

### **Obrazac 3.**

#### **FINANCIJSKA AGENCIJA**

OIB: 85821130368

Vukovarska 70

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Bjelovaru

Poslovni broj spisa: St-685/2019

#### **PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

##### **PODACI O VJEROVNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv: MANTA d.o.o.

OIB: 44426143196

Adresa / sjedište: Zagreb, Jankomir 33

##### **PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv: HANGAR 18 d.o.o.

OIB: 02788751328

Adresa / sjedište: Ulica braće Wolf 5, Koprivnica

##### **PODACI O 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): **ugovor**

Iznos dospjele tražbine: **126.586,95 (kn)**

Glavnica: **125.912,96 (kn)**

Kamate: **673.99 (kn)**

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka: **/ (kn)**

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga): izvod otvorenih stavaka na dan 11. rujna 2019., obračun kamata, preslike ugovora sklopljenih između Vjerovnika kao zakupodavca i Dužnika kao zakupnika i to Ugovora o zakupu City Center One Zagreb-West – solemniziranog po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-11486/2015, Aneksa br. 1 navedenom Ugovoru o zakupu solemniziranog po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-13776/2016, Ugovora o zakupu City Center One Zagreb-Žitnjak – solemniziranog po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-11213/2013, Aneksa br. 1 navedenom Ugovoru o zakupu solemniziranog po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-3831/2014, Aneksa br. 2 navedenom Ugovoru o zakupu solemniziranog po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-13778/2016 te sljedeći računi izdani od strane Vjerovnika: 11717-ZGE-01 od 10. srpnja 2019., 11909-ZGE-01 od 16. srpnja 2019., 12103-ZGE-01 od 1. kolovoza 2019., 12347-ZGE-01 od 1. kolovoza 2019., 12528-ZGE-01 od 2. kolovoza 2019., 12693-ZGE-01 od 2. kolovoza 2019., 12694-ZGE-01 od 2. kolovoza 2019., 12901-ZGE-01 od 9. kolovoza 2019., 13066-ZGE-01 od 12. kolovoza 2019., 13203-ZGE-01

od 19. kolovoza 2019., 13241-ZGE-01 od 20. kolovoza 2019., 13833-ZGE-01 od 3. rujna 2019., 13996-ZGE-01 od 3. rujna 2019. te 13997-ZGE-01 od 3. rujna 2019.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA**/ NE za iznos 126.586,95 (kn)

Naziv ovršne isprave: Ugovor o zakupu City Center One Zagreb - West – solemniziran po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-11486/2015, Aneks br. 1 navedenom Ugovor o zakupu solemniziran po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-13776/2016, Ugovor o zakupu City Center One Zagreb-Žitnjak – solemniziran po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-11213/2013, Aneks br. 1 navedenom Ugovoru o zakupu solemniziran po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-3831/2014, Aneks br. 2 navedenom Ugovoru o zakupu solemniziran po Marijanu Juriću, javnom bilježniku u Zagrebu pod brojem OV-13778/2016

#### **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

Žitnjak, Topić & Bahtijarević  
odvjetničko društvo d.o.o.  
ZAGREB, IVANA LUČIĆA 2A/18

Zagreb, 2. listopada 2019.

Potpis vjerovnika

MANTA d.o.o.,

zastupano po:

ODVJETNIK  
ANDREJ ŽMIČIĆ

**POWER OF ATTORNEY No 5/2019**

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

**Divjak, Topić & Bahtijarević Law Firm**

**Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb**

**ODVJETNIK  
EMIR BAHTIJAREVIĆ**

**PUNOMOĆ br. 5/2019**

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

**Divjak, Topić & Bahtijarević  
odvjetničko društvo d.o.o.**

**Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb**

**ODVJETNIK  
ANDREJ ŽMIKIĆ**

**Divjak, Topić & Bahtijarević  
odvjetničko društvo d.o.o.  
ZAGREB, IVANA LUČIĆA 2A/18**

in the prebankruptcy procedure which is  
conducted before Bjelovar Commercial Court  
(and Financial Agency) ST-685/2019  
under reference number

u predstečajnom postupku, koji se vodi pred  
Trgovačkim sudom u Bjelovaru (i Financijskom  
Agencijom)  
pod brojem ST-685/2019

between:

HANTA d.o.o. Zagreb, Jankomir 33 OB: 44426143196 as plaintiff, and  
HANBAR 18 d.o.o., Koprivnica, Ulica braće Wolf 5 as defendant  
OB: 02788751328

na tužbu (prijedlog):

HANTA d.o.o. Zagreb, Jankomir 33 OB: 44426143196  
protiv HANBAR d.o.o., Koprivnica, Ulica braće Wolf 5  
OB: 02788751328

in order to: submit a claim and  
represent in proceedings

radi: prijave tražbine i  
zastupanja u postupku

Furthermore, I/We authorize the above named lawyers to represent myself/us in all my/our legal affairs before courts and governmental/administrative bodies, out-of-court and with all other state 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 particular to give all necessary statements as well as lodge all relevant legal briefs, motions and/or objections, pay corresponding fees and taxes during the procedure and receive money and monetary means and issue corresponding receipts, as well as take all other legal actions which are necessary in

Nadalje ovlašćujem(o) odvjetnike iz imenovanog odvjetničkog društva, da me (nas) zastupaju u svim mojim (našim) pravnim poslovima pred sudom, državnim/upravnim tijelima 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 mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde, kao i da poduzima sve druge radnje nužne za

order to gain corresponding rights in accordance with my/our instructions.

ostvarenje odgovarajućih pravnih interesa u skladu s mojom/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: Ana-Marija Grobišić Čabraja  
Jasna Belčić, Zrinka Mustafa Prčić, Hana Renić Henig

Odvjetnici: Ana-Marija Grobišić Čabraja, Jasna  
Belčić, Zrinka Mustafa Prčić, Hana Renić Henig

Trainees: Franjo Nakic, Iva Vukoja, Ana Šporčić  
Marija Lovrić Šparavac, Andrea Čubić

Odvjetnički vježbenici: Franjo Nakic, Iva Vukoja  
Ana Šporčić, Marija Lovrić Šparavac,  
Andrea Čubić

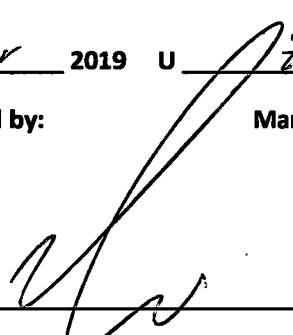
In case of any disputes concerning the mandate pursuant to this Power of Attorney, we agree to submit to jurisdiction of the court in Zagreb, Croatia.

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

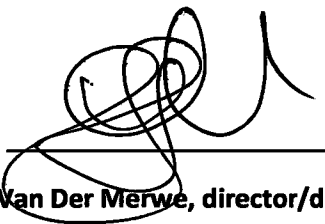
In Zagreb, on 1 October 2019 U Zagrebu, dana 1. listopada 2019.

Manta d.o.o., Zagreb represented by:

Manta d.o.o., Zagreb zastupano po:

  
Rabia Shihab, director/direktor

**MANTA d.o.o.**

  
Yvette Van Der Merwe, director/direktor

IZVOD OTVORENIH STAVAKA na 11.09.2019.

Hangar 18 d.o.o.  
Ulica braće Wolf 5  
48 000 Koprivnica  
OIB: 02788751328

Manta d.o.o.  
Jankomir 33  
10 000 Zagreb  
OIB: 44426143196

| Račun   | Datum fakture | Datum valute | Opis                         | Iznos      |
|---------|---------------|--------------|------------------------------|------------|
| 11717   | 10.7.2019     | 20.7.2019    | struja 06/19 East            | 1.411,78   |
| 11909   | 16.7.2019     | 26.7.2019    | voda 06/19 East              | 159,53     |
| 12103   | 1.8.2019      | 8.8.2019     | otp 08/19 West               | 8.309,60   |
| 12347   | 1.8.2019      | 8.8.2019     | fakturiranje 08/19 West      | -0,01      |
| 12347   | 1.8.2019      | 8.8.2019     | fakturiranje 08/19 West      | 1.466,95   |
| 12347   | 1.8.2019      | 8.8.2019     | fakturiranje 08/19 West      | 350,45     |
| 12347   | 1.8.2019      | 8.8.2019     | fakturiranje 08/19 West      | 34.228,91  |
| 12528   | 2.8.2019      | 9.8.2019     | otp 08/19 East               | 6.575,25   |
| 12693   | 2.8.2019      | 9.8.2019     | fakturiranje 08/19 East      | 1.474,45   |
| 12693   | 2.8.2019      | 9.8.2019     | fakturiranje 08/19 East      | 391,55     |
| 12693   | 2.8.2019      | 9.8.2019     | fakturiranje 08/19 East      | 29.379,54  |
| 12694   | 2.8.2019      | 9.8.2019     | fakturiranje 08/19 East      | 224,16     |
| 12901   | 9.8.2019      | 19.8.2019    | struja 07/19 East            | 1.377,38   |
| 13066   | 12.8.2019     | 22.8.2019    | struja 07/19 West            | 1.528,84   |
| 13203   | 19.8.2019     | 26.8.2019    | Kazna za kršenje kućnog reda | 1.000,00   |
| 13241   | 20.8.2019     | 30.8.2019    | voda 07/2019 East            | 159,51     |
| 13833   | 3.9.2019      | 10.9.2019    | otp 09/19 East               | 6.575,25   |
| 13996   | 3.9.2019      | 10.9.2019    | fakturiranje 09/19 East      | 0,01       |
| 13996   | 3.9.2019      | 10.9.2019    | fakturiranje 09/19 East      | 1.466,46   |
| 13996   | 3.9.2019      | 10.9.2019    | fakturiranje 09/19 East      | 389,43     |
| 13996   | 3.9.2019      | 10.9.2019    | fakturiranje 09/19 East      | 29.219,76  |
| 13997   | 3.9.2019      | 10.9.2019    | fakturiranje 09/19 East      | 224,16     |
| Ukupno: |               |              |                              | 125.912,96 |

MANTA d.o.o.

1657

# OBRAČUN KAMATA

Kupac:  
 Hangar 18 d.o.o.  
 Ulica braće Wolf 5  
 48 000 Koprivnica  
 OIB: 02788751328

| Račun | Datum fakture | Datum valute | Početak obračuna kamata | Završetak obračuna kamata | Ukupno dana | Stopa % | Iznos fakture | Kamata    |
|-------|---------------|--------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------|---------------|-----------|
| 11717 | 10.7.2019     | 20.7.2019    | 21.7.2019               | 11.9.2019                 | 53,00       | 8,30    | 1.411,78      | 17,01 kn  |
| 11909 | 16.7.2019     | 26.7.2019    | 27.7.2019               | 11.9.2019                 | 47,00       | 8,30    | 159,53        | 1,71 kn   |
| 12108 | 1.8.2019      | 8.8.2019     | 9.8.2019                | 11.9.2019                 | 34,00       | 8,30    | 8.309,60      | 64,25 kn  |
| 12347 | 1.8.2019      | 8.8.2019     | 9.8.2019                | 11.9.2019                 | 34,00       | 8,30    | -0,01         | 0,00 kn   |
| 12347 | 1.8.2019      | 8.8.2019     | 9.8.2019                | 11.9.2019                 | 34,00       | 8,30    | 1.466,95      | 11,34 kn  |
| 12347 | 1.8.2019      | 8.8.2019     | 9.8.2019                | 11.9.2019                 | 34,00       | 8,30    | 350,45        | 2,71 kn   |
| 12347 | 1.8.2019      | 8.8.2019     | 9.8.2019                | 11.9.2019                 | 34,00       | 8,30    | 34.228,91     | 264,64 kn |
| 12347 | 1.8.2019      | 8.8.2019     | 9.8.2019                | 11.9.2019                 | 33,00       | 8,30    | 6.575,25      | 48,34 kn  |
| 12528 | 2.8.2019      | 9.8.2019     | 10.8.2019               | 11.9.2019                 | 33,00       | 8,30    | 1.474,45      | 11,06 kn  |
| 12693 | 2.8.2019      | 9.8.2019     | 10.8.2019               | 11.9.2019                 | 33,00       | 8,30    | 391,55        | 2,94 kn   |
| 12693 | 2.8.2019      | 9.8.2019     | 10.8.2019               | 11.9.2019                 | 33,00       | 8,30    | 29.379,54     | 220,47 kn |
| 12693 | 2.8.2019      | 9.8.2019     | 10.8.2019               | 11.9.2019                 | 33,00       | 8,30    | 224,16        | 1,68 kn   |
| 12694 | 2.8.2019      | 9.8.2019     | 10.8.2019               | 11.9.2019                 | 23,00       | 8,30    | 1.377,38      | 7,20 kn   |
| 12801 | 9.8.2019      | 19.8.2019    | 20.8.2019               | 11.9.2019                 | 20,00       | 8,30    | 1.528,84      | 6,95 kn   |
| 13066 | 12.8.2019     | 22.8.2019    | 23.8.2019               | 11.9.2019                 | 16,00       | 8,30    | 1.000,00      | 3,64 kn   |
| 13203 | 19.8.2019     | 26.8.2019    | 27.8.2019               | 11.9.2019                 | 12,00       | 8,30    | 159,51        | 0,44 kn   |
| 13241 | 20.8.2019     | 30.8.2019    | 31.8.2019               | 11.9.2019                 | 1,00        | 8,30    | 6.575,25      | 1,50 kn   |
| 13833 | 3.9.2019      | 10.9.2019    | 11.9.2019               | 11.9.2019                 | 1,00        | 8,30    | 0,01          | 0,00 kn   |
| 13966 | 3.9.2019      | 10.9.2019    | 11.9.2019               | 11.9.2019                 | 1,00        | 8,30    | 1.466,46      | 0,33 kn   |
| 13966 | 3.9.2019      | 10.9.2019    | 11.9.2019               | 11.9.2019                 | 1,00        | 8,30    | 389,43        | 0,09 kn   |
| 13966 | 3.9.2019      | 10.9.2019    | 11.9.2019               | 11.9.2019                 | 1,00        | 8,30    | 29.219,76     | 6,64 kn   |
| 13966 | 3.9.2019      | 10.9.2019    | 11.9.2019               | 11.9.2019                 | 1,00        | 8,30    | 224,16        | 0,05 kn   |
| 13997 | 3.9.2019      | 10.9.2019    | 11.9.2019               | 11.9.2019                 | 1,00        | 8,30    | 125.912,96 kn | 673,99 kn |

Manta d.o.o.  
 Jankomir 33  
 10 000 Zagreb  
 OIB: 44A26143196

MANTA d.o.o.

69

# BESTANDVERTRAG UGOVOR O ZAKUPU



Zagreb – West / Zagreb-Zapad

Bestandnehmerin / Zakupnik:  
Hangar 18 d.o.o.

D22 – H18

*[Handwritten signatures and initials]*

# 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 Gradski centar d.o.o.,**  
OIB: 02668142666, 10000 Zagreb,  
Jankomir 33, Hrvatska; -----  
U nastavku kratko: „Zakupodavac“; -

**A1.2 Hangar 18 d.o.o., OIB:**  
02788751328, Braće Wolf 5, 48000  
Koprivnica, Hrvatska; -----  
u nastavku kratko „Zakupnik“; -----

**A2. Preambula: -----**  
**A2.1 Gradski centar d.o.o. je**  
isključivi vlasnik zemljišta oznake  
zkč.br. 18/4, upisano u zk.ul.br. 142a  
k.o. Jankomir, u Zagrebu, na kojoj  
čestici je izgradio trgovački centar (u  
nastavku „TC“) sukladno priloženom  
projektu. -----

Ovaj Trgovački centar otvoren je  
12.10.2006. (dvanaestog listopada  
dvijetisućešeste) i od tada posluje. --  
**A2.2 U nastavku se za sudionike koriste**  
sljedeće kratice: -----

# BESTANDVERTRAG

## Teil A

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

**A1. Vertragsschließende Teile: -----**  
**A1.1 Gradski centar d.o.o.,**  
persönliche Identifikationsnummer  
02668142666, 10000 Zagreb,  
Jankomir 33, Kroatien; -----  
im Folgenden kurz „Bestandgeberin“  
genannt; -----

**A1.2 Hangar 18 d.o.o., persönliche**  
Identifikationsnummer:  
02788751328, Braće Wolf 5, 48000  
Koprivnica, Kroatien; -----  
im Folgenden kurz  
„Bestandnehmerin“ genannt; -----

**A2. Präambel: -----**  
**A2.1 Die Gradski centar d.o.o ist**  
alleiniger Eigentümer des  
Grundstücks mit der Nummer 18/4  
KG Jankomir, eingetragen in die EZ  
142a KG Jankomir, in Zagreb und  
hat darauf ein Einkaufszentrum  
errichtet (nachfolgend kurz „EKZ“  
genannt) lt. beiliegenden Plänen. --  
Dieses EKZ wurde am 12.Oktober  
2006 eröffnet. -----

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

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p><u>Zakupodavac:</u> za Gradski centar d.o.o. -----</p> <p><u>Zakupnik za zakupnika:</u> vidi opis u A1.2 -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      | <p><u>Bestandgeberin:</u> für die Gradski centar d.o.o. -----</p> <p><u>Bestandnehmerin</u> für Bestandnehmerin: siehe Bezeichnung in A1.2 -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| A2.3 | <p>Zakupodavac daje zakupnicima u zakup površine u TC radi obavljanja trgovine na malo i vođenja uslužnih djelatnosti. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | A2.3 | <p>Die Bestandgeberin gibt im EKZ Flächen für Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Cafes an Bestandnehmer in Bestand. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A2.4 | <p>Cilj TC je aglomeracijom različitih trgovina na malo, uslužnih djelatnosti, restorana i cafe barova sukladno usklađenoj mješavini branši i vrsta poslovanja iscrpiti tržišni potencijal i optimalno opskrbljivati stanovništvo. -----</p> <p>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. -----</p> <p>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. -----</p> | A2.4 | <p>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. -----</p> <p>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. ---</p> <p>Im Rahmen dieses Branchen- und Betriebstypenmix wird es auch dazu kommen, dass Unternehmungen der gleichen Branche bzw. der gleichen Betriebstype im EKZ betrieben werden. -----</p> |
| A2.5 | <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A2.5 | <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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

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

A2.6 Ugovorne strane su suglasne da se ovim sporazumom treba osigurati besprijeorno 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 zatečenom stanju, te se Zakupnik odriče bilo kakvih prigovora u vezi sa stanjem predmeta zakupa.-  
-----

-----  
Zakupnik je dužan o vlastitom trošku izvesti završno uređenje sukladno smjernicama iz Priručnika za zakupnine.-----

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.

