VRBANI PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, Gundulićeva 35, OIB 31086729978, zastupan po direktorima Hržić Igor i Balthoumas Christos, kao Zakupodavac (dalje: **"Zakupodavac"**) s jedne strane,----------

---

i----------

SEMPRE DRITO d.o.o. iz Zagreba, Rudeška cesta 169 A, OIB 89234708275, zastupan po direktoru Miroslav Bokulić, kao Zakupnik (dalje: **"Zakupnik"**) s druge strane----------

---

Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zasebno kao **"Ugovorna strana"** a zajedno kao **"Ugovorne strane"**----

---

---

dana 30.04.2014. (tridesetog travnja dvijetisućečetrnaeste) godine sklapaju sljedeći:----------

---

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

(dalje u tekstu kao: **"Ugovor"**)

---

1. DEFINICIJE

Za potrebe ovog Ugovora niže označene riječi i izrazi, osim u slučaju da kontekst Ugovora zahtijeva drukčije, imat će sljedeća značenja:----------

---

CENTAR

Trgovački centar u Zagrebu izgrađen na zk.č.br 5918/1 upisanoj u zk.ul. 101216 katastarske općine Vrapče Novo, na adresi Rudeška cesta 169a, u vlasništvu Zakupodavca, unutar kojeg se nalazi Poslovni prostor.----------

---

Poslovni prostor

Poslovni prostor označen kao jedinica **L2.06 koji** se nalazi **na 2. (drugom) katu CENTRA,** ukupne bruto površine **oko 157,86 m²** (stopedesetsedam cijela osamdesetšest kvadratnih metara), pripadajuća terasa **L2.06/T** koja se nalazi **na drugom katu CENTRA,** ukupne bruto površine **oko 44,89 m²** (četrdesetčetiri cijela osamdesetdevet metara kvadratnih), te pripadajuća terasa **L2/16/T** koja se nalazi **na drugom katu CENTRA,** ukupne bruto površine **oko 50 m²** (pedeset metara kvadratnih), s time da će konačna površina Poslovnog prostora biti utvrđena u Zapisniku o primopredaji, Poslovni prostor je u **Prilogu br. 1** označen **crvenom bojom**.----------

VRBANI PROJEKT d.o.o. from Zagreb, Gundulićeva 35, personal identification number (OIB) 31086729978, represented by director Hržić Igor and Balthoumas Christos, as Lessor (hereinafter: **"Lessor"**) on one hand,--

---

and----------

SEMPRE DRITO d.o.o. from Zagreb, Rudeška cesta 169 A, personal identification number (OIB) 89234708275, represented by director Miroslav Bokulić, as Lessee **(hereinafter: "Lessee")** on the other hand------

---

The Lessor and the Lessee are hereinafter individually referred to as the **"Party"**, and jointly as the **"Parties"**-----

---

---

on this 30th day of April 2014 (thirtieth day of April two thousand fourteen) entered into the following:----------

---

BUSINESS PREMISES LEASE AGREEMENT

(hereinafter referred to as the **"Agreement"**)

---

1. DEFINITIONS

For the purposes of this Agreement, unless otherwise required by the context of the Agreement, the below words and expressions shall have the following meanings:---------

---

CENTRE

The shopping centre in Zagreb built on land plot 5918/1 recorded in land registry sheet 101216 of the cadastral municipality Vrapče Novo, located on the address Rudeška cesta 169a, owned by the Lessor, containing the Premises.----------

---

Premises

Business premises identified as a unit **L2.06** located **on the 2nd (second) floor of the CENTRE**, having a total gross area of **approximately 157,86 m²** (onehundred fifty seven point eightysix square meters), adjacent terrace **L2.06/T** located **on the second floor** of the CENTRE, having a total gross area of **approximately 44,89 m²** (fortyfour point eightynine square meters), and adjacent terrace **L2/16/T** located **on the second floor** of the CENTRE, having a total gross area of **approximately 50.00 m²** (fifty square meters), the final area of the Premises to be determined in the Takeover Protocol; Premises are shown in **Appendix 1,** with **red colour.**----------

