget oder Nachzahlungsregelung. ....

C4.4

Die Bestandgeberin oder ein von ihr beauftragter Dritter führt im Interesse des Hauses und der Gesamtheit der Werbegemeinschaft sämtliche Werbeangelegenheiten (insbesondere zur Beauftragung von Werbeagenturen, Organisation von Werbeveranstaltungen und dergleichen) durch und wird daher im Vollzug dieser Regelung insbesondere folgende Maßnahmen setzen: .....

C4.4.1

Vorbereitung von grundsätzlichen Vorschlägen hinsichtlich Werbemaßnahmen für die Partnersammlung samt deren Budgetierung-samt-Berichterstattung auf der Partnerversammlung über im letzten Werbejahr durchgeführte Werbemaßnahmen. ....

C4.4.2

Einberufung von Partnerversammlungen. ....

C4.4.3

Vorschreibung, Inkasso und Abrechnung der Werbekostenbeiträge. ....

C4.4.4

Budgetverwaltung und Mittelverwendung der tatsächlichen und einbringlich gemachten Werbekostenbeiträge samt Abrechnung. ....

C4.4.5

Abschluss von Agentur- oder

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | direktne ugovore za oblikovanje, produkciju i uključenje promidžbenih poruka. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Direktverträgen zur Gestaltung, Produktion und Schaltung von Werbetbotschaften. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| C4.4.6   | organizirat će promidžbene događaje za koje stoji na raspolaganju čitava površina mall-a i davati za to potrebne naloge. -----                                                                                                                                                                                                                                                | C4.4.6 Organisation von Werbeveranstaltungen, für die die gesamte Mallfläche zur Verfügung steht und der dazu notwendigen Beauftragungen. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| C4.4.7   | naručivati će dekoriranje TC (dekoracijske mjere, primjerice za božićnu rasvjetu, samo oblikovanje, a ne troškovi – to su troškovi poslovanja prema C3.4.5.7). -----                                                                                                                                                                                                          | C4.4.7 Beauftragung der Dekoration des EKZ (Dekorationsmaßnahmen wie beispielsweise Weihnachtsbeleuchtung, lediglich Gestaltung, nicht jedoch Kosten – diese sind Betriebskosten lt C3.4.5.7). -----                                                                                                                                                                                                                                                |
| C4.4.8   | podmirivat će račune za izvršene usluge trećih osoba koje je u gornjem smislu angažirao Zakupodavac. -----                                                                                                                                                                                                                                                                    | C4.4.8 dem Rechnungsausgleich für erbrachte Leistungen der von der Bestandgeberin in obigem Sinn beauftragten Dritten. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C4.4.9   | Zakupodavac je ovlašten međufinancirati (odnosno privremeno financirati) dijelove godišnjeg proračuna, ukoliko su u okviru budžeta potrebna sredstva koja se pokrivaju tek plaćanjima doprinosa troškovima reklame u sljedećim mjesecima. -----<br>Prekoračenje sredstava proračuna vodi do dodatnog potraživanja od Partnera (po njihovom udjelu u proračunu), ukoliko ----- | C4.4.9 Die Bestandgeberin ist zur Zwischenfinanzierung (bzw. Vorfinanzierung) von Teilen des Jahresbudgets berechtigt, soweit im Rahmen des Budgets Mittel, die erst durch Zahlungen von Werbekostenbeiträgen in den Folgemonaten gedeckt werden, notwendig sind. -----<br>Ein Überschreiten der Budgetmittel führt zu einer Nachforderung an die Mitglieder der Partnersversammlung (antellig nach ihrer Beteiligung am Werbebudget), sofern ----- |
| C4.4.9.1 | prekoračenje proračuna nije prouzrokovano time da su poduzete određene mjere za promidžbu koje prelaze koncept za promidžbu odnosno utvrd eni budžet, odnosno. - -----                                                                                                                                                                                                        | C4.4.9.1 das Überschreiten des Budgets nicht dadurch verursacht wurde, dass über das beschlossene Werbekonzept bzw. das Budget hinausgehende Werbemaßnahmen gesetzt wurden, bzw. -----                                                                                                                                                                                                                                                              |