A2.8 Festgehalten wird, dass das Bestandsobjekt im Zustand in dem das Bestandsobjekt im Zeitpunkt der Übergabe sein wird, übergeben wird und die Bestandnehmerin verzichtet auf Einwände in Verbindung mit dem Zustand des Bestandsobjektes.-----

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

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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>-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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.----<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.-----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| A2.11 | Utvrđuje se da je Gradski centar d.o.o. stekao prava korištenja za opis TC u obliku verbalnog i figurativnog žiga.-----<br><br>Zakupodavac je ovlašten koristiti ovaj logotip (ili više njih).-----<br><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>----- | A2.11 | Festgehalten wird, dass die Gradski centar d.o.o. Rechte an der Bezeichnung für das EKZ in Form einer Wortbildmarke erworben hat.-----<br><br>Die Bestandgeberin ist berechtigt, dieses Logo (oder mehrere) zu nützen.-----<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 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 -----  
Oznake prodajnog prostora -----  
D22-----  
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 D22: 40,64 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 mall; -----  
Sporedni troškovi; -----  
Doprinos troškovima reklame;-----  
Odgovarajući porez na dodanu vrijednost-----
- B2.2** Zakupnina po prometu/ minimalna zakupnina-----
- B2.2.1** *Zakupnina po prometu* u kunama za predmetni predmet zakupa iznosi 7 % (slovima: sedam posto) od godišnjeg neto prometa (vidi točku Ugovora C2.).-----
- B2.2.2** Prema pravilima ovog Ugovora, zakupnina po prometu se plaća, počevši sa 1. (prvim) siječnja 2016. (dvije tisuće i šesnaeste) godine,

# BESTANDVERTRAG

## Teil B

- B1. Bestandsobjekt:**-----  
**B1.1** Das Bestandsobjekt besteht aus der Geschäftsfläche -----  
-----  
D22 -----  
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 D22: 40,64 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 7 % (in Worten: sieben Prozent) vom jährlichen Nettoumsatz (siehe Vertragspunkt C2.). -----
- B2.2.2** Der Umsatzbestandzins ist nach den Regeln dieses Vertrages, beginnend mit 1. Januar 2016, soweit zu bezahlen, als er über das Jahr

ukoliko je ista tijekom godine viša od minimalne zakupnine koja je ugovorena niže u tekstu.-----

**B2.2.3** Minimalna zakupnina za Predmet zakupa iznosi 385,00 kn (tristo osamdeset i pet kuna), no najmanje 50,00 EUR (pedeset eura) mjesečno i po metru kvadratnom Predmeta zakupa sukladno ugovornoj Točki B1.1. ovog Ugovora. -----

**B2.3** Razmjerna zakupnina za mall: -----

Površina mall-a, dakle zajedničkih dijelova TC-a, iznosi prema trenutnom – u vrijeme sklapanja ovog Ugovora – projektu cca. 5.528 m<sup>2</sup>. Od te površine je cca. 450 m<sup>2</sup> rezervirano za Zakupodavca za iznajmljivanje trećim osobama odnosno za vlastite potrebe.-----

Za preostalih 5.078 m<sup>2</sup> površine mall-a zakupnici plaćaju primjerenu zakupninu.-----

Svi zakupnici plaćaju po metru kvadratnom ukupno 12,32 kn (dvanaest kuna i trideset dvije lipe), no najmanje EUR 1,60 (slovima: jedan zarez šezdeset eura) mjesečno.-----

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.-----

**B2.4** Sporadni troškovi: -----

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

**B2.2.3** Der Mindestbestandzins für das gegenständliche Bestandobjekt beträgt HRK 385,00 (dreihundert fünf und achtzig Kuna), jedoch zumindest EUR 50,00 (Euro fünfzig) pro Monat und Quadratmeter des Bestandobjektes (Beilage 2) laut Vertragspunkte B1.1. -----

**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 5.528 m<sup>2</sup>, wovon ca. 450 m<sup>2</sup> für die Bestandgeberin zur Drittvermietung bzw. zum Eigenbedarf reserviert sind.-----

Für die verbleibenden 5.078 m<sup>2</sup> Fläche der Mall, zahlen die Bestandnehmer eine angemessene Miete.-----

Pro Quadratmeter sind durch die Bestandnehmer insgesamt HRK 12,32 (Kuna zwölf Komma zweiunddreißig), bzw. zumindest EUR 1,60 (in Worten: Euro eins Komma sechsfigig) monatlich zu bezahlen.-----

Die Aufteilung dieser Zahlungspflicht erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsfläche des Bestandobjektes (ohne Lagerflächen) zur Summe aller Geschäftsflächen aller Bestandobjekte (ohne Lagerflächen) Im Falle einer Veränderung der Mallfläche sind die Aufteilungsschlüssel anlassbezogen entsprechend zu ändern. -----

**B2.4** Nebenkosten: -----

Sporedni troškovi jesu troškovi svih vrsta prema C3. i oni se dijele kako slijedi: -----

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 56,00 kn (slovima: Kuna pedesetišest) po m<sup>2</sup> Predmeta zakupa. Zakupodavac se obvezuje održavati one stavke općih troškova poslovanja koje može kontrolirati, odnosno na koje može utjecati prilikom pregovaranja s pružateljima usluga, na razumnoj tržišnoj razini.-----

Nebenkosten sind Aufwendungen aller Art gemäß C3. und gliedern sich wie folgt: -----

B2.4.1 *Direkte Betriebskosten* (siehe C3.3):--

sind Aufwendungen, die der 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.-----

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 56,00 (in Worten: Kuna sechshundfünfzig) pro m<sup>2</sup> des Bestandobjektes zu bezahlen. Die Bestandgeberin verpflichtet sich diejenigen Posten der Allgemeinen Betriebskosten, die sie kontrollieren kann, bzw. die sie bei Verhandlungen mit den jeweiligen Dienstleistern beeinflussen kann, auf

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 računavaju. ---

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

B2.4.4 Na sljedeće stavke: ---  
Odvoz smeća, ---  
Teretna dizala ---

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

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, s time da isti ne utječe na visinu paušalnog iznosa iz točke B2.4.2. ---

B2.4.3 Die Aufteilung der allgemeinen Betriebskosten (gemäß C3.4) erfolgt nach dem Verhältnis der Mietfläche des gegenständlichen Bestandobjektes (inklusive etwaiger Lagerflächen) zur Summe aller vermieteten Bestandobjektflächen (inklusive aller Lagerflächen) abzüglich nicht anrechenbarer Teile von Großmietern. ---

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

B2.4.4 Für folgende Positionen: ---  
Müllabfuhr, ---  
Lastenaufzüge ---

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

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, wobei dieser keinen Einfluss auf den Pauschalbetrag aus Punkt B2.4.2 hat. ---

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

B2.5.1 namjerno ispušteno.-----

B2.5.2 Doprinos troškovima reklame služi pokriću jedinstvenog marketinškog nastupa, marketinškog praćenja TC i provođenja marketinških priredbi unutar i izvan TC te je Zakupnik isti dužan plaćati u iznosu od 11,55 kn (jedanaest kuna i pedeset i pet lipa), odnosno najmanje 1,50 EUR (slovima: jedan euro i pedeset centi) po m2 Predmeta zakupa mjesečno. Ova stavka nije sastavni dio obračuna općih troškova poslovanja.-----

-----

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

-----

B2.5.3 namjerno ispušteno.-----

B2.5.4 Zakupodavac će godišnje do 30.06. (tridesetog lipnja) sljedeće godine izraditi obračun doprinosa troškovima reklame koji su stavljani na raspolaganje, orijentiran prema trgovačkim načelima te isti staviti na uvid. -----

-----

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

-----

B2.7 Obveza plaćanja minimalne zakupnine u skladu s B2.2.3, uvećano za porez na dodanu vrijednost, započinje nakon protoka vremenskog razdoblja od 3 (tri) mjeseca od dana otvaranja Predmeta zakupa za javnost, odnosno od dana koji je ovim Ugovorom određen kao dan na koji je

B2.5 Werbekostenbeitrag: -----

B2.5.1 nicht belegt.-----

B2.5.2 Der Werkkostenbeitrag dient zur Abdeckung eines einheitlichen Werbeauftrages, die marketingmäßige Betreuung des EKZ und zur Durchführung von Marketingveranstaltungen innerhalb und außerhalb des EKZ und ist im Betrag von HRK 11,55 (in Worten: Kuna elf Komma fünfund fünfzig), jedoch zumindest EUR 1,50 (Euro eins Komma fünfzig) pro m2 des Bestandobjektes monatlich zu zahlen. Diese Position ist nicht Bestandteil der Allgemeinen Betriebskostenabrechnung. -----

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

B2.5.3 nicht belegt. -----

B2.5.4 Die Bestandgeberin wird alljährlich bis 30.06. (dreißigsten Juni) des Folgejahres eine nach den kaufmännischen Grundsätzen orientierte Abrechnung der zur Verfügung gestellten Werkkostenbeiträge erstellen und zur Einsicht auflegen. -----

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

B2.7 Die Zahlungspflicht für den Mindestbestandszins gemäß B2.2.3, samt Mehrwertsteuer, beginnt nach Ablauf von 3 (drei) Monaten ab Eröffnung des Bestandobjektes, bzw. ab dem Tag an dem die Bestandnehmerin, laut diesem Vertrag, verpflichtet ist das

Zakupnik, najkasnije, dužan otvoriti Predmet zakupa za javnost, obveza plaćanja razmjerne zakupnine za mall u skladu s B2.3 i doprinosa troškovima reklame u skladu s B2.5, uvećano za porez na dodanu vrijednost, započinje od dana otvaranja Predmeta zakupa za javnost, odnosno od dana koji je ovim Ugovorom određen kao dan na koji je Zakupnik, najkasnije, dužan otvoriti Predmet zakupa za javnost, dok obveza plaćanja troškova, uvećano za porez na dodanu vrijednost, počinje sa datumom primopredaje Predmeta zakupa.-----

**B3.** **Svrha zakupa, asortiman:** -----  
**B3.1** Zakupodavac daje Zakupniku u zakup Predmet zakupa u svrhu vođenja trgovine elektronikom i ostalim asortimanom uobičajenim za brand naveden u sljedećem stavku.-----

Zakupnik se obvezuje da će za vrijeme cijelog razdoblja odnosa zakupa održavati potpuni asortiman, koji je uobičajen za branšu, sljedećeg (shop) branda: H 18.-----

**B3.2** Uvrštavanje drugih grupa proizvoda 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”.-----

Bestandobjekt zu eröffnen, die Zahlungspflicht für die anteilige Mallmiete gemäß B2.3 und den Werbekostenbeitrag gemäß B2.5, samt Mehrwertsteuer, beginnt ab Eröffnung des Bestandobjektes, bzw. ab dem Tag an dem die Bestandnehmerin, laut diesem Vertrag, verpflichtet ist das Bestandobjekt zu eröffnen und die Zahlungspflicht in Bezug auf die Kosten, samt Mehrwertsteuer, beginnt mit dem Datum der Übergabe des Bestandobjektes.-----

**B3.** **Bestandszweck, Sortiment:**-----  
**B3.1** Die Bestandgeberin vermietet das Bestandobjekt an die Bestandnehmerin zur Führung eines Geschäftes mit Elektronik und weiteren Sortiment der für die im nächsten Absatz angeführte Shopmarke üblich ist.-----

Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, während der gesamten Dauer des Bestandsverhältnisses im Bestandobjekt ein branchenübliches Sortiment unter der Shopmarke H18 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.-----

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

**B3.3** Zakupnik potpisom ovog Ugovora prima na znanje te se obvezuje pridržavati nastavno navedene zabrane: Zakupniku je strogo zabranjeno koristiti Predmet zakupa za prodaju pića „za ponijeti“ (u limenkama, papiru, kartonu, plastici, pet ili drugim sličnim posudama, čašama, bocama i slično). Zakupniku je također strogo zabranjeno koristiti Predmet zakupa za prodaju kokica i „snack“ ili „nachos“ proizvoda. U slučaju nejasnoća da li određeni proizvod spada u gore navedene zabranjene kategorije, Zakupnik je dužan za prodaju tog proizvoda zatražiti prethodno pismeno odobrenje Zakupodavca.-----

**B4.** Trajanje zakupa: -----  
**B4.1** Početak zakupa/Početak plaćanja zakupnine: -----  
Obvezujući učinak ovog Ugovora nastupa sa potpisom Ugovora – pod uvjetom valjanosti u smislu točke

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.-----

**B3.3** Die Bestandnehmerin nimmt mit Unterschrift dieses Vertrags zur Kenntnis und verpflichtet sich zur Einhaltung des folgenden Verbotes: der Bestandnehmerin ist streng untersagt das Bestandobjekt zum Zwecke des Verkaufes von „to go“ Getränken (in Dosen, Papier, Karton, Plastik und ähnlichen Behältern, Gläsern, Flaschen uä) zu benutzen. Der Bestandnehmerin ist auch streng untersagt das Bestandobjekt zum Zwecke des Verkaufes von Popcorn und „Snack“ oder „Nachos“ Produkten zu benutzen. Im Zweifel, ob ein bestimmter Artikel unter die verbotenen Kategorien fällt, wird die Bestandnehmerin vor Verkauf dieses Produktes die schriftliche Genehmigung der Bestandgeberin einholen.-----

**B4.** Bestandszeit: -----  
**B4.1** Bestandsbeginn/Bestandzinszahlungsbeginn: -----  
Die Bindungswirkung des gegenständlichen Vertragsabschlusses tritt mit

C24.6 ovog Ugovora.-----

B4.2 Primopredaja Predmeta zakupa predviđena je najkasnije do 31. (trideset i prvog) prosinca 2015. (dvije tisuće i petnaeste) godine, pri čemu se Zakupnik obvezuje, u roku od 7 (sedam) dana od dana slanja obavijesti Zakupodavca o primopredaji Predmeta zakupa, pristupiti istoj, a Zakupnik je dužan otvoriti Predmet zakupa za javnost najkasnije 5 (pet) tjedana od dana primopredaje Predmeta zakupa Zakupniku.-----

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

B4.4 Ugovor se sklapa na određeno vrijeme u trajanju od 5 (pet) godina od otvorenja Predmeta zakupa za javnost. -----

Ugovorne Strane su suglasne da Zakupodavac ima pravo, u bilo kojem trenutku, preseliti Zakupnika, odnosno Predmet zakupa, na drugo mjesto u TC, a u kojem slučaju će Zakupodavac snositi izravne i opravdane troškove preseljenja. Zakupodavac se obvezuje, najkasnije 60 (šezdeset) dana prije namjeravanog preseljenja Zakupnika, poslati Zakupniku odgovarajuću obavijest o preseljenju u kojoj će definirati datum preseljenja. U slučaju da Zakupodavac odluči preseliti Zakupnika, odnosno Predmet zakupa, Zakupodavac će ponuditi Zakupniku dostupne poslovne prostore u TC. Ako Ugovorne strane postignu dogovor o

B4.2 Die Übergabe des Bestandobjektes ist spätestens bis zum 31. Dezember 2015 vorgesehen, wobei die Bestandnehmerin verpflichtet ist, innerhalb von 7 (sieben) Tag ab dem Tag an dem die Bestandgeberin die Nachricht über die Übergabe des Bestandobjektes geschickt hat, das Bestandobjekt zu übernehmen und die Bestandnehmerin ist verpflichtet das Bestandobjekt spätestens innerhalb von 5 (fuenf) Wochen ab Uebergabe des Bestandobjektes an die Bestandnehmerin zu eröffnen.-----

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

B4.4 Der Vertrag wird befristet auf 5 (fünf) Jahre ab Eröffnung des Bestandobjektes abgeschlossen.-----

Die Vertragsseiten sind sich einig, dass die Bestandgeberin das Recht hat, zu jedem Zeitpunkt, die Bestandnehmerin, bzw. das Bestandobjekt, auf eine andere Lokation innerhalb des EKZ zu übersiedeln, in welchem Fall die Bestandgeberin die direkte und gerechtfertigte Kosten der Übersiedelung tragen wird. Die Bestandgeberin verpflichtet sich, spätestens 60 Tagen vor der geplanten Übersiedelung der Bestandnehmerin, eine entsprechende Benachrichtigung über die Übersiedlung, in der sie das Datum der Übersiedelung definieren wird, an die Bestandnehmerin zu

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525

**B5.1** U svrhu osiguranja svih potraživanja Zakupodavca iz ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom, uključivši moguća potraživanja Zakupodavca prema Zakupniku u slučaju raskida Ugovora iz bilo kojeg razloga, kao i osiguranja prava Zakupodavca na primitak nove bankarske garancije prije isteka ranije garancije (u skladu s točkom C9)

**Kaution:** -----

60

Zakupnik predaje Zakupodavcu najkasnije kod primopredaje Predmeta zakupa kauciju u obliku bankarske garancije i zadužnice, svaka na iznos garancije koji je izračunat kako slijedi:-----

-----

3 x minimalna zakupnina: 46.939,20 kn-----

3 x ugovorena akontacija sporednih troškova: 6.827,52 kn-----

Uvećano za PDV: 13.441,68 kn-----

-----  
Ukupno: 67.208,40 (šezdeset i sedam tisuća dvjesto i osam kuna i četrdeset lipa).-----

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

-----

bestehenden Garantie (gem. Punkt C9), übergibt die Bestandnehmerin spätestens bei Übergabe des Bestandobjektes eine Kauti on in Form einer Bankgarantie und eines Schuldscheines, jede über den wie folgt zu berechnenden Garantiebetr ag:-----

3 x Mindestbestandzins: HRK 46.939,20-----

3 x vereinbartes Akonto für Nebenkosten: HRK : 6.827,52-----

jeweils plus Mehrwertsteuer: HRK 13.441,68-----

Gesamt: HRK 67.208,40-----

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

-----

*[Handwritten signatures and initials]*

# 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 („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 stvarnoj tj. konačnoj površini.-----  
-----