---

Zajednički prostori

Zajednički prostori CENTRA kao i sve uslužne ceste, parkirališta, pristupni putovi, protupožarne stepenice, kao i otvorena područja CENTRA, te ostali prostori koje je Zakupodavac odredio za opću uporabu.----------

---

dan ili dani

predstavljaju kalendarske dane, ukoliko nije izričito naznačeno drugačije.----------

---

Datum otvaranja Poslovnog prostora

Datum na koji je Poslovni prostor komercijalno otvoren za javnost.----------

---

Datum primopredaje

Datum na koji Zakupodavac predaje Zakupniku Poslovni prostoru ROH-BAU stanju iz članka 4.3. ovog Ugovora.----------

---

Trajanje zakupa

Trajanje zakupa je period čiji se početak računa od Datuma otvaranja Poslovnog prostora, a traje do isteka roka određenog u članku 3.1. ovog Ugovora, odnosno raskida Ugovora. Trajanje zakupa ne dira u obveze kojih su se Ugovorne strane dužne pridržavati od dana potpisa ovog Ugovora.----------

---

Zakupnina

Zakupnina je naknada za korištenje Poslovnog prostora koju plaća Zakupnik od Datuma Primopredaje, a koja je utvrđena u članku 6. ovog Ugovora.----------

---

HICP

HICP je skraćenica za Harmonizirane Indekse Potrošačkih Cijena Europske Unije koji izdaje Eurostat agencija Europske Komisije (dalje: Indeks). Indeks je dostupan na internet stranici Eurostata (http://epp.eurostat.ec.europa.eu; ili na takvoj internet adresi na kojoj će se tijekom vremena moći pristupiti podacima Eurostat-a).----

---

Tehnički pregled CENTRA

Tehnički pregled građevine koji obavlja nadležno upravno tijelo tijekom postupka izdavanja uporabne dozvole za građevinu sukladno važećem Zakonu u prostornom uređenju i gradnji.----------

---

Troškovi održavanja

Naknada koju plaća Zakupnik utvrđena u članku

Common Areas

The common areas of the CENTRE and all service roads, parking areas, access roads, fire escapes and outdoor areas of the CENTRE, and other areas designated for general use by the Lessor.----------

---

day or days

represent a calendar day, unless expressly stated otherwise.----------

---

Premises Opening Date

The date on which the Premises are commercially open for business to the public.----------

---

Takeover Date

Date set out in Article 4.3 hereof on which the Lessor hands over to the Lessee the Premises in a cold shell condition.----------

---

Term of Lease

The Term of Lease shall be the period beginning as of the Premises Opening Date and shall last until expiration of the term set forth in Article 3.1 hereof, or termination of the Agreement. The Term of Lease does not affect the obligations of the Parties which are in force as of the date of signing of this Agreement.----------

---

Rent

The rent is a fee for the use of the Premises payable by the Lessee as of the Premises Takeover Date, which is determined in Article 6 hereof.----------

---

HICP

HICP is the abbreviation for the Harmonized Indices of Consumer Prices in the European Union, as issued by Eurostat agency of the European Commission (hereinafter referred to as the Index). Index is available at the internet site of Eurostat (http://epp.eurostat.ec.europa.eu; or on any such internet address on which Eurostat data will be available from time to time). ----------

---

Technical inspection of the CENTRE

Technical inspection of the building which is performed by a competent governing body within the procedure of issuing of occupancy permit in accordance with the appliciable Zoning and Construction Act.----------

---

Service Charge

A fee described in Article 7 hereof payable by the

7. ovog Ugovora, a kojom se pokrivaju troškovi koji nastanu Zakupodavcu u odnosu na Poslovni prostor, uključujući i naknadu za upravljanje CENTROM i ostale usluge u odnosu na CENTAR i Poslovni prostor. Visina Troškova održavanja bit će određena u PRORAČUNU za Troškove održavanja koji s vremena na vrijeme izrađuje Zakupodavac sukladno članku 7.2.3. ovog Ugovora----------