| C4.4.9.2 | ukoliko je po prepoznavanju rizika prekoračenja odmah o tome obaviještena promidžbena zajednica. U slučaju da skupština partnera ne donese odluku o obliku podmirjenja -----                                                                                                                                                                                                  | C4.4.9.2 unverzüglich nach Erkennbarkeit der Gefahr des Überschreitens die Werbegemeinschaft hiervon in Kenntnis gesetzt wurde. -----<br>Trifft die Partnersversammlung keine                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|      | dodatnog potraživanja ili ako potreba za dodatnim potraživanjem prekoračuje više od 10 % (deset posto) sljedećeg proračuna, Partnerima se propisuju razmjerni iznosi za posebno naknadno plaćanje. -----<br>Sredstva prilikom godišnjeg proračuna prenose se u sljedeću godinu bez uračunavanja, odnosno smanjenja na iznose koji se plaćaju u sljedećoj godini. ----- |      |
| C4.5 | Općenito će Zakupodavac provesti sve promidžbeno-tehničke i trgovačke mjere koje su u okviru ovog Ugovora potrebne za najbolju moguću promidžbu TC i solidno trgovačko poslovanje promidžbene zajednice. -----                                                                                                                                                         | C4.5 |
| C4.6 | Zakupnik daje Zakupodavcu nalog i ovlašćuje ga sa isključivim zastupanjem njegove osobe u okviru zadatka promidžbene zajednice prema vani. -----<br>Zakupodavac je ovlašten za obranu od postupaka za koje se čini da bi mogli imati negativan učinak na ugled TC, kao i na organizacijski tijek, poduzeti sve pravne korake protiv trećih ili protiv Partnera -----   | C4.6 |
| C5.  | Plaćanje zakupnine i ostalih troškova: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | C5.  |
| C5.1 | Zakupnina i troškovi kao i sve ostale obveze plaćanja koje rezultiraju iz ovog Ugovora i određuju se Zakupniku izraženi su u neto iznosu i plaćaju se Zakupodavcu uvećani za                                                                                                                                                                                           | C5.1 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|      | Entscheidung über die Form des Ausgleiches der Nachforderung oder überschreitet der Nachforderungsbedarf mehr als 10 % des Folgebudgets, sind die anteiligen Beträge den Partnern zur gesonderten Nachzahlung vorzuschreiben. -----<br>Ein Guthaben bei der Jahresabrechnung ist ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen. -----                                                         |      |
| C4.5 | Insgesamt wird die Bestandgeberin alle werbetechnischen und kaufmännischen Maßnahmen setzen, die im Rahmen dieses Vertrages für die bestmögliche Bewerbung des EKZ und eine solide kaufmännische Gebarung der Werbegemeinschaft erforderlich sind. -----                                                                                                                                                                                                 | C4.5 |
| C4.6 | Die Bestandnehmerin beauftragt und bevollmächtigt die Bestandgeberin mit der ausschließlichen Vertretung seiner Person im Rahmen der Aufgaben der Werbegemeinschaft nach außen. -----<br>Die Bestandgeberin wird ermächtigt, zur Abwehr von Vorgängen, die geeignet erscheinen, das Ansehen des EKZ, sowie alle Organisationsabläufe zu beeinträchtigen, sämtliche rechtlichen Schritte gegen Dritte oder auch gegen Bestandnehmerinnen zu setzen. ----- | C4.6 |
| C5.  | Zahlung des Bestandszinses und der sonstigen Kosten: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | C5.  |
| C5.1 | Der Bestandszins und die Kosten sowie alle anderen aus diesem Vertrage resultierenden, der Bestandnehmerin zur Vorschreibung gelangenden Zahllasten verstehen                                                                                                                                                                                                                                                                                            | C5.1 |