Zakupodavac zadržava pravo provođenja nevažnih izmjena kao i izmjena na temelju zakonskih uvjeta. U slučaju nevažnih odstupanja (do +/- 10 % - deset posto – veličine površine)

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

**C1.2.3** Die Flächenangaben sind vor Errichtung des Bauwerks möglicherweise ungenau und kann deshalb die tatsächliche Fläche hiervon abweichen.-----  
Unwesentliche Änderungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen behält sich die Bestandgeberin vor. Bei unwesentlichen Abweichungen (bis

niti jedna ugovorna strana ne može odbiti predaju ili 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. Ugovorne strane će prilikom primopredaje Predmeta zakupa unijeti stvarnu površinu u primopredajni zapisnik. -----

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. -----

zu +/- 10% der Flächengröße) 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. Die Vertragsseiten werden bei der Übergabe des Bestandobjektes die tatsächliche Fläche im Übergabeprotokoll festhalten. -----

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

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

C1.3 Die Bestandnehmerin erklärt, dass durch die Pläne (Beilagen 2) sowie 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. --  
C1.4 Das Bestandsobjekt darf nur für gesetzlich, behördlich und vertraglich zulässige Zwecke genutzt werden. Die Bestandnehmerin hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, die ihren Betrieb betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen und die Bestandgeberin von Auflagen, die gegen sie ergehen sollten, freizuhalten. Darüber hinaus haftet die Bestandnehmerin für alle Schäden, die aus der Nicht- oder nicht rechtzeitigen Erfüllung gesetzlicher, behördlicher oder technischer Vorschriften den übrigen Bestandnehmern oder der Bestandgeberin entstehen. Die Bestandnehmerin hat auf Verlangen der Bestandgeberin einschlägige Prüfbescheinigungen anerkannter Sachverständiger (Elektrobefund, Lüftungstechnische Gutachten etc.) vorzulegen. Die Bestandgeberin wird für die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen eine angemessene Frist setzen. Nach Ablauf dieser Frist

-----  
-----  
-----  
-----  
C1.5 Parkirna mjesta za kupce i prometne 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.-----

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

kann die Bestandgeberin erforderliche Maßnahmen auf Kosten der Bestandnehmerin durchführen lassen.-----

C1.5 Die Stellplätze für Kunden und 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.-----

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

kolicima u dogovorenoj količini.-----

Ukoliko kućice za kolica zauzimaju površine parkirališta za kupce, iste površine smanjuju broj parkiranih 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 i ostale stavke koje se plaćaju u kunama ne smiju biti manje od iznosa u eurima navedenim u odgovarajućim točkama Ugovora, pri čemu se preračun valute vrši na temelju prodajnog tečaja 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 analogno za skraćenu godinu između otvorenja i sljedećeg 31.12. (tridesetprvog prosinca) za razmjerni dio kalendarske godine.-----

Ukoliko se po proteku kalendarske godine na temelju utvrđenja prometa

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

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

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

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

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

Der in HRK zu bezahlende Mindestbestandszins und andere Einzelposten haben jedoch zumindest den oben angeführten Eurobeträgen zu entsprechen, wobei die Umrechnung mit dem am Tag der Rechnungslegung veröffentlichten Verkaufskurs der kontoführenden Bank der Bestandgeberin erfolgt.---

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

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

Bestandgeberin zum Stichtag 31.12. (einunddreißigsten Dezember) vorzunehmenden Umsatzfeststellung in HRK gemäß C2.4.8, dass der Umsatzbestandzins im Jahresschnitt über dem Jahresmindestbestandzins liegt, so ist der diesbezügliche Differenzbetrag in HRK zum 25.01. (fünfundzwanzigsten Januar) zur Zahlung binnen 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 Zakupnik se obvezuje dnevno obuhvatiti sljedeće brojke poslovanja te da će iste dostaviti Zakupodavcu do 15. (petnaestog) narednog mjeseca, ukoliko nije drugačije dogovoreno: --  
-----  
-----  
-----

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

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

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

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

Kassabons oder nummerierte Rechnungsblöcke; -----

Aufzeichnungen über allfällige Ratenkäufe, Retourwaren und Storni; -----  
-----

Aufzeichnungen über Außengeschäfte; -----

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

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

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

C2.4.4 Sämtliche innerhalb des 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

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

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

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

Zakupnik je dužan predložiti takvu dokumentaciju. -----

C2.4.8 Zakupodavac obavještava o mjesečnom i godišnjem prometu izraženom u kunama. -----

Datenschutzgesetzes, zugeführt werden. -----

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 Umsatzbestandzinses anhand der in diesen Bescheiden ausgewiesenen Umsätze. -----

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

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

- Zakupnika se mora na primjereni način informirati o utvrđivanju godišnjeg prometa. -----
- C2.5 Provjera: -----
- C2.5.1 Zakupodavac ima pravo izvršiti reviziju podataka Zakupnika za utvrđivanje prometa putem revizora kojeg je Zakupodavac odredio u ovu svrhu.-----
- 
- Zakupnik je dužan istom dati na raspolaganje sve isprave koje su važne za reviziju. -----
- Ukoliko zatražene isprave nisu u potpunosti isporučene, revizor ima pravo izvršiti procjenu.-----
- 
- Revizije se mogu odnositi i na protekla obračunska razdoblja. -----
- 
- C2.5.2 U slučaju opravdanog prigovora, odnosno utvrđivanja manjka većeg od 0.5% od mjesečnog prometa pri preračunavanju u mjesec, kao i u slučaju nepredodjenja dostatnih isprava, Zakupnik snosi troškove koji su nastali u svezi s revizijom. Ukoliko revizija ne pokaže nikakve veće nedostatke, troškove iste snosi Zakupodavac -----
- 
- 
- C2.5.3 Moguće dodatne zakupnine izračunate temeljem utvrđenih manjkova imaju se platiti neodloživo nakon propisivanja.-----
- C2.5.4 Uz manjak koji se utvrdi prethodno uređenom provjerom, Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu penale, koji ne podliježu sudačkom umanjenju, u iznosu jednakom manjku, i to odmah nakon njihovog propisivanja.-----

- Die Bestandnehmerin ist in geeigneter Weise über die Feststellung des Jahresumsatzes zu informieren. -----
- C2.5 Überprüfung:-----
- 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 Verschreibung 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

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

C2.6 Osiguranje vrijednosti, minimalna  
zakupnina itd.: -----

C2.6.1 Sljedeći iznosi, koji se plaćaju  
sukladno predmetnom Ugovoru,  
vrijednosno su osigurani (podliježu  
indeksaciji) sukladno niže navedenim  
pravilima:-----

C2.6.1.1 Minimalna zakupnina sukladno B2.2.3-  
-----

C2.6.1.2 Razmjerna zakupnina za mall  
sukladno B2.3-----

C2.6.1.3 Doprinis upravljanju i doprinis  
troškovima reklame sukladno 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 2010 = 100, koji  
mjesečno objavljuje Državni zavod za  
statistiku.-----

C2.6.2.1 Izračun osiguranja vrijednosti i iz toga  
proizlazeće usklađenje vrši se na  
mjesečnoj bazi, pri čemu je  
mjerodavna postotna promjena koja  
proizlazi iz usporedbe indeksa iz  
pretprošlog mjeseca prema prošlom  
mjesecu. Ovo pod pretpostavkom da  
su ove vrijednosti raspoložive. U  
suprotnom se uzimaju vrijednosti koje  
su posljednje raspoložive. Ukoliko se  
u siječnju svake godine pokaže razlika  
iz usporedbe mjesečne indeksacije  
prema godišnjim brojevima indeksa,  
uskladiti će se na aktualnu godišnju  
brojku indeksa (siječanj do prosinca).  
Negativne promjene indeksa se ne  
uzimaju u obzir. -----  
-----

festgestellte Fehlbetrag an die  
Bestandgeberin sofort nach deren  
Vorschreibung zu entrichten. -----

C2.6 Wertsicherung, Mindestbestandzins  
etc.:-----

C2.6.1 Folgende Beträge, welche nach dem  
gegenständlichen Vertrag zu  
bezahlen sind, sind nach den tiefer  
stehenden Regeln wertgesichert:-----  
-----

C2.6.1.1 Mindestbestandzins gemäß B2.2.3-----  
-----

C2.6.1.2 Anteilige Mallmiete gemäß B2.3-----  
-----

C2.6.1.3 Verwaltungsbeitrag und  
Werbekostenbeitrag gemäß B2.5-----  
-----

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  
2010 = 100, welcher vom  
Statistischen Zentralamt monatlich  
veröffentlicht wird. -----

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. Negative

C2.6.2.2 Polazna osnovica je broj indeksa objavljen u mjesecu koji prethodi mjesecu primopredaje Predmeta zakupa. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pad vrijednosti indeksa u odnosu na vrijednost posljednje primijenjenog indeksa neće uzimati u obzir, odnosno da će se u slučaju pada vrijednosti indeksa u odnosu na posljednje primijenjenu vrijednost indeksa primjenjivati posljednje primijenjena vrijednost indeksa i to sve do trenutka povećanja vrijednosti indeksa u odnosu na posljednje primijenjenu vrijednost indeksa.-----

C2.6.3 Učinci ovog osiguranja vrijednosti nastupaju sa odgovarajućim 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 odnosno 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. -----

C2.6.2.2

Indexänderungen werden nicht berücksichtigt.-----

Ausgangsbasis ist die im Monat vor dem Monat der Übergabe des Bestandsobjektes veröffentlichte Indexzahl. Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest, dass die Minderung des Wertes der Indexzahl, im Vergleich zu dem zuletzt anwendbaren Wert der Indexzahl, nicht im Betracht genommen wird, bzw., dass im Falle der Minderung des Wertes der Indexzahl im Vergleich zu dem zuletzt anwendbaren Wert der Indexzahl, die zuletzt anwendbares Wert der Indexzahl anzuwenden ist, und zwar bis zur Erhöhung des Wertes der Indexzahl im Vergleich zu dem zuletzt anwendbaren Wert der Indexzahl.-----

C2.6.3

Die Wirkungen dieser Wertsicherung treten mit den entsprechenden Änderungen von selbst ein, ohne dass es einer diesbezüglichen Erklärung der Bestandgeberin bedürfte.-----

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

C2.6.4 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 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

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 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

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

-----

-----

C3.3.5 Ova vrsta troškova zaračunava se u iznosima koje plaća Zakupodavac uvećano za dodatak od najviše 15% (petnaest posto) 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 ispuni ove obveze plaćanja,

auch Anwendung für jene Kosten, die nach dem Verursacherprinzip von der Bestandnehmerin bzw. der Bestandfläche verursacht wurden. Darunter fallen z.B. außerordentlich verursachte Reinigungskosten der Mall im Zuge eines Umbaues des Bestandsobjektes genauso wie öffentlich rechtliche Gebühren, Abgaben und Steuern in Bezug auf die Bestandfläche, soweit dies sachlich, organisatorisch oder technisch gerechtfertigt ist.-----

C3.3.4 Soweit aus Gründen der Zweckmäßigkeit der Bestandnehmerin zuzuordnende Arbeiten (z.B. Fensterreinigung bzw. Reinigung der Glasflächen zur Mallfläche, Wartung der Kühlsysteme im Bestandsobjektinneren etc.) von der Bestandgeberin gemeinsam beauftragt werden, erfolgt eine 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 in Höhe von maximal 15%. 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

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

C3.4      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, troškovi pogona, servisiranja, očuvanja, održavanja, popravaka, čišćenja, upravljanja i property management-a koji se odnose na zemljište kao i na objekt uključujući opremu i sustave (poput na primjer parkirnih, prometnih i zelenih površina), koji se ne mogu pripisati izravno Zakupniku. -----  
-----  
-----  
-----

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

C3.4.4    Utvrđuje se da je u okviru investicijskog održavanja (vidi C17.) Zakupodavac preuzeo obvezu provođenja radova održavanja u

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 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    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

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 koji će se u budućnosti uvesti, odnosno propisati od strane mjerodavnih javnih tijela. -----

C3.4.5.2 pristojbe za vodu i kanale -----  
čišćenje dimnjaka -----  
troškovi provjere tehničkih sustava (grijanja, klimatizacije, opreme za zaštitu od požara i slično) kao i s njima povezani troškovi -----  
čišćenje kanala -----  
suzbijanje štetočina -----  
osiguranje prometa -----  
čišćenje snijega -----  
čišćenje ulica -----  
odvoz otpada i sustav za odlaganje smeća, preše za stari papir i otpad -----

im dort angeführten Umfang durchzuführen. -----

Im Rahmen der Betriebskosten können daher nur Erhaltungsaufwendungen (Wartungsaufwendungen, laufende Reparaturen, Austausch von Verbrauchsteilen) verrechnet werden, die nicht von der dort geschilderten Verpflichtung erfasst sind. Dies trifft keinesfalls auf 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 sonstige Gebühren, die das Objekt bzw. das Grundstück belasten bzw. in Zukunft eingeführt werden bzw. zur Verschreibung durch die öffentliche Hand gelangen. -----

C3.4.5.2 Wasser- und Kanalgebühren -----  
Rauchfangkehrung -----  
Kosten der Prüfung technischer Anlagen (Heizung, Klimatisierung, Brandschutzeinrichtungen und dergleichen), weiters damit im Zusammenhang stehende Vorhaltekosten -----  
Kanalräumung -----  
Schädlingsbekämpfung -----  
Verkehrssicherung -----  
Schneeräumung -----  
Straßenreinigung -----

C3.4.5.3 Osiguranja: -----  
troškovi primjerenih osiguranja poput  
osiguranja objekta, odgovornosti za  
štetu, štete od potresa, požara, oluje,  
puknuća vodovodnih cijevi (do mjesta  
predaje Zakupniku, odnosno i za  
privremeno prazne objekte), štete  
izazvane strujom i lom stakla. -----

C3.4.5.4 Službeni nalozi: -----  
troškovi za nove mjere ili adaptacije  
čija se primjena mora izvršiti na  
temelju zakonskih i službenih naloga,  
a koje se povezuju s vlasništvom ili  
poslovanjem, odnosno održavanjem  
TC.-----

C3.4.5.5 Troškovi potrošnje za temeljnu  
opskrbu -----  
opći dijelovi: -----  
struja -----  
plin -----  
dovod vode i odvodnja -----  
priprema tople vode -----  
grijanje -----  
hlađenje -----  
prozračivanje i odzračivanje -----  
rasvjeta -----

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

Müllabfuhr ----- und  
Mülltrennungsanlagen, Altpapier- und  
Müllpressen -----

C3.4.5.3 Versicherungen:-----  
Kosten ----- angemessener  
Versicherungen ----- wie  
Gebäudeversicherung, Haftpflicht,  
Erdbeben-, Feuer-, Sturm-,  
Wasserleitung- (jeweils bis zu den  
Übergabestellen an Bestandnehmer  
bzw. auch für vorübergehend leer  
stehende Objekte), Stromschäden  
und Glasbruch. -----

C3.4.5.4 Behördenaufträge:-----  
Kosten für die Umsetzung auf Grund  
von gesetzlichen oder behördlichen  
Vorschriften ----- vorzunehmenden  
Neueinführungen ----- oder  
Adaptierungen, die mit dem Besitz  
oder Betrieb bzw. der Erhaltung des  
EKZ sich verbinden.-----

C3.4.5.5 Verbrauchskosten ----- für  
Grundversorgung Allgemeinteile: -----  
Strom -----  
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

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

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

Verbrauchszählereinrichtungen 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 Löscheinrichtungen,  
sonstige Sicherheitseinrichtungen,  
und zwar auch hinsichtlich der Kosten  
der Prüfung der diesbezüglichen  
Anlagen, wie auch etwaiger  
Vorhaltekosten, Zugangs- und  
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,