Troškovi individualne potrošnje

Naknada koju plaća Zakupnik utvrđena u članku 8. ovog Ugovora, a koja obuhvaća troškove svih komunalnih, telekomunikacijskih i drugih usluga i naknada koje se direktno odnose na Poslovni prostor.----------

Glavni Izvođač

Izvođač kojeg imenuje Zakupodavac za svrhu izvođenja radova na CENTRU prije Datuma primopredaje.----------

Izvođač

Izvođač kojeg imenuje Zakupnik za svrhu izvođenja Završnih radova nakon Datuma primopredaje.----------

Završni radovi

Radovi koji ostanu nakon izvršene primopredaje Poslovnog prostora Zakupniku, koje izvodi isključivo Zakupnik u kvaliteti izvedbe primjerenoj visokokvalitetnoj maloprodajnoj prodavaonici. Ovi radovi uključuju: postavljanje instalacija, žbukarske radove, izradu podova, postavljanja izloga prodavaonica ili izloga Poslovnog prostora, preinake, adaptacijske radove, instalaciju opreme u unutarnjem dijelu Poslovnog prostora za potrebe useljavanja i poslovanja i sve drugo što je potrebno radi ostvarenja namjene Poslovnog prostora. Završni radovi od strane Zakupnika provodit će se u skladu s uvjetima ovog Ugovora, kao i u skladu s opravdanim zahtjevima arhitekata i inženjera Zakupodavca.----------

Datum prestanka zakupa

Dan na koji Ugovor ističe ili prestaje sporazumnim ili jednostranim raskidom Ugovora.----------

Usluge

Usluge koje pruža Zakupodavac u CENTRU i Poslovnom prostoru.----------

Podaci o poslovnom računu Zakupodavca

Banka:ZAGREBAČKA BANKA d.d.
Adresa:Paromlinska 2

Lessee to cover the costs incurred by the Lessor in relation to the Premises, including the CENTRE management fee and other services in relation to the CENTRE and the Premises. The amount of the Service Charge shall be determined in the Service Charge BUDGET prepared from time to time by the Lessor in accordance with Article 7.2.3 hereof.----------

Individual Consumption Costs

A fee described in Article 8 hereof payable by the Lessee to cover the costs and fees of utility, telecommunication and other services that directly relate to the Premises.----------

General Contractor

A contractor appointed by the Lessor to perform work on the CENTRE prior to the Takeover Date.----------

Contractor

A contractor appointed by the Lessee to perform Finishing Work after the Takeover Date.----------

Finishing Work

Any work remaining to be done after the takeover of the Premises by the Lessee, performed solely by the Lessee with performance quality appropriate to a high-quality retail store. This work includes: installations, plastering work, flooring, installation of store window or Premises window, modifications, adaptation work, installation of equipment in the interior of the Premises for the purpose of occupying the Premises and conducting business therein and anything else necessary to achieve the intended purpose of the Premises. The Finishing Work shall be performed by the Lessee in accordance with the conditions of this Agreement and in accordance with reasonable requests of Lessor's architects and engineers.----------

Lease Termination Date

The date on which the Agreement expires or is mutually or unilaterally terminated.----------

Services

The services provided by the Lessor in the CENTRE and the Premises.----------

Lessor's business account details

Bank: ZAGREBAČKA BANKA d.d.
Address: Paromlinska 2

Broj žiro računa:2360000-1102214318
SWIFT: _____
IBAN:HR4123600001102214318
ili drugi podaci o kojima Zakupodavac pisanim putem obavijesti Zakupnika----------
---

Ugovor ili Ugovor o zakupu

Ovaj Ugovor i pripadajući Prilozi, te bilo koja dopunska dokumentacija o kojoj su se Ugovorne strane usuglasile sukladno uvjetima ovog Ugovora.----------
---

