

Dodatak 1 Zakupnina

1 Osnovna zakupnina

- (i) Osnovna zakupnina će biti inicijalno u iznosu od 7.200.000,00 Eura (sedam milijuna dvjesto tisuća eura) godišnje, plativo u četiri jednaka tromjesečna obroka sa povećanjima sukladno članku 4. ovog Dodatka, računajući od Zadnjeg dana roka za dovršetak svih radova,
- (ii) Iznos Zakupnine iz stavka 1. ove točke (i) umanjuje se za 10% u vremenu od dana Konačnog dovršenja do Zadnjeg dana roka za dovršetak svih radova,
- (iii) Zakupnik će platiti Zakupninu bez odbitaka ili prijeboja.

2 Operativni troškovi

- (i) Operativni troškovi će se izračunati na osnovi troškova funkcioniranja, upravljanja, održavanja i administracije, pri pružanju usluga koje su utvrđene u Dodatku 2, a obračunati će se prema stvarnim troškovima upravljanja i održavanja Arene,
- (ii) Način i rokovi plaćanja predujma Operativnih troškova za prvu godinu Perioda zakupa Zakupodavac će precizno utvrditi najkasnije tri mjeseca prije početka Perioda zakupa te će o istome bez odgađanja obavijestiti Zakupnika. Stranke utvrđuju da je predviđeni godišnji trošak hladnog pogona Arene Zagreb za prvu godinu 300.000,00 Eura (bez održavanja događanja, ali s uključenim troškovima osnovnog održavanja i popravka od strane upravitelja zgrade i ostalih sistema unutar Arene, kao i troškovima osiguranja) plativ u četiri jednaka Tromjesečna obroka,
- (iii) Operativni troškovi za Tromjesečja plaćanja narednih financijskih godina odrediti će Zakupodavac na temelju stvarnih troškova koje je imao za vrijeme prethodne financijske godine te projekcije troškova koje će imati u slijedećoj financijskoj godini. Takvo se utvrđivanje neće učiniti kasnije od 30 (trideset) dana prije prvog dana odnosno financijske godine, te Zakupnik ima pravo osporiti povećanja koja prelaze 5%, ali isto osporavanje ne oslobađa Zakupnika obveze plaćanja Operativnih troškova na prethodnu financijsku godinu uvećan za 5%,
- (iv) Zakupodavac će podastrijeti Zakupniku detaljnu izjavu o konačnim Operativnim troškovima koje je imao, a koja će se dostaviti Zakupniku od strane Zakupodavca u roku od šezdeset (60) dana od zadnjeg dana odnosno financijske Godine. Ako u odnosu na izjavu, postoji odstupanje od stvarnog iznosa Operativnih troškova i unaprijed plaćenim iznosima

Dodatak 1 Zakupnina

1 Osnovna zakupnina

- (i) Osnovna zakupnina će biti inicijalno u iznosu od 7.200.000,00 Eura (sedam milijuna dvjesto tisuća eura) godišnje, plativo u četiri jednaka tromjesečna obroka sa povećanjima sukladno članku 4. ovog Dodatka, računajući od Zadnjeg dana roka za dovršetak svih radova,
- (ii) Iznos Zakupnine iz stavka 1. ove točke (i) umanjuje se za 10% u vremenu od dana Konačnog dovršenja do Zadnjeg dana roka za dovršetak svih radova,
- (iii) Zakupnik će platiti Zakupninu bez odbitaka ili prijeboja.

2 Operativni troškovi

- (i) Operativni troškovi će se izračunati na osnovi troškova funkcioniranja, upravljanja, održavanja i administracije, pri pružanju usluga koje su utvrđene u Dodatku 2, a obračunati će se prema stvarnim troškovima upravljanja i održavanja Arene,
- (ii) Način i rokovi plaćanja predujma Operativnih troškova za prvu godinu Perioda zakupa Zakupodavac će precizno utvrditi najkasnije tri mjeseca prije početka Perioda zakupa te će o istome bez odgađanja obavijestiti Zakupnika. Stranke utvrđuju da je predviđeni godišnji trošak hladnog pogona Arene Zagreb za prvu godinu 300.000,00 Eura (bez održavanja događanja, ali s uključenim troškovima osnovnog održavanja i popravka od strane upravitelja zgrade i ostalih sistema unutar Arene, kao i troškovima osiguranja) plativ u četiri jednaka Tromjesečna obroka,
- (iii) Operativni troškovi za Tromjesečja plaćanja narednih financijskih godina odrediti će Zakupodavac na temelju stvarnih troškova koje je imao za vrijeme prethodne financijske godine te projekcije troškova koje će imati u slijedećoj financijskoj godini. Takvo se utvrđivanje neće učiniti kasnije od 30 (trideset) dana prije prvog dana odnosno financijske godine, te Zakupnik ima pravo osporiti povećanja koja prelaze 5%, ali isto osporavanje ne oslobađa Zakupnika obveze plaćanja Operativnih troškova na prethodnu financijsku godinu uvećan za 5%,
- (iv) Zakupodavac će podastrijeti Zakupniku detaljnu izjavu o konačnim Operativnim troškovima koje je imao, a koja će se dostaviti Zakupniku od strane Zakupodavca u roku od šezdeset (60) dana od zadnjeg dana odnosno financijske Godine. Ako u odnosu na izjavu, postoji odstupanje od stvarnog iznosa Operativnih troškova i unaprijed plaćenim iznosima