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C3.4.5.9  | Nadziranje i zaštita objekta: -----<br>troškovi primanja, kontrole, nadziranja<br>i zaštite objekta uključujući i troškove<br>osoblja povezane s istim. -----<br>-----                                                                                                                                                                                     | Grünanlagen etc., inklusive<br>diesbezüglicher Personalkosten. ----- | C3.4.5.9  | Bewachung und Objektschutz: -----<br>Kosten für Empfang, Beaufsichtigung,<br>Bewachung und Objektschutz<br>einschließlich Kosten des hierfür<br>erforderlichen Personals. -----                                                                                                                                                                                                               |
| C3.4.5.10 | Troškovi pogona ostale opće<br>opreme:-----<br>troškovi osoblja za informativni centar<br>troškovi osoblja za skrb o djeci -----<br>oprema za skrb o djeci (na leasing) --<br>-----                                                                                                                                                                        |                                                                      | C3.4.5.10 | Kosten des Betriebes von sonstigen<br>Allgemeineinrichtungen: -----<br>Personalkosten für Infocenter -----<br>Personalkosten für Kinderbetreuung--<br>Einrichtung Kinderbetreuung<br>(Leasing) -----                                                                                                                                                                                          |
| C3.4.5.11 | Upravljanje i Property Management:-<br>-----<br>Troškovi gospodarskog, tehničkog i<br>infrastrukturnog upravljanja i<br>organizacije te brige o nekretnini i<br>zgradi, zakupnicima i poslovanju<br>uključivši troškove osoblja i<br>koordinacije vanjskih pružatelja<br>usluga. -----<br>-----<br>-----                                                   |                                                                      | C3.4.5.11 | Verwaltung und Property<br>Management: -----<br>Kosten der kaufmännischen,<br>technischen und infrastrukturellen<br>Verwaltung und Organisation sowie<br>die Betreuung der Liegenschaft samt<br>Gebäude, der Bestandnehmerinnen<br>und des Betriebes einschließlich<br>Personalkosten sowie die<br>Koordination von externen<br>Drittanbietern.-----                                          |
| C3.4.6    | Ako Zakupnik ne koristi opće uređaje,<br>to ga ne oslobađa obveze snošenja<br>razmjernih troškova.-----<br>-----<br>-----                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      | C3.4.6    | Macht die Bestandnehmerin keinen<br>Gebrauch von Allgemeinanlagen, so<br>befreit sie das nicht von der<br>Verpflichtung zur anteiligen<br>Kostentragung. -----                                                                                                                                                                                                                                |
| C3.4.7    | <u>Akontacija troškova poslovanja:</u> -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      | C3.4.7    | <u>Betriebskostenkonto:</u> -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| C3.4.7.1  | Zakupodavac ima pravo usklađivati<br>iznos akontacije naveden u točki<br>B2.4.2 prema mjerilu stvarnih izdataka<br>– ovo u opravdanim slučajevima i u<br>tijeku godine. Načelno se treba težiti<br>tome da akontacija ostane ista tijekom<br>godine, međutim prioritet je pokriće<br>izdataka iz akontacija troškova<br>poslovanja.-----<br>-----<br>----- |                                                                      | C3.4.7.1  | Die Bestandgeberin ist berechtigt, den<br>in B2.4.2 festgelegten Akontobetrag<br>nach Maßgabe der tatsächlichen<br>Aufwendungen – dies in begründeten<br>Fällen auch während des Jahres –<br>anzupassen. Grundsätzlich ist<br>anzustreben, dass das Akonto<br>während des Jahres gleich bleibt,<br>jedoch vorrangig ist die Deckung der<br>Aufwendungen aus den<br>Betriebskostenakonti.----- |
| C3.4.7.2  | Zakupodavac ima pravo uzeti kredit, u<br>slučaju da se izdaci nastali ulaznim<br>akontacijama redovito ne plaćaju do<br>sljedeće prilagodbe ili obračuna. Svi                                                                                                                                                                                              |                                                                      | C3.4.7.2  | Die Bestandgeberin ist im Falle, dass<br>durch die eingehenden Akonti die                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>primjereni izdaci koji su povezani s istim, a posebice kamate, predstavljaju troškove poslovanja te se u okviru obračuna troškova poslovanja dijele sukladno udjelima. -</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                            |        | <p>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.-----</p>                                                                |
| C3.4.8 | <p>U slučaju povećanja ili smanjenja površina zakupa, formula podjele troškova (B2.4.3) odgovarajuće će se izmijeniti: -----</p>                                                                                                                                                                                                                                               | C3.4.8 | <p>Im Falle einer Vergrößerung oder Verkleinerung einer Bestandfläche sind die Aufteilungsschlüssel (B2.4.3) anlassbezogen entsprechend zu ändern.-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| C3.5   | <p><u>Dodjela radova:</u> -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | C3.5   | <p><u>Vergabe:</u> -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C3.5.1 | <p>Zakupodavac će se služiti trećim osobama u okviru upravljanja i Property Management-a. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            | C3.5.1 | <p>Die Bestandgeberin wird sich im Rahmen der Verwaltung und des Property Managements Dritter bedienen. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| C3.5.2 | <p>Zakupodavac ima također pravo zaposliti primjereno osoblje. Svi s time povezani troškovi jesu sastavni dio općih troškova poslovanja (C3.4). --- Zakupodavac će poduzeti takve mjere onda ako se može pretpostaviti da se time dugoročno poveća sigurnost poslovanja i da to nije povezano sa značajnim porastom troškova. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> | C3.5.2 | <p>Die Bestandgeberin ist auch berechtigt, geeignetes Personal anzustellen. Alle diesbezüglichen Aufwendungen sind Bestandteile der Allgemeinen Betriebskosten (C3.4).--- Die Bestandgeberin wird solche Maßnahmen insbesondere dann treffen, wenn angenommen werden kann, dass damit langfristig die Betriebssicherheit erhöht und zumindest keine wesentliche Kostensteigerung damit verbunden ist. -----</p> |
| C4.    | <p><b>Doprinos troškovima reklame ----</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | C4.    | <p><b>Werbekostenbeitrag -----</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| C4.1   | <p>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.-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                     | C4.1   | <p>Als Teil des Bestandzinses wird die Bestandnehmerin den in B2.5 vereinbarten Werbekostenbeitrag entrichten. Der Werbekostenbeitrag kann sich auf Grund eines Beschlusses der</p>                                                                                                                                                                                                                             |

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. -----

-----  
Zbroj svih zakupnika predstavlja promidžbenu zajednicu. Promidžbena zajednica ima skupštinu partnera koja djeluje kao organ koji donosi odluke. -----

C4.3 Skupština partnera: -----

C4.3.1 Sazivanje i članovi: -----

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

C4.2

Partnerversammlung gemäß Punkt C4.3 dieses Vertrages verändern.-----

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. -----

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

C4.3

C4.3.1

Partnerversammlung: -----

Einberufung und Mitglieder: -----

Nach Bedarf wird die Bestandgeberin eine Partnerversammlung einberufen. Mitglieder der Partnerversammlung sind alle Werbegemeinschaftsmitglieder, also alle Bestandnehmerinnen und die Bestandgeberin. In der Partnerversammlung wird die Bestandgeberin über die Aktivitäten des abgelaufenen und des bevorstehenden Werbejahres berichten und die entsprechenden Beschlüsse fassen. Außerordentliche

-----  
-----  
-----  
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 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: -----

Partnerversammlungen können nach Aufforderung durch die Bestandgeberin oder von 2/3 der Werbegemeinschaftmitglieder einberufen werden. -----

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

C4.3.2

Die Partnerversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50 Prozent Stimmen anwesend sind. --- Jede Bestandnehmerin repräsentiert pro angefangener 100 m<sup>2</sup> ihres Bestandobjektes nach Maßgabe der dem Werbekostenbeitrag gemäß Punkt B2.5 zu Grunde gelegten Fläche eine Stimme. -----

Das Stimmrecht setzt die Beteiligung an der Werbegemeinschaft durch Zahlung von Werbekostenbeiträgen, wie auch die tatsächliche Entrichtung der Werbekostenbeiträge, voraus. Über das Stimmrecht entscheidet in jedem Falle die Bestandgeberin.----- Bei der Abstimmung entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sind zu Beginn der Versammlung nicht 50 % der Stimmen anwesend, so ist die Partnerversammlung nach Zuwarten von 15 Minuten unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder der Werbegemeinschaft bzw. diesen

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 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:-----

C4.3.3

zustehenden Stimmen dennoch beschlussfähig. -----

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 entwickelten Werbekonzeptes 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

- 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 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 direktne ugovore za oblikovanje, produkciju i uključanje 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

- 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 Verschreibung, 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 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.

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>budžeta potrebna sredstva koja se pokrivaju tek plaćanjima doprinosa troškovima reklame u sljedećim mjesecima. -----</p> <p>-----</p> <p>Prekoračenje sredstava proračuna vodi do dodatnog potraživanja od Partnera (po njihovom udjelu u proračunu), ukoliko -----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>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. -----</p> <p>Ein Überschreiten der Budgetmittel führt zu einer Nachforderung an die Mitglieder der Partnerversammlung (anteilig nach ihrer Beteiligung am Werbebudget), sofern -----</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| C4.4.9.1 | <p>prekoračenje proračuna nije prouzrokovano time da su poduzete određene mjere za promidžbu koje prelaze koncept za promidžbu odnosno utvrđeni budžet, odnosno. --</p> <p>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | C4.4.9.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>das Überschreiten des Budgets nicht dadurch verursacht wurde, dass über das beschlossene Werbekonzept bzw. das Budget hinausgehende Werbemaßnahmen gesetzt wurden, bzw. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| C4.4.9.2 | <p>ukoliko je po prepoznavanju rizika prekoračenja odmah o tome obaviještena promidžbena zajednica.-</p> <p>-----</p> <p>U slučaju da skupština partnera ne donese odluku o obliku podmirenja dodatnog potraživanja ili ako potreba za dodatnim potraživanjem prekoračuje više od 10 % (deset posto) sljedećeg proračuna, Partnerima se propisuju razmjerni iznosi za posebno naknadno plaćanje.-----</p> <p>Sredstva prilikom godišnjeg proračuna prenose se u sljedeću godinu bez uračunavanja, odnosno smanjenja na iznose koji se plaćaju u sljedećoj godini. -----</p> | C4.4.9.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>unverzüglich nach Erkennbarkeit der Gefahr des Überschreitens die Werbegemeinschaft hiervon in Kenntnis gesetzt wurde. -----</p> <p>Trifft die Partnerversammlung keine Entscheidung über die Form des Ausgleiches der Nachforderung oder überschreitet der Nachforderungsbedarf mehr als 10 % des Folgebudgets, sind die anteiligen Beträge den Partnern zur gesonderten Nachzahlung vorzuschreiben. -----</p> <p>Ein Guthaben bei der Jahresabrechnung ist ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen. -----</p> |
| C4.5     | <p>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. -</p> <p>-----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | C4.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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 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. -----

C4.6

Gebahrung der Werbegemeinschaft erforderlich sind. -----

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 Verträge resultierenden, der Bestandnehmerin zur Vorschreibung gelangenden Zahllasten verstehen sich als Nettobeträge und sind zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Bestandgeberin zu entrichten. -----

C5.2

Die Schlussabrechnungen für den 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) Werktage nach Bekanntgabe an die Bestandnehmerin refundiert; ein Saldo zu Lasten der Bestandnehmerin ist spätestens 7 (sieben) Werktage nach

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 zakonske zatezne kamate po zakonskoj zateznoj kamatnoj stopi kao i troškove opomene (400,00 HRK – četiri stotine kuna po opomeni), kao i sve nastale odvjetničke troškove, bez obzira na prava za naknadu štete koje premašuju te iznose.

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

C5.6 Zakupodavac ne zaračunava kamate na preplate, odnosno na saldo, predujmove, itd., kao niti na kauciju.

C6. Svrha zakupa, asortiman: –

C6.1 Zakupnik se obvezuje za vrijeme cijelog trajanja odnosa zakupa u

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 spesen- und abzugsfrei auf den von der Bestandgeberin bekannt gegebenen Konten gut gebucht sein.

C5.4 Bei verspäteter Zahlung des gemäß dieses Vertrages zu entrichtenden Bestandzinses und aller mit diesem Vertrag zusammenhängenden sonstigen zu zahlenden Beträgen ist die Bestandgeberin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen zum gesetzlichen Verzugszinssatz, sowie die Kosten der Mahnung (HRK 400,00 – vierhundert Kuna pro Mahnung), sowie alle anfallenden Rechtsanwaltsgebühren zu verrechnen, unbeschadet darüber hinausgehender Schadenersatzansprüche.

C5.5 Teilzahlungen auf Rückstände aller Art sind, soweit sie nicht ausdrücklich gewidmet sind, auf die bestehenden Forderungen in folgender Reihenfolge anzurechnen:

Kosten der Eintreibung – Zinsen auf Nebenkosten aller Art – Nebenkosten aller Art – Zinsen auf Mietrückstände – Mietrückstände

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

C6. Bestandszweck, Sortiment: –

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | svojem poslovanju nuditi potpuni asortiman. -----<br>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. -----<br>-----                                                                                                                                                                                                                                                                      | C6.1 | Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, für die gesamte Dauer des Bestandverhältnisses in ihrem Betrieb ein Vollsortiment anzubieten. -----<br>Bietet die Bestandnehmerin nicht ständig dieses beschriebene Vollsortiment 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. -----<br>-----<br>Zakupodavac ukazuje na ekskluzivno pravo ugovoreno sa Interspar-om obzirom na trgovinu živežnim namirnicama. -----                                                                                                                                                                                                                                            | 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. -----<br>Die Bestandgeberin weist auf das dem Interspar eingeräumte Exklusivrecht hinsichtlich Lebensmittelmarkt hin. -----                                                                                                                                                                        |
| C6.3 | Zakupodavac nije odgovoran za zastupljenost određenih zakupnika u TC, odnosno za mijenjanje mješavine zakupnika. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | C6.3 | Die Bestandgeberin haftet nicht dafür, dass im EKZ bestimmte Bestandnehmer vertreten sind, bzw. sich der Mietermix ändert. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| C7.  | <b>Obveza poslovanja:-----</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | C7.  | <b>Betriebspflicht:-----</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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 Bestandsdauer den Betrieb des in B3 definierten Unternehmens zu führen und aufrecht zu erhalten und die in B1/C1 angeführten Flächen für keine anderen Zwecke zu nutzen. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich weiters, ab Eröffnung des 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 |

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 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. -----

C7.3 Zakupodavac se obvezuje osigurati da reklamni punktovi, kiosci, štandovi, oznake, mjesta za prodaju robe i usluge koji se postavljaju na površinama TC kojima raspolaže Zakupodavac budu udaljeni od Predmeta zakupa minimalno 3,30 metara. -----

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

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

C8.2 Ukoliko usprkos očekivanjima u trenutku ugovorenog početka zakupa – iz razloga kojeg nije skrivio Zakupodavac – važni dijelovi objekta zakupa nisu završeni ili prethodni zakupnik nije ispraznio prostor – početak zakupa se pomiče do završetka objekta odnosno završetka pražnjenja predmeta zakupa, no ne na

C7.2

C7.3

C8.

C8.1

C8.2

von Mitarbeitern) und der EKZ - Zielsetzung laut Präambel A2 optimal entsprochen wird. -----

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 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. -----

Die Bestandgeberin verpflichtet sich sicherzustellen, dass Werbepunkte, Kiosks, Stände und sonstige Verkaufs- bzw. Dienstleistungsstellen die auf Flächen des EKZ, die der Bestandgeberin zur Verfügung stehen, zumindest 3,30 m vom Bestandobjekt entfernt sind. -----

**Bestandszeit und Kündigung:** -----

Das Bestandsverhältnis wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen und endet zu dem in B4.4 genannten Termin, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. -----

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

- dulji rok od 14 (četrnaest) dana.-----  
-----  
-----
- Zakupnik ne može imati nikakva potraživanja prema Zakupodavcu po ovom osnovu.-----  
-----  
-----
- C8.3 Sa zaključenjem predmetnog Ugovora na određeno vrijeme, Zakupnik i Zakupodavac odriču se prava na otkaz ili prijevremeni raskid za vrijeme opisanog trajanja Ugovora, osim ako ovim Ugovorom nije drugačije dogovoreno.-----  
-----  
-----
- C8.4 U slučaju prestanka odnosa zakupa uslijed okolnosti, koje su nastale na strani Zakupnika, isti je odgovoran za izostalu zakupninu i sve ostale troškove (na primjer razmjerne troškove poslovanja, troškove agenta za nekretnine za traženje sljedećeg zakupnika, itd.) do predviđenog trajanja odnosa zakupa.-----  
-----  
-----
- C9. **Kaucija:**-----
- C9.1 Visina kaucije proizlazi iz B5. Kaucija se polaže u obliku samostalne, apstraktne i neopozive bankarske garancije i zadužnice 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)

- 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 Bestandverhältnisses aus 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 Bestandverhältnisses. ---
- C9. **Kautio:**-----
- C9.1 Die Höhe des Kautionsbetrages ergibt sich aus B5. Die Kautio wird entweder in der Form einer selbständigen, abstrakten und unwiderruflichen Bankgarantie und eines Schuldscheines oder einer Barkautio erlegt.-----
- C9.2 Die Bestandgeberin ist berechtigt, eine aliquote Erhöhung der Kautio zu begehren (Ergänzungsgarantie), sofern bei einer Neuberechnung der Kautionshöhe der neue Kautionsbetrag (wertgesicherter Mindestbestandzins plus

premašuje izvorni iznos kaucije za više od 5% (pet posto).-----

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

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

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

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

U slučaju korištenja kaucije Zakupnik je dužan ponovno naknaditi kauciju neodloživo u roku od 15 (petnaest) 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

Betriebskostenkonto plus jeweils Mehrwertsteuer) den ursprünglichen Kautionsbetrag um mehr als 5 % (fünf Prozent) übersteigt.-----

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

Die Kaution 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 Kaution zu befriedigen.-----

Im Falle der Inanspruchnahme der 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 Kaution unverzüglich spätestens binnen 15 (fünfzehn) Tagen wieder aufzufüllen.-----

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

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

C9.5 Für den Fall, dass eine zeitlich unbegrenzte Bankgarantie von der garantierenden Bank gekündigt wird,

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | pravo unutar otkaznog roka iskoristiti garanciju u punom opsegu, ukoliko se otkazom nije pobrinulo za zamjensku garanciju. -----                                                                                                                                                                   |             | 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        | 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. -----                                                                                                                                                    | C9.6        | In den beiden Fällen C9.4 und C9.5 entsteht jeweils eine Barkaution, die im Austausch gegen eine Bankgarantie wiederum zurückzustellen ist. -----                                                                                                                                                                       |
| C9.7        | Ukoliko Zakupnik kasni s polaganjem kaucije, Zakupodavac smije uskratiti predaju predmeta zakupa ili odstupati od Ugovora, odnosno isto predstavlja izvanredni razlog za otkaz Ugovora sukladno točki C18.1.3. -----                                                                               | C9.7        | Gerät die Bestandnehmerin mit der Beibringung der Kaution in Verzug, so kann die Bestandgeberin die Übergabe des Bestandgegenstandes verweigern oder vom Vertrag zurücktreten, bzw. stellt dies in der Folge einen außerordentlichen Kündigungsgrund gemäß C18.1.3 dar. -----                                           |
| C9.8        | Obveza dostave bankarske garancije može se zamijeniti uplaćivanjem gotovinskog pologa. Sve se ostale odredbe analogno primjenjuju i na uplaćivanje gotovinske garancije. -----                                                                                                                     | 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. -----                                                                                                                       |
| <b>C10.</b> | <b>Primopredaja i otvaranje poslovanja: -----</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>C10.</b> | <b>Übergabe und Geschäftseröffnung: -----</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| C10.1       | U pogledu na primopredaju i termine otvorenja poslovanja upućuje se na B4.2. -----                                                                                                                                                                                                                 | C10.1       | Hinsichtlich der Übergabe und Geschäftseröffnungstermine wird auf B4.2 verwiesen. -----                                                                                                                                                                                                                                 |
| C10.2       | namjerno ispušteno. -----                                                                                                                                                                                                                                                                          | C10.2       | nicht belegt. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| C10.3       | Pravo Zakupnika na predaju Predmeta zakupa uvjetovano je urednim polaganjem kaucije i dokazom o dostatnom pokriću osiguranja sukladno točki C 22.4. Za samu primopredaju Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu, iz razloga kontrole pristupa gradilištu, popis svih angažiranih izvođača radova. ----- | C10.3       | Ein Anspruch der Bestandnehmerin auf Übergabe des Bestandsobjektes setzt den ordnungsgemäßen Erlag der Kaution sowie den Nachweis der ausreichenden Versicherungsdeckung gem. Punkt C22.4 voraus. Zur Übergabe selbst, wird die Bestandnehmerin der Bestandgeberin aus Gründen der Zutrittskontrolle zur Baustelle eine |

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

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

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

**C10.6**      **Zakupnik se obvezuje da će za  
potrebno završno uređenje u 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 mjesec dana nakon**

Liste aller beauftragten Fachfirmen  
übergeben. -----

**C10.4** Bei Übergabe festgestellte Mängel werden durch die Bestandgeberin oder von ihr beauftragte Dritte behoben. 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. \_\_\_\_\_

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

**C10.6** Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, die im bzw. am Bestandsobjekt erforderlichen Enderbeiten auf ihre Kosten und unter möglicher Vermeidung jedweder Beeinträchtigung des EKZ insbesondere des Geschäftsbetriebes bzw. der übrigen Bestandnehmer

W.