Prilozi ovom Ugovoru

Prilog br. 1. Nacrti Poslovnog prostora;----------
Prilog br. 2. Izjava o prihvaćanju Priručnika za Zakupnike;----------
Prilog br. 3. Izjava o prihvaćanju Pravila Centra;----------
Prilog br. 4. Sažetak glavnih komercijalnih uvjeta Ugovora o zakupu;----------
Prilog br. 5. Nacrt Primopredajnog zapisnika;----
Prilog br. 6. Nacrt bankarske garancije;----------
Prilog br. 7. Izvadak iz sudskog registra društvaZakupnika;----------
Prilog br. 8. Izvadak iz sudskog registra društva Zakupodavca;----------
Prilog br. 9. Speficikacija ROH-BAU stanja.-----

---

2. ZASNIVANJE ZAKUPA

Zakupodavac ovime daje Zakupniku, a Zakupnik prihvaća u zakup **Poslovni prostor** označen kao jedinica **L2.06 koji** se nalazi **na 2. (drugom) katu CENTRA,** ukupne bruto površine **oko 157,86 m²** (stopedesetsedam cijela osamdesetšest kvadratnih metara), pripadajuća terasa **L2.06/T** koja se nalazi **na drugom katu CENTRA,** ukupne bruto površine **oko 44,89 m²** (četrdesetčetiri cijela osamdesetdevet metara kvadratnih), te pripadajuća terasa **L2/16/T** koja se nalazi **na drugom katu CENTRA,** ukupne bruto površine **oko 50 m²** (pedeset metara kvadratnih), s time što će se konačna površina Poslovnog prostora utvrditi u Zapisniku o primopredaji na Datum primopredaje, u Centru. Poslovni prostor je opisan i prikazan u **Prilogu br. 1.**, označen **crvenom bojom.**-------
---

Zakupodavac će imati mogućnost jednostranom odlukom izuzeti terase oznake **L2.06/T** i oznake **L2/16/T** iz zakupa za svoje potrebe i/ili radi davanja terase na korištenje trećim osobama. Zakupodavac će u svojoj odluci unaprijed odrediti rok na koji se terasa izuzima iz zakupa.-
---

---

3. TRAJANJE I PRODULJENJE TRAJANJA ZAKUPA

3.1. Zakup se ugovora na **rok od 5 (pet) godina**, koji efektivno počinje teći od Datuma otvaranja Poslovnog

Account Number:2360000-1102214318
SWIFT: _____
IBAN:HR4123600001102214318
or other bank account details communicated by the Lessor to the Lessee in written----------
---

Agreement or Lease Agreement

This Agreement and the relevant Appendices, and any supplemental documentation agreed to by the Parties in accordance with the conditions of this Agreement.----------
---

Appendices to this Agreement

Appendix No. 1 Floor plan of the Premises;-------
Appendix No. 2 Statement on Acceptance of Tenant Handbook ;----------
Appendix No. 3 Statement on Acceptance of Centre Rules ;----------
Appendix No. 4 Summary of the main commercial terms of the Lease Agreement;--------
Appendix No. 5 Draft of the Takeover Protocol;-
Appendix No. 6 Draft of the bank guarantee;-----
Appendix No 7 Lessee's company registry excerpt;----------
Appendix No. 8 Lessor's company registry excerpt;----------
Appendix No. 9. Cold Shell Specification.--------

---

2. ESTABLISHMENT OF LEASE

The Lessor hereby leases to the Lessee and the Lessee takes lease of the **Premises** identified as unit **L2.06** located **on the 2nd (second) floor of the CENTRE,** having a total gross area of **approximately 157,86 m²** (onehundred fifty seven point eightysix square meters), adjacent terrace **L2.06/T** located **on the second floor** of the CENTRE, having a total gross area of **approximately 44,89 m²** (fortyfour point eightynine square meters), and adjacent terrace **L2/16/T** located **on the second floor** of the CENTRE, having a total gross area of **approximately 50.00 m²** (fifty square meters), the final area of the Premises to be determined in the Takeover Protocol on the Takeover Date, in the Centre. The Premises are described in **Appendix No. 1**, and are identified with **red colour.**----
---