Operativnih troškova koje je platio Zakupnik tijekom financijske godine, tada će izravnanje iste razlike biti učinjeno od strane Zakupnika i Zakupodavca u roku od petnaest (15) dana od dana dostavljanja takve izjave,

- (v) Zakupnik ima pravo revizije takve izjave koju podastire Zakupodavac unutar dvanaest (12) mjeseci od primitka iste. Zakupodavac odgovara na bilo kakva zakupnikova pitanja u pogledu izjave u roku od petnaest (15) dana od primitka. Ako postoji razlika u iznosu Operativnih troškova kako su utvrđeni u izjavi i iznosu do kojega je došla revizija Zakupnika, Zakupnik ima pravo na prijebroj razlike u odnosu na Operativne troškove, ili ima platiti negativnu razliku ako ista nastane,
- (vi) Za slučaj da je Zakupniku onemogućena upotreba Arene kako je utvrđeno u ovom Ugovoru kao rezultat Zakupodavčevog kršenja svojih obveza iz ovog Ugovora, isključujući predviđeno održavanje i popravke ("Neraspoloživost"), Zakupnik će podastrijeti Zakupodavcu detaljnu listu zajedno sa odgovarajućim popisom trošenja, svih troškova i izdataka koje je imao za razdoblja Neraspoloživosti kao izravne posljedice Neraspoloživosti. Zakupodavac će odobriti takve troškove (odobrenje neće biti neopravdano odbijeno) u pisanom obliku, te će nakon takvog odobrenja, Zakupnikovi troškovi biti odbijeni od Operativnih troškova koje će Zakupnik biti obvezan platiti Zakupodavcu za naredno Tromjesečje plaćanja.

3 Režijski troškovi

Troškovi i izdatci koji se odnose na telekomunikacije, komunalne usluge i potrošnju električne energije u Areni, troškove grijanja, rashladnih uređaja za Arenu, nisu uključeni u Operativne troškove, osim ako to nije drugačije utvrđeno u ovom Ugovoru, već će biti plaćeni od strane Zakupnika uz plaćanje Zakupnine temeljem izmjerene potrošnje Zakupnika.

4 Indeksacija

4.1 Povećanja CPI

Osnova zakupnina se indeksira na godišnjoj osnovi sa CPI Indeksom počevši od Dana Ispunjenja (datum). Povećanje u Osnovnoj Zakupnini će imati učinka od kalendarskog mjeseca nakon dana kada je CPI indeks objavljen. Neće doći do smanjenja Osnovne zakupnine kao rezultat smanjenja CPI Indeksa.

U slučaju da ne dođe Dobrovoljnog raskida po članku 27.8.2. nakon 7 (sedam) godina, primijenit će se indeksacija sukladno ovom Ugovoru. U tom slučaju rata za osmu godinu zakupa sadržavat će indeksaciju za svih

prethodnih 7 (sedam) godina i redovnu zakupninu za osmu godinu s indeksacijom. Sve daljnje rate do isteka zakupa nakon 28 (dvadesetosam) godina bit će indeksirane sukladno Ugovoru.

4.2 Zamjenska indeksacija

Ukoliko CPI Indeks više ne bude objavljivan ili ako se nešto dogodi što čini nemogućim ili nepraktičnim primjenu odredbi o indeksiranju Osnovne Zakupnine barem na godišnjoj razini, tada će Zakupodavac i Zakupnik izabrati indeks koji odražava (koliko je to više moguće) CPI indeks i, u tom slučaju, tako izabrani zamjenski indeks bit će indeks koji će se nadalje upotrebljavati. Ukoliko se Zakupodavac i Zakupnik ne uspiju dogovoriti u roku od šezdeset (60) Radnih dana od dana kada CPI Indeks prestane biti objavljivan, tada bilo koji od njih može uputiti spor na rješavanje arbitražom sukladno članku 32. (*Rješavanje sporova*).

prethodnih 7 (sedam) godina i redovnu zakupninu za osmu godinu s indeksacijom. Sve daljnje rate do isteka zakupa nakon 28 (dvadesetosam) godina bit će indeksirane sukladno Ugovoru.

4.2 Zamjenska indeksacija

Ukoliko CPI Indeks više ne bude objavljivan ili ako se nešto dogodi što čini nemogućim ili nepraktičnim primjenu odredbi o indeksiranju Osnovne Zakupnine barem na godišnjoj razini, tada će Zakupodavac i Zakupnik izabrati indeks koji odražava (koliko je to više moguće) CPI indeks i, u tom slučaju, tako izabrani zamjenski indeks biti će indeks koji će se nadalje upotrebljavati. Ukoliko se Zakupodavac i Zakupnik ne uspiju dogovoriti u roku od šezdeset (60) Radnih dana od dana kada CPI Indeks prestane biti objavljivan, tada bilo koji od njih može uputiti spor na rješavanje arbitražom sukladno članku 32. (*Rješavanje sporova*).