1

potpisa ovog Ugovora dostaviti Zakupodavcu svu potrebnu projektnu dokumentaciju vezanu za uređenje prostora i za ishođenje potvrde glavnog projekta i uporabne dozvole. Zakupodavac će provjeriti u roku 7-10 (sedam do deset) dana i dostaviti će svoje primjedbe Zakupniku koji je dužan u roku 7-10 (sedam do deset) dana ugraditi izmjene i predati konačnu projektnu dokumentaciju Zakupodavcu u svakom slučaju prije primopredaje Predmeta zakupa.-----

Sve radove na završnom uređenju izvođe 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, uz prethodno dogovorenu cijenu sa Zakupnikom.-----

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

durch Fachfirmen durchzuführen. -----  
Ein Monat 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 Prüffrist von 7-10 Tagen und wird diese der Bestandnehmerin übermitteln, welche wiederum binnen 7-10 Tagen die Änderungen einarbeiten wird und die abschließenden Pläne und Unterlagen jedenfalls aber vor der Übergabe des Bestandobjektes an die Bestandgeberin übermittelt. -----  
Sämtliche Adaptierungsarbeiten haben ausschließlich durch befugte Fachleute zu erfolgen. Bei allen Ausbaumaßnahmen sind in Kroatien zugelassene Produkte zu verwenden.-

Hinsichtlich des Gewerks „Sicherheitsanlage“ mit den Untergewerken Brandmeldung, Sprinkler, Sicherheitsbeleuchtung sind von der Bestandnehmerin zwingend die von der Bestandgeberin vorgeschriebenen Projektanten und Professionisten mit der Planung und den Teilgewerken für das jeweilige Bestandobjekt auf Kosten der Bestandnehmerin zu betrauen, wobei der Preis zuvor mit der Bestandnehmerin abgesprochen werden muss.-----

u pogledu kompatibilnosti i  
pridržavanja standarda.-----

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

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, uz prethodno  
dogovorenu cijenu sa Zakupnikom.  
Ako se angažiraju vlastiti izvođači, oni  
su dužni stalno biti u vezi s voditeljem  
gradnje odnosno usuglasiti sve mjere  
tako da osigura ostvarenje cilja  
zajedničkog otvorenja.-----

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 gemeinsame Kollaudierung  
vorgenommen werden kann, jedenfalls  
auch selbständig sonstige behördliche  
Genehmigungen (wie z.B. die  
Betriebsanlagengenehmigung) zu  
erwirken, um eine Eröffnung zu  
gewährleisten.-----

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

-----  
 -----  
 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.-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 C10.7 namjerno ispušteno.-----  
 -----  
 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  
 površina nije predmet ovog Ugovora  
 već se uređuje posebnim ugovorom o  
 zakupu.-----  
 -----  
 -----  
 -----

dergestalt abzustimmen, um das Ziel  
 der gemeinsamen Eröffnung zu  
 gewährleisten.

-----  
 Das Risiko für all diese Maßnahmen  
 trägt die  
 Bestandnehmerin.

-----  
 Sollte die Bestandnehmerin den  
 Endausbau oder die Einholung  
 notwendiger Bewilligungen  
 versäumen, wird dadurch die  
 Rechtswirksamkeit dieses Vertrages,  
 mit besonderer Rücksicht auf die  
 Zahlungsverpflichtungen der  
 Bestandnehmerin, nicht betroffen.-----  
 -----

C10.7 nicht belegt.

C11. Geschäftsbetrieb:-----  
 C11.1 Eine Haftung der Bestandgeberin für  
 abgestellte Kraftfahrzeuge samt Inhalt  
 wird ausdrücklich von beiden Parteien  
 ausgeschlossen.-----

C11.2 Die Bestandnehmerin anerkennt,  
 dass die dem 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  
 unterlassen. Die Bestandgeberin wird  
 dafür beim EKZ eigens dafür  
 vorgesehene Flächen zur Vermietung  
 bereithalten. Die Vermietung dieser  
 Flächen ist nicht Gegenstand dieses

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

C11.4. Zakupnik je dužan u vođenju svog poslovanja posebice poštivati sljedeće obveze: -----  
dužan je unutrašnjost predmeta zakupa redovno održavati urednom i čistom na vlastiti trošak;-----  
-----

površine izvan svog predmeta zakupa ne smije koristiti suprotno svrsi, poput na primjer za prodajne akcije u sklopu akcija, postavljanje otpada, itd. odlaganje praznih spremnika ili promidžbenih stalaka, nadalje zajedničke prometnice, poput parkirnih površina, koristiti u svrhu utovara;-----  
-----

ne smije se ponašati neobazrivo prema ostalim zakupnicima ili klijentima TC;-----  
-----

dužan je poštovati kućni red koji kao Prilog 1 predstavlja sastavni dio Ugovora;-----  
-----

dužan je ove obveze prenijeti i na svoje radnike.-----  
-----

C11.5 Zakupnik prima na znanje za sebe, svoje radnike, dobavljače i kupce kućni red koji će Zakupodavac donijeti u svrhu besprijekornog poslovanja TC te odredbe o penalima.-----  
-----

Vertrages, sondern ist in einem gesonderten Mietvertrag zu vereinbaren.-----

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

C11.4. Die Bestandnehmerin hat bei der Führung ihres Geschäftsbetriebs insbesondere folgende Pflichten: -----  
sie hat das Bestandsobjekt im Inneren regelmäßig auf eigene Kosten in einem ordentlichen, sauberen Zustand zu erhalten; -----  
sie hat die Flächen außerhalb ihres Bestandsobjektes nicht zweckwidrig zu nutzen, wie z. B. für Verkaufstätigkeit im Zuge von Aktionen, Aufstellung von Schütten, usw. durch Abstellen von Leergebinde oder Werbeständern sowie sonstiger Materialien, weiters keine allgem. Verkehrswege sowie Parkflächen zum Zweck der Ladetätigkeit zu benutzen; -----  
sie hat gegenüber anderen Bestandnehmern oder Kunden des 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 Mitarbeiter zu übertragen. -----

C11.5 Die Bestandnehmerin nimmt die jeweils von der Bestandgeberin zum Zwecke des reibungslosen Betriebsablaufes im EKZ erlassene Hausordnung sowie die

C12.

**Pristup Predmetu zakupa**-----

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

C13.

**Opskrba energijom (struja, voda, grijanje, hlađenje):** -----

C13.1

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

C13.2

Ukoliko je Zakupniku potrebna dodatna opskrba energijom, to je moguće izvesti na trošak Zakupnika proširenjem, odnosno pojačanjem provodne mreže, dovoda i – ukoliko je prostorno to moguće – ostalih uređaja.

C12.

Pönalregelung für sich, ihre Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden zur Kenntnis.-----

**Betreten des Bestandobjektes**-----

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

C13.

**Energieversorgung (Strom, Wasser, Wärme, Kühltluft):** -----

C13.1

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

C13.2

Benötigt die Bestandnehmerin eine über die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehende zusätzliche Energieversorgung, so kann sie diese

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

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

C13.3 Zakupnik je dužan u slučaju smetnji i štete na svom električnom sustavu 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. -----

C13.4 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 ovlašćuju Zakupnika na potraživanje naknade štete ili

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

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

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

C13.4 Kurzfristige Ausfälle von technischen Anlagen infolge höherer Gewalt, Veränderungen und Unterbrechungen in der Energieversorgung (z.B. Stromspannungsabfall, Wasserdruckverminderung, Schäden an der Heizanlage, Energieknappheit

smanjenje zakupnine. Isto vrijedi i za sve ostale prekide u poslovanju, bilo koje vrste, pri čemu je Zakupodavac dužan neodloživo poduzeti uklanjanje prekida poslovanja.-----

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

**C14.1** Zakupodavac ima pravo u svakom trenutku bez suglasnosti Zakupnika izvesti građevinske preinake u svrhu održavanja 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 svrsishodne, iako nisu potrebne. Nadalje, Zakupodavac zadržava pravo gradnje dogradnji i proširenja svih vrsta, premještanja postojećih gradnji, potpunog uklanjanja istih ili promjene funkcije istih kao i ispuštanja zelenih površina i izgradnje novih te provesti izmjene u oblaganju površina zakupa, ukoliko time nisu ugrožena ili umanjena prava Zakupnika.-----

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 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,

-----  
-----  
-----  
-----  
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 umanjenje 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 sa Zakupodavcem, odnosno s angažiranim arhitektom te se ne smiju poduzeti bez pisane suglasnosti. -----  
-----  
-----

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 Bestandszinsminderung verlangen. -----

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

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

Die diesbezüglichen Maßnahmen sind mit der Bestandgeberin bzw. mit dem beauftragten Architekten abzustimmen und dürfen nicht ohne schriftliche Zustimmung vorgenommen werden. -----

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Za izvođenje radova se u svakom slučaju moraju angažirati ovlašteni i sposobni izvođači. -----                                                                                                                                                                                                                                                  |       | Für die Ausführung sind jedenfalls befugte und leistungsfähige Fachfirmen heranzuziehen. -----                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| C15.2 | Osiguranje glavnog ulaza i staklenih površina, koja se moraju izgraditi sukladno ovoj ugovornoj točki, je stvar Zakupnika. -----                                                                                                                                                                                                                | C15.2 | Die Versicherung von nach diesem Vertragspunkt zu errichtenden Portal- und Glasflächen ist Angelegenheit der Bestandnehmerin. -----                                                                                                                                                                                                                                 |
| C15.3 | Površina iznad glavnog ulaza, odnosno staklenih površina stoji na raspolaganju Zakupniku za postavljanje oznake tvrtke, odnosno reklamne opreme. Sve s time povezane troškove i izdatke snosi Zakupnik. -----                                                                                                                                   | C15.3 | Die Fläche über dem Portal bzw. den Glasflächen steht der Bestandnehmerin für angemessene Firmenbezeichnungen, bzw. Werbeeinrichtungen zur Verfügung. Sämtliche damit verbundenen Kosten und Aufwendungen trägt die Bestandnehmerin. -----                                                                                                                          |
| C15.4 | Svako raspolaganje vanjskim površinama predmeta zakupa dozvoljeno je samo uz izričitu prethodnu suglasnost Zakupodavca. -----                                                                                                                                                                                                                   | C15.4 | Sämtliche Verfügungen über die Außenflächen des Bestandobjektes sind nur mit ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung der Bestangeberin zulässig. -----                                                                                                                                                                                                   |
| C16.  | <b>Ugradnje i preuređenja, građevinske preinake od strane Zakupnika: -----</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | C16.  | <b>Ein- und Umbauten, bauliche Veränderungen durch die Bestandnehmerin: -----</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| C16.1 | Upućujući na specifikaciju građevine i opreme utvrđuje se, da se predmet zakupa sukladno ovom Ugovoru predaje stanju utvrđenom u točki A2.8 ovog Ugovora. -----                                                                                                                                                                                 | C16.1 | Unter Hinweis auf die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird festgestellt, dass das Bestandobjekt gemäß diesem Vertrag im Zustand, wie im Punkt A2.8 dieses Vertrags bestimmt ist, zu übergeben ist. -----                                                                                                                                                          |
|       | Sljedeće se odredbe stoga odnose na završno opremanje, odnosno na buduće mjere. -----                                                                                                                                                                                                                                                           |       | Die folgenden Regelungen betreffen daher die Endausstattung bzw. zukünftige Maßnahmen. -----                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C16.2 | Građevinske preinake Zakupnika, ukoliko mjere zahtijevaju građevinsku dozvolu, smiju se provesti samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca (na primjer preuređenja i ugradnje, instalacije, premještanje ili novo postavljanje vodova, ugrađivanje sigurnosnih ograda, postavljanje šipki na prozore, postavljanje ognjišta, itd.). ----- | C16.2 | Bauliche Veränderungen durch die Bestandnehmerin dürfen, sofern die Maßnahmen baubewilligungspflichtig sind, nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung der Bestangeberin vorgenommen werden (z.B. Um- und Einbauten, Installationen, Umlegen oder Neuverlegen von Leitungen, Abschränkungen, Vergitterung von Fenstern, Herstellen von Feuerstätten etc.). ----- |

Ukoliko se suglasnost izda, Zakupnik je dužan pribaviti sve predviđene službene dozvole i snositi sve troškove za izmjene, odnosno za uvjete koji su određeni od strane upravnog tijela te isto dokazati Zakupodavcu, posebice predloženjem odgovarajućih dozvola sa službenom napomenom njihove pravomoćnosti.--

Osim toga Zakupnik je odgovoran za svu posrednu i neposrednu štetu, koja nastane uslijed građevinskih izmjena.-

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

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

C16.5 Uređenje trgovina i pogona kao i ugradnje od strane Zakupnika moraju se izvesti na taj način, da uvijek odgovaraju standardu i karakteru TC;

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

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

C16.5 Die Geschäfts- und Betriebseinrichtungen und Einbauten durch die Bestandnehmerin müssen so ausgeführt werden, dass sie

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>isti zahtijevaju s obzirom na njihov način i mjesto postavljanja izričitu suglasnost Zakupodavca, odnosno arhitekta angažiranog od strane Zakupodavca.-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       | <p>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. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| C16.6 | <p>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.-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> | C16.6 | <p>Die Bestandnehmerin hat unter Wahrung aller feuer- bzw. baupolizeilichen Vorschriften noch vor Inbetriebnahme ihres Bestandobjektes allenfalls notwendige Betriebsanlagene genehmigungen und die Betriebsgenehmigung für das Bestandobjekt selbst zu erwirken, weiterhin die für ihre Tätigkeit im Bestandobjekt vorgeschriebenen gesetzliche Bestimmungen und behördliche Auflagen auf ihre eigene Kosten ohne Rückerstattungsanspruch gegenüber der Bestandgeberin selbst zu erfüllen.-----</p> |
| C16.7 | <p>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.-----</p>                                                                                                                                         | C16.7 | <p>Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, die am Bestandobjekt eingebauten Scheiben, insbesondere für Schaufenster, Geschäftstüren etc., bei Beschädigung auf eigene Kosten unverzüglich gleichwertig zu ersetzen. Sollte die Bestandnehmerin dies unterlassen, so ist die Bestandgeberin zur Verglasung auf Kosten der Bestandnehmerin berechtigt. -----</p>                                                                                                                                        |
| C17.  | <p><b>Održavanje i odgovornost Zakupnika:-----</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | C17.  | <p><b>Instandhaltung und Haftung durch die Bestandnehmerin: -----</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| C17.1 | <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                      | C17.1 | <p>Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle Ausbesserungsarbeiten, der Verschönerung dienende Reparaturen sowie die Instandsetzungsarbeiten im Bestandobjekt auf ihre Kosten durchzuführen. Dies umfasst auch die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |

predmeta zakupa. Svi zakupnici zajedno snose troškove održavanja, servisiranja i pogona, a dijele se sukladno ključu podjele (B2.4.3).-----

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

Zakupodavac je dužan izvršiti radove održavanja i radove na popravcima vezano uz sve elemente građevinske konstrukcije (tako na primjer vanjske zidove, krovnu konstrukciju).-----

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

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

C17.4 Zakupodavac je dužan sve štete i oštećenja koja su navedeni u točkama C17.1, C17.2 i C17.3 ovog Ugovora

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

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

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

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

C17.4 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle in den Punkten C17.1, C17.2 und C17.3 dieses Vertrages angeführten