The Lessee reserves the right to unilaterally exclude the terrace identified as **L2.06/T** and **L2/16/T** from the lease for its own purposes and/or to give to third person right to use the respective terrace. The Lessor shall in its decision determine the duration of exclusion of the terrace from the lease in advance.----------
---

3. TERM AND RENEWAL OF LEASE

3.1. The lease is agreed for a **period of 5 (five) years**, effective as of the Premises Opening Date as defined in

prostora, kako je definiran u članku 5. ovog Ugovora (dalje: **Trajanje zakupa**).----------

3.2. Ovaj Ugovor **će se produljiti** za **sljedećih 5 (pet) godina**, pod uvjetom da se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:----------

a) Zakupodavac zaprimi pisani zahtjev Zakupnika najkasnije 6 (šest) mjeseci prije Datuma prestanka zakupa;----------

b) Ugovorne strane najkasnije 3 (tri) mjeseca prije Datuma prestanka zakupa postignu dogovor o Zakupnini koju se Zakupnik obvezuje plaćati za produljeno trajanje Ugovora;----------

c) Ugovorne strane potpišu aneks Ugovoru kojim određuju produljenje Trajanja zakupa i izmjene Zakupnine najkasnije 3 (tri) mjeseca prije Datuma prestanka zakupa.----------

3.3. Otkaz

3.3.1. Ugovorne strane mogu otkazati ovaj Ugovor tijekom 19. (devetnaestog) mjeseca Trajanja zakupa s otkaznim rokom od 6 (šest) mjeseci, koji počinje teći dostavom zahtjeva za otkazom, ukoliko je prosječni Mjesečni neto prihod Zakupnika, ostvaren između 6. (šestog) i 18. (osamnaestog) mjeseca Trajanja zakupa manji od 13.000,00 EUR (trinaest tisuća eura), bez PDV-a.----------

3.3.2. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane mogu otkazati Ugovor iz razloga navedenih u članku 3.3.1. ovog Ugovora isključivo tijekom 19. (devetnaestog) mjeseca Trajanja zakupa.----------

4. PRIMOPREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

4.1. Primopredaja – postupak

4.1.1. Poslovni prostor Zakupodavac predaje Zakupniku nakon izgradnje Poslovnog prostora u ROH-BAU stanju sukladno Prilogu 9. ovog Ugovora, a na dan određen sukladno članku 4.3. (dalje: **Datum primopredaje).**--------

4.1.2. Zakupodavac imenuje Komisiju za primopredaju sastavljenu od jednakog broja ovlaštenih osoba Zakupodavca i Zakupnika.----------

4.1.3. Zakupodavac i Zakupnik će potpisati zapisnik o primopredaji, kojim se utvrđuje tehničko stanje i konačna površina Poslovnog prostora, te se popisuju eventualni nedostaci (dalje: **Zapisnik o primopredaji**). U slučaju da uredno obaviješteni Zakupnikne bude nazočan na Datum primopredaje, Zakupodavac će potpisati Zapisnik o primopredaji jednostrano, a Datumom primopredaje smatrat će se dan predaje na poštu preporučenog pisma o obavijesti Zakupniku o izvršenoj jednostranoj

Article 5 of this Agreement (hereinafter referred to as the **Term of Lease**).----------

3.2. This Agreement **shall be extended for additional 5 (five) years** if following conditions are met cumulatively:----------

a) The Lessor receives the written Lessee's notice not later than 6 (six) months before the Lease Termination Date;----------

b) Not later than 3 (three) months before the Lease Termination Date, Parties make an agreement on the Rent amount for additional duration of this Lease;----------

c) Not later than 3 (three) months before the Lease Termination Date the Parties execute an Annex to this Agreement determining the extension of the Term of Lease and the new Rent amount.----------