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | neodloživo prijaviti Zakupodavcu; u slučaju zakašnjele prijave Zakupnik odgovara za daljnju nastalu štetu. ----                                                                                                                                                                         |         | 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 Zakupnika uz prethodnu pisanu opomenu u roku kojeg je odredio Zakupodavac. 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 podzakup 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 (četrnaest) dana;-----                                                                               | 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                                                                                                                                                  |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>-----</p> <p>u slučaju ponovljenog kašnjenja Zakupnika, Zakupodavac smije ograničiti svoje usluge; -----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen in Rückstand gerät. -----</p> <p>Bei wiederholtem Zahlungsverzug der Bestandnehmerin kann die Bestandgeberin ihre Dienstleistungen beschränken; -----</p>                                                                                                                                                                                                          |
| C18.1.4 | ako Zakupnik poduzme radnje, odnosno ne poduzme propisane radnje, koje se odnose na važne obveze i prava u poslovanju TC, a posebice postupke, za koje su ugovornom točkom C24.8 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 C24.8 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 tvari ili; -                                                                                                                                                                                                                                     | C18.1.6 behördliche oder versicherungsvertragliche Auflagen trotz mehrmaligen Hinweis bezüglich des Bestandsobjektes nicht erfüllt, z.B. die Lagerung gefährlicher Stoffe oder; ---                                                                                                                                                                                                                        |
| C18.1.7 | 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;---                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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 dem Prüforga, das zur Kontrolle der Umsatzbestandzinsberechnungen von der Bestandgeberin bevollmächtigt wurde, die Einsicht in die notwendigen Unterlagen verwehrt oder der Bestandgeberin falsche Umsatzzahlen ausweist. -----                                                                                                                                                                    |
| C18.1.9 | Raskid Ugovora prema odredbama C18.1.1 do C18.1.4 može se provesti bez otkaznog roka s trenutačnim učinkom. Prije raskida sukladno odredbama C18.1.4 do C18.1.8 mora se preporučenim pismom zatražiti uspostava stanja sukladno Ugovoru uz određivanje dodatnog primjerenog roka od 14 (četnaest) dana, u slučaju povrede odredbe C10.5 dodatnog primjerenog roka od 5 (pet) dana. Opomena ima snagu izvanrednog | C18.1.9 Eine Kündigung nach den Bestimmungen C18.1.1 bis C18.1.4 kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung erfolgen. Vor einer Kündigung nach den Bestimmungen C18.1.4 bis C18.1.8 ist die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes unter Setzung einer Nachfrist von 14 (vierzehn) Tagen, bei Verletzung der Bestimmung C10.5 einer Nachfrist von 5 (fünf) Tagen, eingeschrieben |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>otkaza, koji stupa na snagu nakon proteka dodatnog primjerenog roka, ukoliko Zakupnik ne postupi sukladno opomeni, izuzev ako prethodno navedene odredbe ne propisuju drugačije. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>                                                                                                                    |         | <p>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.-----</p> <p>-----</p>                                                                                            |
| C18.2   | <p>Zakupnik može otkazati predmetni Ugovor samo izvanrednim otkazom uz pridržavanje roka od 30 (trideset) dana zbog niže navedenih razloga: --</p> <p>-----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                                               | C18.2   | <p>Die Bestandnehmerin kann den vorliegenden Vertrag nur mit außerordentlicher Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 (dreißig) Tagen wegen den unten angeführten Gründen kündigen:-----</p>                                                                                                                                                                             |
| C18.2.1 | <p>ako Zakupodavac nije pribavio sve potrebne službene dozvole potrebne za poslovanje Predmeta zakupa ili ako te dozvole budu naknadno povučene bez krivnje Zakupnika;-----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                               | C18.2.1 | <p>falls die Bestandgeberin sämtliche, zur Betreuung des Bestandobjektes benötigte behördliche Genehmigungen nicht erhalten hat oder diese später zurückgezogen werden, und dies nicht von der Bestandnehmerin verursacht wurde; -</p>                                                                                                                                          |
| C18.2.2 | <p>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 sprečavajući okolnost usprkos prethodnoj pisanoj opomeni od strane Zakupnika. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> | C18.2.2 | <p>- weiters wenn die Benutzung des Bestandgegenstandes aus Umständen in der Sphäre der Bestandgeberin teilweise oder gänzlich eingeschränkt, bzw. verhindert wird, oder die Betreuung durch die Bestandnehmerin unmöglich wird, und die Bestandgeberin trotz vorheriger schriftlicher Mahnung der Bestandnehmerin die Beschränkung bzw. Verhinderung nicht beseitigt.-----</p> |
| C18.2.3 | <p>ako više od 40% (slovima: četrdeset posto) ukupne površine u TC nije predano u zakup ili pušteno u pogon od strane Zakupodavca u vremenskom razdoblju duljem od 3 (tri) mjeseca. -----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                 | C18.2.3 | <p>falls mehr als 40 % (in Worten: vierzig Prozent) der Gesamtbestandsfläche im EKZ mehr als drei Monate lang durch die Bestandgeberin nicht in Bestand gegeben oder nicht betrieben wird. --</p> <p>-----</p>                                                                                                                                                                  |
| C19.    | <p><b>Prestanak zakupa i povrat predmeta zakupa: -----</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                             | C19.    | <p><b>Beendigung und Rückstellung: ----</b></p> <p>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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

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

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

C19.2 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, bei Beendigung des Bestandverhältnisses die zum 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 Bestandverhältnisses die Bestandgeberin offene Forderungen gegenüber der Bestandnehmerin aus 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 ispražnjivanja sukladno Točki C23.2, pravo otvoriti predmet zakupa, ukloniti na rizik i trošak Zakupnika svu pokretnu imovinu Zakupnika na kojoj postoji založno pravo Zakupodavca na prikladno mjesto o čemu će obavijestiti Zakupnika uz napomenu da će sve stvari Zakupnika ostati na navedenom mjestu sve do okončanja unovčenja istih u okviru ovrhe na lebdećem zalogu te poduzeti mjere, koje Zakupniku onemogućavaju ulazak u predmet zakupa. Zakupnik je izričito suglasan s navedenim postupkom i s činjenicom da isti ne predstavlja smetanje posjeda. -----

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

C19.5 U slučaju isteka Ugovora svi se ključevi od predmeta zakupa moraju predati Zakupodavcu i to bez obzira je li iste predao Zakupodavac ili ih je pribavio sam Zakupnik. Ukoliko

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 Bestandsobjekt aufzuschließen, daraus alle Fahrnisse hinsichtlich deren die Bestandgeberin das Pfandrecht hat auf Gefahr und Kosten der Bestandnehmerin zu entfernen und an eine angemessene Stelle zu verlegen worüber sie die Bestandnehmerin in Kenntnis setzen wird mit der Anmerkung, dass all diese Fahrnisse dort bis zur Beendigung deren Verwertung im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens auf Gesamtheit der Fahrnisse bleiben, und Maßnahmen zu treffen, die der Bestandnehmerin das Betreten des Bestandsobjektes unmöglich machen. Die Bestandnehmerin ist mit dieser Vorgangsweise ausdrücklich einverstanden sowie mit der Tatsache, dass diese keine Besitzstörung darstellt. -----

C19.4 Bei Unterlassung einer vertragsgemäßen Übergabe der zum Bestandsobjekt gehörigen Räumlichkeiten und Flächen hat die Bestandnehmerin vom Zeitpunkt des Ablaufes der gem. B4 festgelegten Vertragsdauer bis zur effektiven Räumung, die doppelte aktuelle Monatsmiete zu bezahlen. -----

C19.5 Sämtliche Schlüssel zu den Bestandsobjekten sind bei Vertragsende der Bestandgeberin auszufolgen und zwar ohne Rücksicht darauf, ob sie von der Bestandgeberin

Zakupnik ne preda sve ključeve,  
Zakupodavac ima pravo na trošak  
Zakupnika promijeniti brave. -----  
-----  
-----  
-----  
-----

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

C20. Ponovna izgradnja: -----

C20.1 Ukoliko 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. Nakon izvršene  
obnove odredbe vezane uz predaju i

überegeben oder von der  
Bestandnehmerin selbst angeschafft  
wurden. Stellt die Bestandnehmerin  
nicht alle Schlüssel zurück, so ist die  
Bestandgeberin berechtigt, auf  
Kosten der Bestandnehmerin den  
Austausch der in Betracht  
kommenden Schlösser vornehmen zu  
lassen. -----

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

C20. Wiederaufbau: -----

C20.1 Wenn das EKZ das Bestandobjekt  
oder Anlagen / Gemeinschaftseinrich-  
tungen 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  
Bestandobjektes nicht mehr möglich  
ist, ruht die Verpflichtung der  
Bestandnehmerin zur Zahlung des  
Bestandzinses von dem auf das  
Schadensereignis folgenden Tag. Bei  
teilweiser Zerstörung oder  
Beschädigung entfällt die  
Bestandzinszahlungspflicht anteilig

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 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. -----  
-----

nach Maßgabe des tatsächlichen Betriebes. Nach erfolgtem Wiederaufbau gelten die Bestimmungen betreffend Übergabe und Zahlung des Bestandzinses sinngemäß. -----

C20.2 Von der Bestandgeberin nicht zu vertretende Unterbrechungen des Betriebes des 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 hievon gegen Bezahlung an Dritte ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Bestandgeberin in Bestand zu geben. -----  
Ein Verstoß gegen diesen 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. -----

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 40% (četrdeset 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 izlivanja vode iz vodovoda, loma stakla i štete od nevremena. Za opseg pokrića vrijede dotični opći uvjeti osiguranja.-----

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, robi, itd.), bez obzira koje je vrste uzrok i koji je opseg ovih djelovanja.-----

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 40% (vierzig Prozent) des im Monat des Schadenereignisses nach diesem Vertrag zu zahlenden Monatsbestandszins und stehen der Bestandnehmerin nur im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit der Bestandgeberin zu.-----

C22.2 Die Bestandgeberin ist verpflichtet, auf Kosten der Bestandnehmerin (Betriebskosten gemäß C3.4.5.3.) das Gebäude des EKZ im notwendigen Umfange gegen das Feuerrisiko 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 Versicherungsbedingungen.-----

C22.3 Die Bestandgeberin haftet nicht für Schäden durch Brand, Leitungswasser, Diebstahl oder sonstige Immissionen an den von den Bestandnehmern eingebrachten Fahmissen (Einrichtungen, Waren etc.), gleichgültig welcher Art die

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 izljeva vode iz vodovoda (ukoliko je ugrađen sustav prskalice) kao i od odgovornosti kod osiguravajućeg društva. Za opseg pokrića vrijede dotični opći uvjeti osiguranja.

C23. Založno pravo, ovršnost: -----  
C23.1 Zakupnik osniva za korist Zakupodavca, a radi osiguranja svih novčanih tražbina Zakupodavca prema Zakupniku iz ovog Ugovora, osobito zakupnine i sporednih troškova, neovisno o kauciji iz točke C.9, založno pravo prvog reda na ukupnosti stvari ("lebdeći zalog") koje se nalaze odnosno koje će se u danom trenutku nalaziti u predmetu zakupa kao primjerice inventar, roba i sl. Zakupnik neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da provede glavni upis navedenog založnog prava u Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima koji vodi Financijska agencija temeljem ovog Ugovora a radi osiguranja novčane tražbine u visini pretpostavljene jednogodišnje zakupnine, uključivši i sporedne troškove, uvećano za PDV, tj. na iznos od 268.833,60 kn (slovima: dvjesto šezdeset i osam tisuća osamsto trideset i tri kune i šezdeset lipa).

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 Versicherungsgesellschaft ausreichend zu versichern. Für den Umfang gelten die jeweiligen Allgemeinen

Versicherungsbedingungen.

C23. Pfandrecht, Vollstreckbarkeit -----

C23.1 Zur Besicherung der Forderungen der Bestandgeberin gegenüber der Bestandnehmerin aus diesem Vertrag, insbesondere auf Zahlung des Bestandzinses und der Nebenkosten, und unabhängig von der gemäß Punkt C9 zu leistenden Kautiön, 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 Bestandvertrags, der als vollstreckbare Notariatsurkunde abgeschlossen wird, das hiermit begründete schwebende Pfandrecht an Fahrnissen in der Höhe vom geplanten 12-Monate Bestandzins einschließlich Nebenkosten und MwSt., somit in Höhe von HRK

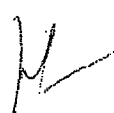
-----  
-----  
-----  
-----  
C23.2 Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da temeljem ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti iz točke C23.3. pokrene protiv njega neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje Predmeta zakupa u posjed, u slučaju da Zakupnik po prestanku ovog Ugovora u smislu njegovih odredbi, ne vrati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

C23.3 Ugovorne strane neopozivo i izričito ovlašćuju javnog bilježnika koji solemnizira ovaj Ugovor da na zahtjev Zakupodavca stavi na ovaj Ugovor potvrdu ovršnosti po isteku otkaznog roka sukladno točki C18. ovog Ugovora, uz predočenje (a) pisane opomene poslane Zakupniku i (b) pisane specifikacije dospjelih i neplaćenih tražbina Zakupodavca prema Zakupniku iz ovog Ugovora. Javni bilježnik će u potvrdi ovršnosti navesti točan iznos i datum dospelja Zakupodavčeve tražbine, u skladu s pisanom specifikacijom Zakupodavca, sa čime je Zakupnik izričito suglasan i izjavljuje da prihvaća ove podatke kao mjerodavne i obvezujuće. Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti Zakupodavac ima pravo pokrenuti (i) neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed

268.833,60 im Register der gerichtlichen und notariellen Sicherheiten, das bei FINA geführt wird, einzutragen. -----

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

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


Predmeta zakupa i/ili (ii) neposrednu i prisilnu ovrhu u smislu odredbi Ovršnog zakona na pokretninama Zakupnika koje se nalaze u Predmetu zakupa temeljem lebdećeg zalogu osnovanog sukladno točki C23.1 i/ili (iii) neposrednu i prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, sve radi naplate svojih dospjelih i nepodmirenih tražbina iz ovog Ugovora.-----

C24.

Ostalo: -----

C24.1

Zabrana prijeboja: -----

Zakupnik nije ovlašten izjaviti prijeboj mogućih protutražbina sa tražbinama Zakupodavca, koja proizlaze iz ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom ili nastanu na temelju propuštenog ispražnjivanja nakon isteka trajanja Ugovora definiranog točkom B4, osim ukoliko je postojanje i dospijeće takvih protutražbina pravomoćno utvrđeno od strane suda. Zakupnik također nije ovlašten koristiti pravo zadržanja. -----

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

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 Bestandobjektes und/oder (ii) unmittelbare Zwangsvollstreckung im Sinne der Bestimmungen des Exekutionsgesetzes an den Fahrnissen der Bestandnehmerin im Bestandobjekt und am gesamten beweglichen und unbeweglichen Vermögen der Bestandnehmerin zwecks Einbringung ihrer fälligen Forderungen aus diesem Vertrag einzuleiten. -----

C24.

Sonstiges: -----

C24.1

Aufrechnungsverbot: -----

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

C24.2

Die Bestandgeberin ist jederzeit berechtigt ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ein anderes Unternehmen zu übertragen, wobei sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihren Rechtsnachfolger übergehen. Mit der

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 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.-----

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 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

-----  
-----  
C24.4 namjerno ispušteno. -----  
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  
vraćanju Predmeta zakupa  
Zakupodavcu od strane prethodnog,  
odnosno trenutnog zakupnika, i to u  
dogovorenom stanju, stoga je  
navedeno odgovorni uvjet za  
pravovaljanost ovog Ugovora.-----  
-----  
-----

U slučaju da se odgovorni uvjet iz ove  
točke ne ispuni do najkasnije, i  
uključujući, 31. (trideset i prvog)  
prosinca 2015. (dvije tisuće i  
petnaeste) godine, ovaj Ugovor će se  
smatrati raskinutim bez potrebe  
poduzimanja bilo kakvih dodatnih  
radnji i neće proizvoditi nikakve  
pravne učinke. Zakupnik i  
Zakupodavac izričito izjavljuju kako u  
navedenom slučaju nemaju pravo od  
suprotne strane potraživati bilo kakvu  
naknadu po bilo kojoj osnovi. -----  
-----  
-----

C24.7 Što se tiče prava Zakupnika čije je  
isticanje prema Zakupodavcu ovim  
Ugovorom isključeno, Zakupnik se  
odriče isticanja tih istih prava i prema  
Vlasniku.. -----  
-----  
-----

wichtige Bedürfnisse der  
Bestandnehmer Bedacht nehmen. ---  
nicht belegt. -----

C24.4 Die Bestandnehmerin ist damit  
C24.5 einverstanden, dass die  
Bestandgeberin Daten, die das  
Vertragsverhältnis betreffen, im  
Rahmen der elektronischen  
Verwaltung verwendet. Die  
Bestandgeberin verpflichtet sich,  
datenschutzrechtliche Bestimmungen  
einzuhalten. -----

C24.6 Die Wirksamkeit dieses Vertrages  
hängt von der Übergabe des  
Bestandobjektes an die  
Bestandgeberin seitens der  
vorherigen, bzw. momentanen  
Bestandnehmerin, und zwar in dem  
vereinbarten Zustand, und ist sohin  
die aufschiebende Bedingung für die  
Rechtswirksamkeit dieses Vertrages.-  
-----

Im Falle, dass die aufschiebende  
Bedingung aus diesem Punkt bis  
spätestens, und inkludierend, 31.  
Dezember 2015 nicht erfüllt wird, wird  
dieses Vertrag als aufgelöst  
betrachtet, ohne irgendwelche weitere  
Handlungen vornehmen zu müssen,  
und wird keine Rechtswirkung haben.  
Die Bestandnehmerin und die  
Bestandgeberin verzichten in diesem  
Fall auf irgendwelche Rechte auf das  
Entgelt von der Gegenpartei.-----  
-----  
-----

C24.7 Hinsichtlich Ansprüche der  
Bestandnehmerin, deren  
Geltendmachung gegenüber der  
Bestandgeberin nach diesem Vertrag  
ausgeschlossen wird, verzichtet die  
Bestandnehmerin auch auf eine  
-----  
-----  
-----

-----  
 -----  
 Zakupnik ima pravo pojedina prava koja mu pripadaju temeljem ovog Ugovora, u pojedinačnim slučajevima ostvarivati putem svog Vlasnika kao i prepustiti ispunjenje njegovih obveza svome Vlasniku.-----  
 -----  
 -----  
 C24.8 Kućni red i penali: -----  
 C24.8.1 Zakupodavac može kućni red modificirati sukladno potrebama.-----  
 -----  
 Kućnim se redom posebice uređuju:--  
 -----  
 radna vremena i vremena nakon zatvaranja trgovina, zajedničko zatvaranje;-----  
 isporuka robe, pohranjivanje prazne ambalaže, odvoz smeća, uređenje parkirališta, -----  
 zadržavanje u prostorijama za radnike;-----  
 izlozi i vanjsko uređenje trgovina;-----  
 -----  
 odredbe o vremenima inventura izvan radnog vremena dućana, u dogovoru sa Zakupnikom -----  
 -----  
 C24.8.2 Za svaki slučaj kršenja ovog Ugovora ili kućnog reda (bilo od strane samog Zakupnika, ili organa Zakupnika, odnosno njegovih radnika), odnosno propusta naređene radnje Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu (penale), koja ne podliježe ocijeni suda, neovisno o daljnjem pravu na naknadu štete. -----  
 -----  
 -----  
 -----

Geltendmachung gegenüber der Eigentümerin.-----  
 Die Bestandnehmerin ist berechtigt, einzelne Rechte, die ihr auf Grund des Vertrages zustehen, im Einzelfall durch die Eigentümergesellschaft ausüben zu lassen, ebenso von ihr zu erfüllende Verpflichtungen durch die Eigentümergesellschaft erfüllen zu lassen.-----  
 -----  
 C24.8 Hausordnung und Pönale: -----  
 C24.8.1 Die Bestandgeberin kann die Hausordnung den Erfordernissen entsprechend modifizieren. -----  
 Insbesondere sind in der Hausordnung zu regeln: -----  
 Offenhaltungszeiten und Nachschlichtzeiten, gemeinsame Sperre; -----  
 Warenanlieferung, Leergutlagerung, Müllabfuhr, Parkplatzordnung, -----  
 -----  
 Aufenthalt in den Personalräumen;-----  
 -----  
 Schaufenster und Außengestaltung der Shops; -----  
 Regelung der Inventurzeiten außerhalb der Geschäftsoffenhaltezeiten, in Absprache mit der Bestandnehmerin-----  
 -----  
 C24.8.2 Für jeden Fall des Zuwiderhandelns gegen Vertrag oder Hausordnung (sei es durch die Bestandnehmerin selbst, oder Organe der Bestandnehmerin bzw. Arbeitnehmer) bzw. der Unterlassung einer gebotenen Handlung ist die Bestandnehmerin unbeschadet eines weitergehenden Schadenersatzanspruches der Bestandgeberin zur Zahlung einer nicht dem richterlichen Maßigungsrecht unterliegenden

C24.8.3 Ugovorna kazna iznosi kod povrede bitnih odredbi odnosno obveza iz ovog Ugovora 15.000,00 kn (slovima: petnaest tisuća kuna) za samu povredu Ugovora. Ukoliko protuugovorno stanje nije uklonjeno u roku od tjedan dana, nastaje daljnja ugovorna kazna u visini od 1.500,00 kn (slovima: tisuću petsto kuna) po započetom danu.

U slučaju ovih povreda radi se posebice o sljedećem: korištenje površina, koje ne stoje Zakupniku na isključivo raspolaganje, u svrhu vlastite prodaje i promocije;

povreda obveza u svezi s osiguranjem zajedničkog otvaranja;

povreda obveza poslovanja i držanja otvorenim sukladno točki C7.1; povrede odredbi svrhe zakupa;

povreda preuzimanja, odnosno odredbi o završetku i otvaranju, posebno nepravovremeni završetak objekta zakupa na datum zajedničkog otvorenja TC

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.

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 von Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Sicherung der gemeinsamen Eröffnung;

Verletzung der Betriebs- und Offenhaltepflicht gem. C7.1.;

Verstöße gegen Bestimmungen des Bestandzweckes;

Verstöße gegen Übernahme bzw. Fertigstellung- und Eröffnungsbestimmungen,

insbesondere nicht rechtzeitige Fertigstellung des Bestandobjektes zum gemeinsamen Eröffnungsdatum des EKZ;

Unzulässige Ein- oder Umbauten;

gleichwertige wesentliche Vertragsverletzungen.

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

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>U slučaju ovih povreda radi se posebno o sljedećem: -----</p> <p>korištenje površina, koje ne stoje na isključivo raspolaganje Zakupniku, u svrhu skladištenja, utovara, odnosno parkiranje vozila; -----</p> <p>-----</p> <p>povreda obveze informiranja u svezi s zakupninom po prometu; -----</p> <p>-----</p> <p>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.-----</p> <p>-----</p> |         | <p>Bei diesen Verstößen handelt es sich insbesondere um folgende: -----</p> <p>Benutzung nicht ausschließlich der Bestandnehmerin zur Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen zu Lagerzwecken, für Ladevorgänge bzw. zum Abstellen von Fahrzeugen;-</p> <p>-----</p> <p>Verletzung der Informationspflichten im Zusammenhang mit dem Umsatzbestandzins; -----</p> <p>Verletzung sonstiger Pflichten aus der Hausordnung, soweit es sich nicht gleichzeitig um die Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten handelt, die grundsätzlich unter C24.8.3 oder C24.8.4 geregelt sind, insbesondere die in C11.4 bzw. C11.5 angeführten Verpflichtungen. -----</p> |
| C24.8.5 | <p>Zakašnjenja u plaćanju s obzirom na ove penale smatraju se jednakima kašnjenju u plaćanju u slučaju naknada. -----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | C24.8.5 | <p>Zahlungsverzüge in Zusammenhang mit diesem Pönale sind gleich wie Zahlungsverzüge beim Entgelt zu behandeln.-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| C25.    | <p><b>Troškovi i pristojbe:</b> -----</p> <p>Troškove i pristojbe vezane uz ovaj Ugovor (uključivši solemnizaciju po javnom bilježniku) snosi Zakupnik. ---</p> <p>-----</p> <p>Troškove pravnog zastupanja snosi svaka ugovorna strana sama za sebe.-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | C25.    | <p><b>Kosten und Gebühren:</b> -----</p> <p>Etwaige mit diesem Vertrag verbundenen Notarkosten sowie Stempel- und Rechtsgeschäftsgebühren trägt die Bestandnehmerin. ---</p> <p>Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung und Beratung trägt jeder Teil für sich selbst.-----</p> <p>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| C26.    | <p><b>Završne odredbe:</b>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | C26.    | <p><b>Schlussbestimmungen:</b>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| C26.1   | <p>Ukoliko nije drugačije ugovoreno, primjenjuju se odgovarajući zakonski propisi.-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | C26.1   | <p>Soweit nichts anderes vereinbart, gelten die gesetzlichen Vorschriften. -</p> <p>-----</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| C26.2   | <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | C26.2   | <p>Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit seiner übrigen Bestimmungen hievon nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

## POTPISNI LIST

Zagreb, 31/07/2015

GRADSKI CENTAR d.o.o.  
Zagreb 2

  
Gradski centar d.o.o.

26/10/2015

**HANGAR 18** d.o.o.

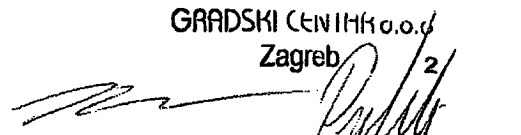
Braće Wolf 5 • 48000 Koprivnica

Hangar 18 d.o.o.

## UNTERSCHRIFTSBLATT

Zagreb, 31/07/2015

GRADSKI CENTAR d.o.o.  
Zagreb 2

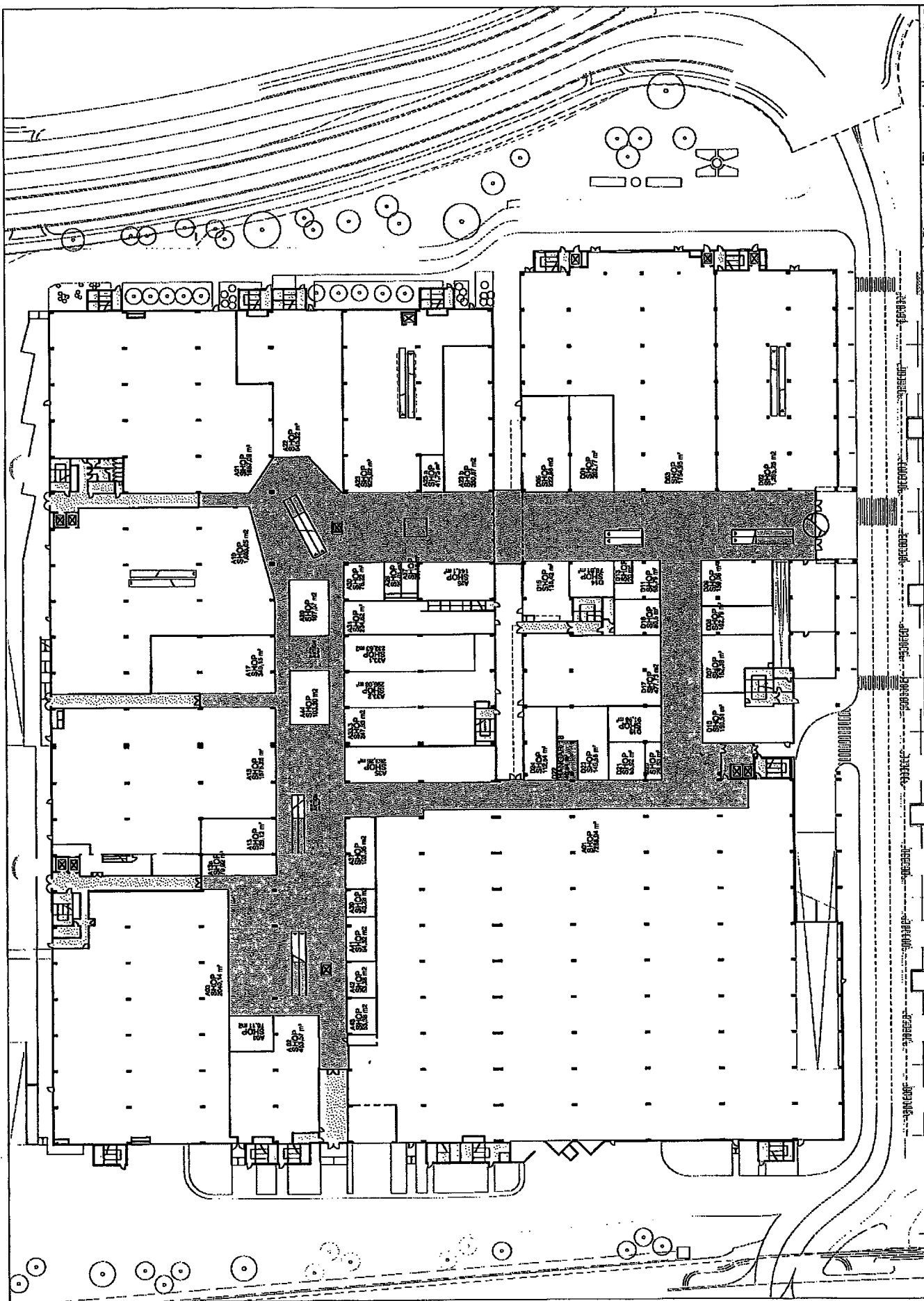
  
Gradski centar d.o.o.

26/10/2015

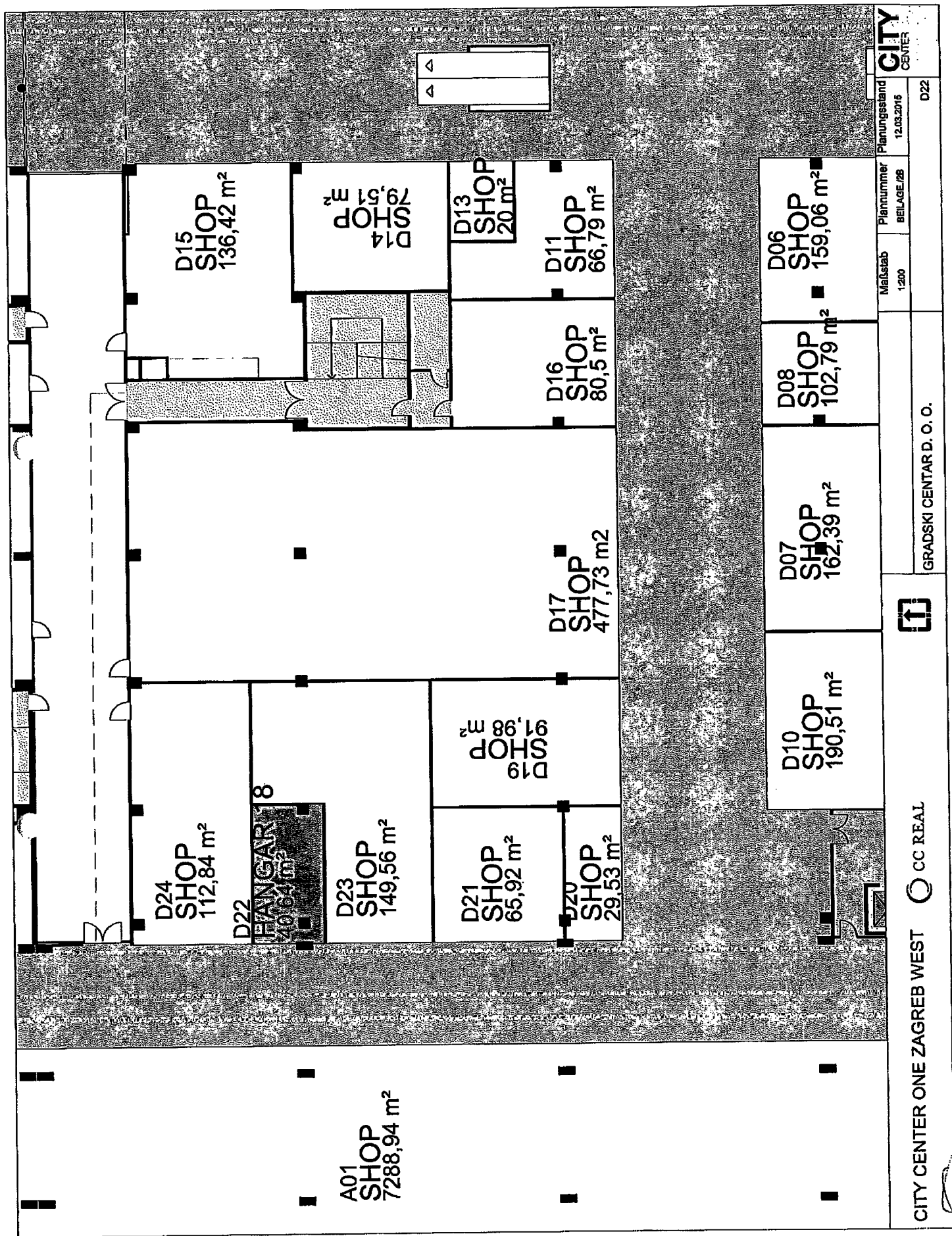
**HANGAR 18** d.o.o.

Braće Wolf 5 • 48000 Koprivnica

Hangar 18 d.o.o.



|                             |  |                         |  |               |  |
|-----------------------------|--|-------------------------|--|---------------|--|
| CITY CENTER ONE ZAGREB WEST |  | GRADSKI CENTAR D. O. O. |  | CITY CENTER   |  |
| CC REAL                     |  | Majstak                 |  | Planungsstand |  |
|                             |  | 1:750                   |  | 12.03.2016    |  |
|                             |  | BELAJE/2A               |  | D22           |  |





REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Marijan Jurić  
ZAGREB  
Savska 56

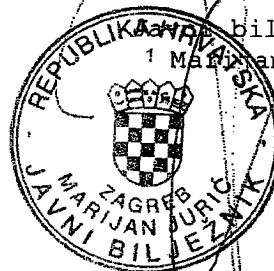
Posl. broj: OV-11486/2015

P O T V R D A  
(SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marijan Jurić, ZAGREB, Savska 56 potvrđujem da je -  
**MARIO KRALJ** (OIB: 56808667005), rođen 17.01.1980. (sedamnaestog siječnja  
tisućudevetstoosamdesete) godine, KOPRIVNICA, ULICA KATARINE ZRINSKI 28,  
**direktor društva HANGAR 18 d.o.o.** sa sjedištem u Koprivnici, Ulica braće  
Wolf 5., upisano u registar Trgovačkog suda u Varaždinu s MBS 01005812, OIB  
02788751328, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br.  
103148047 izdanu od PU KOPRIVNIČKO-KRIŽ, a ovlaštenje za zastupanje uvidom  
u registar trgovačkih društava RH, **zakupnik**, -----  
podnio prednju privatnu ispravu - **UGOVOR O ZAKUPU zaključen između društva  
GRADSKI CENTAR d.o.o. i Hangar 18 d.o.o., na potvrdu.** -----  
Stranke sam upozorio da se solemnizacija ove isprave odnosi samo na tekst  
isprave pisan na hrvatskom jeziku. -----  
Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona, po svom obliku,  
odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju  
propisima o sadržaju javnobilježničkog akta. -----  
Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio da  
potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. --  
Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga za njih  
proizlaze i da to odgovara njihovoj pravoj volji. -----

Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJB u iznosu od 100,00 kn naplaćena  
je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. -----  
Javnobilježnička nagrada na temelju čl.12. a u svezi čl. 16. st.1. JJBT  
zaračunata u iznosu od 800,00 kn + PDV 25% (200,00 kn), a trošak 0,00 kn  
+ PDV 25% (0,00 kn). -----

U Zagrebu, 26.10.2015. (dvadesetišestog listopada dvijetisućpetnaeste)  
----- godine



PRISJEDNIK

## ANEKS br. 1 UGOVORA O ZAKUPU

1. Ugovorne strane: -----  
1.1 **Manta d.o.o.**, OIB: 44426143196, 10000 Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska (kao pravni sljednik trgovačkog društva **Gradski centar d.o.o.**, OIB: 02668142666, 10000 Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska); -----  
-----  
-----

U nastavku kratko: „Zakupodavac“; -----  
-----  
-----

- 1.2 **HANGAR 18 d.o.o.**, OIB: 02788751328, 48 000 Koprivnica, Ulica braće Wolf 5, Hrvatska; -----  
-----  
-----

u nastavku kratko „Zakupnik“; -----  
-----  
-----

2. Uvodne odredbe: -----

- 2.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 31. (trideset i prvog) srpnja 2015. (dvijetisućpetnaeste) godine, odnosno 26. (dvadeset i šestog) listopada 2015. (dvijetisućpetnaeste) godine sklopile Ugovor o zakupu kojim Zakupodavac daje Zakupniku, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor oznake D22 površine 40,64 m<sup>2</sup> u trgovačkom centru „City Center one“ Zagreb-Zapad, a koji Ugovor je solmeniziran dana 26. (dvadeset i šestog) listopada 2015. (dvijetisućpetnaeste) po javnom bilježniku Marijanu Juriću iz Zagreba pod brojem OV-11486/2015 (u

## NACHTRAG Nr. 1 zum BESTANDVERTRAG

1. Vertragsschließende Teile: -----  
1.1 **Manta d.o.o.**, persönliche Identifikationsnummer 44426143196, 10000 Zagreb, Jankomir 33, Kroatien (als Rechtsnachfolger der Gesellschaft **Gradski centar d.o.o.**, persönliche Identifikationsnummer 02668142666, 10000 Zagreb, Jankomir 33, Kroatien); -----  
-----  
-----

im Folgenden kurz „Bestandgeberin“ genannt; -----  
-----  
-----

- 1.2 **HANGAR 18 d.o.o.**, persönliche Identifikationsnummer: 02788751328, 48 000 Koprivnica, Ulica braće Wolf 5, Kroatien; -----  
-----  
-----

im Folgenden kurz „Bestandnehmerin“ genannt; -----  
-----  
-----

2. Präambel: -----

- 2.1 Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest, dass sie am 31. Juli 2015, bzw. am 26. Oktober 2015, den Bestandvertrag über Geschäftsräumlichkeiten mit der Bezeichnung D22 mit einer Fläche von 40,64 m<sup>2</sup> im Einkaufszentrum „City Center one“ Zagreb-West, welcher Vertrag am 26. Oktober 2015 seitens des öffentlichen Notars Marijan Jurić aus Zagreb unter Nummer OV-11486/2015 beurkundet wurde (in der Folge kurz zusammen: „Bestandvertrag“ genannt), abgeschlossen haben. -----  
-----  
-----

nastavku zajedno kratko: „Ugovor o zakupu“).