3.3. Break Option

3.3.1. Parties may cancel this Agreement upon expiration of the 19th (nineteenth) month of the Term of the Lease with a 6 (six) month notice period, counting as of date or delivery of request for cancelation, in case the average Monthly Net Revenue of the Lessee between 6th (sixth) and 18th (eightteenth) month of the Term of the Lease was less than EUR 13,000.00 (thirteen thousand euro), excluded VAT.----------

3.3.2. For avoidance of any doubt, the Parties may cancel this Agreement in accordance with Article 3.3.1. hereof exclusively during the 19th (nineteenth) month of the Term of Lease.----------

4. TAKEOVER OF THE PREMISES

4.1. Takeover – Procedure

4.1.1. The Lessor shall deliver the Premises to the Lessee after the construction of the Premises in a Cold Shell condition as described in Appendix 9 hereof, within the date agreed in accordance with Article 4.3 hereof (hereinafter referred to as the **Takeover Date).**----------

4.1.2. The Lessor shall appoint a Takeover Commission comprising of an equal number of Lessor's and Lessee's authorized persons.----------

4.1.3. The Lessor and the Lessee shall sign the takeover protocol determining the technical conditions and final area of the Premises and shall record any defects therein (hereinafter referred to as the **Takeover Protocol**). In the event that Lessee, which was previously duly notified, is not present on the Takeover Date, the Lessor shall sign the Takeover Protocol unilaterally and the date of sending of registered mail containing a notice to the Lessee of unilateral takeover or the date of personal delivery of such

primopredaji ili dan neposrednog uručenja navedene obavijesti Zakupniku ili njegovom zaposleniku u sjedištu Zakupnika ili Poslovnom prostoru. U predmetnoj obavijesti Zakupodavac će naznačiti kako se može ostvariti slobodan pristup Poslovnom prostoru.----------

4.1.4. Zakupodavac je dužan dovršiti ili popraviti sve bitne nedostatke utvrđene u Zapisniku o primopredaji u roku od 30 (trideset) dana od Datuma primopredaje. Postojanje nebitnih nedostataka ne ovlašćuje Zakupnika da odbije prihvatiti Poslovni prostor.----------

4.2. Površina Poslovnog prostora

4.2.1. Ugovorne strane ovime potvrđuju da će konačna površina Poslovnog prostora biti izmjerena i utvrđena u Zapisniku o primopredaji. Zakupnik nije ovlašten odbiti primopredaju u slučaju neznatnih razlika u površini Poslovnog prostora, odnosno razlika koje ne prelaze u pozitivnoj ili negativnoj vrijednosti (+/-) 5% (pet posto) od površine utvrđene ovim Ugovorom.----------

4.2.2. Mjerenje Poslovnog prostora izvršit će se na licu mjesta po površini podnih linija kako slijedi:----------

- od vanjske strane vanjskih zidova,----------
- od središta pregradnih zidova između poslovnih prostora i zajedničkih prostora (WC, ostava/skladišta, prostor za sprinkler stanicu, dr.)----------
- od spojne linije između Poslovnog prostora i Zajedničkih prostora, što podrazumijeva obračun pune širine eventualnog pregradnog zida.----------

U izračun površine su uključeni: stupovi i sl. nosivi elementi, šupljine eskalatora, šahtovi i sl. prostori unutar Poslovnog prostora, te dizala i stubišta (ukoliko se koriste za potrebe Poslovnog prostora ili pripadajućeg skladišta).--