Ovaj aneks sklapa se radi izmjena određenih odredbi Ugovora o zakupu uslijed preseljenja Zakupnika iz Predmeta zakupa u novi predmet zakupa kako slijedi.

### 3. Preseljenje Predmeta zakupa

3.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik preseliti svoju trgovinu iz Predmeta zakupa označenog sa D22 u novi predmet zakupa označen sa A04 ukupne površine od 97,48 m<sup>2</sup> (u nastavku: „**Novi Predmet zakupa**“). Predaja Novog Predmeta zakupa Zakupniku predviđena je u roku od 7 (sedam) dana od dana na koji Zakupodavac uputi pisani poziv na primopredaju Novog Predmeta zakupa. Zakupodavac će odobriti Zakupniku projekt uređenja Novog Predmeta zakupa, a koji će Zakupnik dostaviti Zakupodavcu najkasnije do primopredaje Novog Predmeta zakupa.

3.2 Novi Predmet zakupa bit će predan Zakupniku u viđenom stanju, odnosno stanju u kojem će isti biti vraćen Zakupodavcu od ranijeg zakupnika – stanju o kojem je Zakupnik u cijelosti upoznat i s kojim je izričito suglasan, te nema pravo na bilo kakav prigovor u odnosu na stanje u kojem će mu se Novi

Dieser Nachtrag wird wegen Änderungen der Bestimmungen des Bestandvertrags als Folge der Umsiedlung der Bestandnehmerin aus dem Bestandsobjekt in das neue Bestandsobjekt, wie folgt, abgeschlossen.

### 3. Übersiedelung des Bestandsobjektes

3.1 Die Vertragsseiten halten einvernehmlich fest, dass die Bestandnehmerin ihr Geschäft aus dem Bestandsobjekt mit der Bezeichnung D22 in das neue Bestandsobjekt mit der Bezeichnung A04 und Oberfläche von 97,48 m<sup>2</sup> (im Folgenden: „**Neue Bestandsobjekt**“) übersiedeln wird. Die Übergabe des Neuen Bestandsobjektes an die Bestandnehmerin wird innerhalb von 7 Tagen ab dem Tag an dem die Bestandgeberin der Bestandnehmerin die Einladung zur Übergabe geschickt hat, stattfinden. Die Bestandgeberin wird das Projekt der Einrichtung des Neuen Bestandsobjektes, die die Bestandnehmerin verpflichtet ist, spätestens bis zur Übergabe des Neuen Bestandsobjektes an die Bestandgeberin zu übergeben, bestätigen.

3.2 Das Neue Bestandsobjekt wird der Bestandnehmerin im gesehenem Zustand, bzw. in dem Zustand in dem es der Bestandgeberin seitens der früheren Bestandnehmerin zurückbekommen hat übergeben - Zustand über welches die Bestandnehmerin informiert wurde und mit welchem die Bestandnehmerin

Predmet zakupa predati. Zakupnik je obvezan, o vlastitom trošku, Novi Predmet zakupa u cijelosti opremiti i izgraditi sukladno od Zakupodavca odobrenom projektu uređenja i otvoriti ga za javnost najkasnije u roku od 6 (šest) tjedana od dana primopredaje Novog Predmeta zakupa Zakupniku. -----  
-----  
-----  
-----  
-----

3.3 Zakupnik se obvezuje plaćati sve svoje obveze iz Ugovora o zakupu i ovog aneksa u odnosu na Novi Predmet zakupa, uvećano za porez na dodanu vrijednost, počevši od dana otvaranja Novog Predmeta zakupa za javnost, no najkasnije od isteka 6 (šest) tjedana od dana primopredaje Novog Predmeta zakupa Zakupniku.-----

3.4 Zakupnik ima pravo trgovinu u Predmetu zakupa zatvoriti za javnost najranije 2 (dva) tjedna prije dana na koji je Zakupnik dužan otvoriti Novi Predmet zakupa za javnost. Postojeći Predmet zakupa biti će predan Zakupodavcu najkasnije 1 (jedan) tjedan nakon otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost u skladu s odredbama Ugovora o zakupu. Zakupnik je dužan redovito izvršavati sve svoje obveze na temelju Ugovora o zakupu i ovog aneksa u odnosu na Predmet zakupa, do dana koji prethodi danu otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost. -----

völlig einverstanden ist, und somit kein Recht auf ein Einspruch in Bezug auf den Zustand in dem das Bestandobjekt übergeben wird, hat. Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, auf eigene Kosten, das Neue Bestandobjekt zur Gänze auszubauen und einzurichten, alles im Einklang mit dem, seitens der Bestandgeberin bestätigten, Projekt der Einrichtung des Neuen Bestandobjektes und ist verpflichtet es spätestens innerhalb von 6 Wochen ab Übergabe des Neuen Bestandobjektes zu eröffnen.-----

3.3 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich alle ihre Verpflichtungen aus dem Bestandvertrag und diesem Nachtrag, in Bezug auf das Neue Bestandobjekt, erhöht um MwSt., beginnend mit dem Tag der Eröffnung des Neuen Bestandobjektes, allerdings nicht später als ab Ablauf von 6 Wochen ab Übergabe des Neuen Bestandobjektes, zu bezahlen. -----

3.4 Die Bestandnehmerin hat das Recht das Bestandobjekt frühestens 2 Wochen vor dem Tag an dem die Bestandnehmerin verpflichtet ist das Neue Bestandobjekt zu eröffnen, zu schließen. Das bestehende Bestandobjekt wird der Bestandgeberin spätestens eine Woche ab Eröffnung des Neuen Bestandobjektes und zwar im Einklang mit den Bestimmungen des Bestandvertrages übergeben. Die Bestandnehmerin ist, bis zum Tag vor dem Tag der Eröffnung des Neuen Bestandobjektes verpflichtet alle ihre Verpflichtungen aufgrund des Bestandvertrags und dieses Nachtrags in Bezug auf das bestehende

4. **Izmjene Ugovora o zakupu uslijed preseljenja Predmeta zakupa**

4.1 Počevši od dana otvaranja Novog Predmeta zakupa, no najkasnije od isteka 6 (šest) tjedana od dana primopredaje Novog Predmeta zakupa Zakupniku u Ugovor o zakupu unose se sljedeće izmjene:

Točka B1.1 Ugovora o zakupu se mijenja na način da ista sada glasi:—

„Predmet zakupa se sastoji od poslovnog prostora—

Oznake prodajnog prostora—

A04—

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 A04: 97,48 m<sup>2</sup> sukladno Prilogu 2“—

Prilog 1 ovom aneksu, a koji sadrži plan Novog Predmeta zakupa zamijenit će Prilog broj 2 Ugovora o zakupu.—

Točka B2.2.3 Ugovora o zakupu se mijenja na način da ista sada glasi:—

„Minimalna zakupnina za Predmet zakupa iznosi 269,50 kn (dvjesto šezdeset i devet kuna i pedeset lipa), no najmanje 35,00 EUR (trideset i pet eura) mjesečno i po metru kvadratnom Predmeta zakupa

Bestandobjekt regelmäßig zu erfüllen.--

4. **Änderungen des Bestandvertrags wegen Übersiedelung des Bestandobjektes**

4.1 Beginnend mit dem Tag der Eröffnung des Neuen Bestandobjektes, allerdings nicht später als mit dem Tag nach dem Ablauf von 6 Wochen ab Übergabe des Neuen Bestandobjektes an die Bestandnehmerin, werden folgende Änderungen in das Bestandvertrag eingebaut:—

Punkt B1.1 des Bestandvertrags wird geändert in dem der jetzt wie folgt liest:—

„Das Bestandobjekt besteht aus der Geschäftsfläche—

A04—

gemäß beiliegenden Plänen und weiteren Unterlagen, wie Bau- und Ausstattungsbeschreibung, alle zitiert unter C27. (Beilagen 1 bis 3).—

(zusammen im Folgenden kurz „Bestandobjekt“ genannt)—

Fläche A04: 97,48 m<sup>2</sup> gemäß Beilage 2“—

Beilage 1 zu diesem Nachtrag, die den Plan des Neuen Bestandobjektes beinhaltet, wird die Beilage Nr. 2 zum Bestandvertrag ersetzen.—

Punkt B2.2.3 des Bestandvertrags wird geändert in dem der jetzt wie folgt liest:—

„Der Mindestbestandzins für das gegenständliche Bestandobjekt beträgt HRK 269,50 (zwei hundert neun und sechzig Kuna und fünfzig Lipa), jedoch zumindest EUR 35,00 (Euro fünf und dreißig) pro Monat und Quadratmeter

sukladno ugovornoj točki B1.1 ovo Ugovora."-----

Prvi stavak točke B4.4 Ugovora o zakupu se mijenja na način da isti sada glasi:-----

„Ugovor se sklapa na određeno vrijeme u trajanju od 5 (pet) godina od otvorenja Predmeta zakupa oznake A04 za javnost."-----

Prva rečenica točke C2.6.2.2 Ugovora o zakupu se mijenja na način da ista sada glasi:-----

„Polazna osnovica je broj indeksa objavljen u mjesecu listopadu 2016. (dvije tisuće i šesnaeste) godine."-----

5. **Završne odredbe** -----
- 5.1 Ovaj aneks stupa na snagu njegovim potpisivanjem.-----
- 5.2 Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu ostaju na snazi neizmijenjene ukoliko nisu u suprotnosti s odredbama ovog aneksa.-----
- 5.3 Troškove ovog aneksa, njegovog sastava i solemnizacije, snosit će Zakupnik. Ovaj aneks sastavljen je u 4 (četiri) primjerka u obliku javnobilježničkog solemniziranog akta.-----

des Bestandobjektes (Beilage 2) laut Vertragspunkte B1.1."-----

Absatz 1 des Punkte B4.4 des Bestandvertrags wird geändert in dem der jetzt wie folgt liest:-----

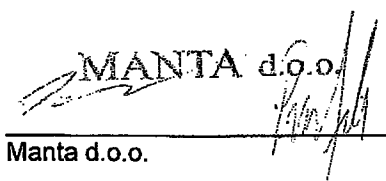
„Der Vertrag wird befristet auf 5 (fünf) Jahre ab Eröffnung des Bestandobjektes mit der Bezeichnung A04 abgeschlossen."-----

Das erste Satz des Punkte C2.6.2.2 des Bestandvertrags wird geändert in dem es jetzt wie folgt liest:-----

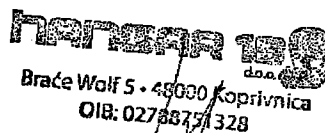
„Ausgangsbasis ist die im Monat Oktober 2016 veröffentlichte Indexzahl."-----

5. **Schlussbestimmungen**-----
- 5.1 Dieser Nachtrag tritt mit seiner Unterzeichnung im Kraft.-----
- 5.2 Sonstige Bestimmungen des Bestandvertrags bleiben unverändert aufrecht insoweit sie nicht im Gegensatz zu diesem Nachtrag stehen.-----
- 5.3 Die Vertragsseiten bestimmen einvernehmlich, dass die Bestandnehmerin alle Kosten der Erstellung und Solemnisierung dieses Nachtrags tragen wird. Diese Vereinbarung wird als Notariatsurkunde in 4 (vier) gleichlautenden Ausfertigungen abgeschlossen.-----

Zagreb, 10.10. 2016. godine

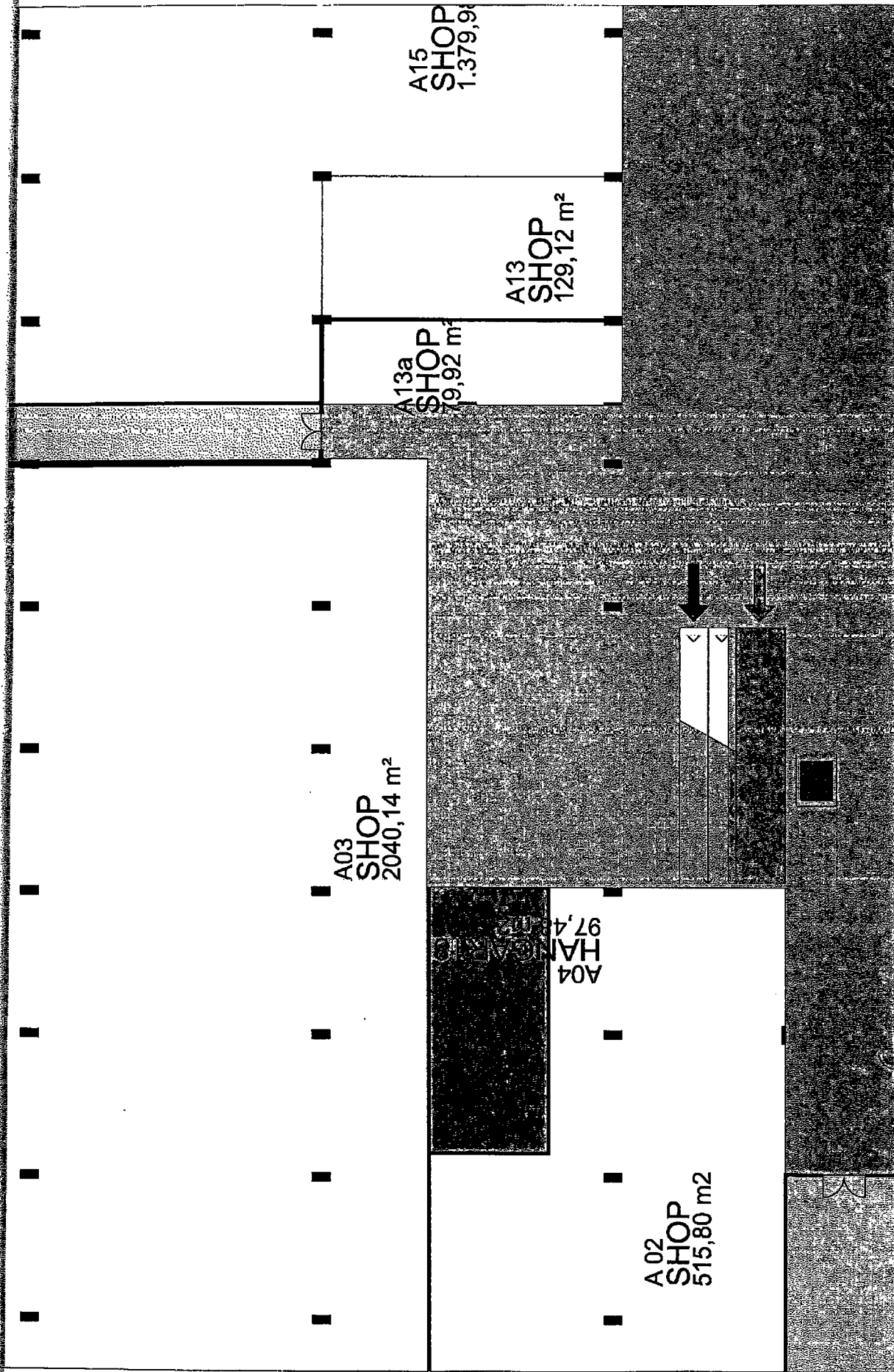
 MANTA d.o.o.

Manta d.o.o.

 HANGAR 18  
d.o.o.  
Braće Wolf 5 • 48000 Koprivnica  
OIB: 02788751328

Hangar 18 d.o.o.





|                             |  |               |  |             |  |
|-----------------------------|--|---------------|--|-------------|--|
| CITY CENTER ONE ZAGREB WEST |  | CC REAL       |  | CITY CENTER |  |
| GRADSKI CENTAR D. O. O.     |  | Planungsstand |  | 19.09.2018  |  |
|                             |  | Maßstab       |  | 1:200       |  |
|                             |  | Plannummer    |  | BEILAGE/2B  |  |
|                             |  |               |  | A04         |  |

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Marijan Jurić  
ZAGREB  
Savska 56

Posl. broj: OV-13776/2016

P O T V R D A  
(SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marijan Jurić, ZAGREB, Savska 56 potvrđujem da su -----  
1. **MARIO KRALJ** (OIB: 56808667005), rođen 17.01.1980. (sedamnaestog siječnja tisućudevetstoosamdesete) godine, KOPRIVNICA, ULICA KATARINE ZRINSKI 28, **direktor društva HANGAR 18 d.o.o.** sa sjedištem u Koprivnici, Ulica braće Wolf 5., upisano u registar Trgovačkog suda u Varaždinu s MBS 01005812, OIB 02788751328, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 103148047 izdanu od PU KOPRIVNIČKO-KRIŽ, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u registar trgovačkih društava RH, kao **zakupnik** -----

2. **DAVORIN PROFETA** (OIB: 53109514541), SV. KRIŽ ZAČRETJE, **MARIJE JURIĆ ZAGORKE 61., 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. 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-3050/2016 od 11. (jedanaestog) ožujka 2016. (dviije tisuće šesnaeste) godine, kao **ZAKUPODAVAC** -----

3. **KRUNOSLAV DOMINIKOVIĆ** (OIB: 27957913671), rođen 05.08.1975. (petog kolovoza tisućudevetstosedadmesetpete) 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-3050/2016 dana 11. (jedanaestog) ožujka 2016. (dviije tisuće šesnaeste) godine, kao **ZAKUPODAVAC** -----  
podnijeli prednju privatnu ispravu - **ANEKS BR.1 UGOVORA O ZAKUPU: MANTA D.O.O. / HANGAR 18 D.O.O. (CITY CENTER ONE - ZAPAD)**, 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. -----

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

Javnobilježnička pristojba po tar. br. čl.10. st.1. ZJB u iznosu od 0,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. -----

Javnobilježnička nagrada na temelju čl.12. a u svezi čl. 16. st.1. JJBT zaračunata u iznosu od 1.250,00 kn + PDV 25% (312,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn). -----

U Zagrebu, 22.11.2016. (dvadesetidrugog studenog dvijetisućešesnaeste) - godine



Javni bilježnik  
Marijan Jurić

PRISJEDNIK