Zajednički prostori ne ulaze u površinu Poslovnog prostora.----------

4.3. Datum primopredaje

4.3.1. Datum primopredaje je 30.04.2014. (trideseti travnja dvijetisućečetrnaeste) godine.----------

Međutim, Datum primopredaje određen ovim Ugovorom Zakupodavac može jednostrano odgoditi, u kojem će slučaju Zakupniku dostaviti obavijest o odgodi i novom Datumu primopredaje najmanje 15 (petnaest) dana prije Datuma primopredaje određenog ovim Ugovorom. U takvom slučaju, Zakupnik neće imati pravo na naknadu bilo kakve štete. ----------

4.3.2. Ukoliko odgađanje ugovorenog Datuma primopredaje prijeđe razdoblje od 90 (devedeset) dana računajući od dana potpisa Ugovora, u narednom roku od 30 (trideset) dana svaka Ugovorna strana može raskinuti

notice to the Lessee or its employee at Lessee's registered office or Premises shall be deemed the Takeover Date. The Lessor shall indicate in such notice that the Premises are freely accessible.----------

4.1.4. The Lessor shall complete or repair any substantial defects determined in the Takeover Protocol within 30 (thirty) days from the Takeover Date. The existence of non-substantial defects does not authorize the Lessee to refuse to accept the Premises.----------

4.2. Area of the Premises

4.2.1. The Parties hereby acknowledge that the final area of the Premises shall be measured and determined in the Takeover Protocol. The Lessee is not entitled to refuse takeover in case of insignificant differences in the area of the Premises or differences not exceeding a positive or negative value(+/-) of 5% (five percent) of the area determined herein.----------

4.2.2. The Premises shall be measured onsite according to the area of the floor lines as follows:----------

- from the exterior side of the exterior walls,----------
- from the centre of the partition walls between the business premises and common areas (toilet, storage room, sprinkler station area, etc.)----------
- from the connecting line between the Premises and the Common Areas, the calculation including the full width of any partition wall.----------

The area calculation includes: pillars and the like supporting elements, escalator cavities, shafts and the like within the Premises, and elevators and stairways (if used for the purposes of the Premises or the relevant storage room).----------

Common Areas are not included in the area of the Premises.----------

4.3. Takeover Date

4.3.1. The Takeover Date is 30.04.2014 (thirtieth of April twothousandand fourteen). ----------

However, the Takeover Date determined in this Agreement may be unilaterally delayed by the Lessor, in which case the Lessee shall be provided with a notice of such delay and the new Takeover Date 15 (fifteen) days prior to the Takeover Date determined herein. In such case, the Lessee shall not be entitled to indemnification of any damage. ----

4.3.2. If such delay of the agreed Takeover Date exceeds the period of 90 (ninety) days from the signing hereof, either Party may within the following period of 30 (thirty) days terminate this Agreement effective immediately by

ovaj Ugovor s trenutačnim učinkom dostavljanjem pisane obavijesti o raskidu u skladu s člankom 26. ovog Ugovora.----------

U slučaju raskida Ugovora sukladno ovom članku, Ugovorne strane neće imati nikakvih potraživanja jedna prema drugoj s osnove ovog Ugovora.----------

5. DATUM OTVARANJA POSLOVNOG PROSTORA

5.1. Datum otvaranja Poslovnog prostora je najkasnije do dana 12.07.2014. godine (dvanaesti srpnja dvijetisuće četrnaeste), a može biti i ranije ukoliko Zakupnik ostvari sve uvjete potrebne za otvaranje Poslovnog prostora. Ukoliko Poslovni prostor ne bude otvoren na Datum otvaranja Poslovnog prostora Zakupac je dužan platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od 500 (pet stotina) EUR za svaki dan kašnjenja u otvorenju Poslovnog prostora..----------

6. ZAKUPNINA

6.1. Od Datuma primopredaje, Zakupnik se obavezuje mjesečno plaćati Zakupninu, uvećanu za PDV (dalje: **Zakupnina**).----------

Zakupnik nema pravo pridržaja prava na prijeboj ili smanjenje iznosa Zakupnine za dospjele tražbine bilo koje vrste koje Zakupnik ima prema Zakupodavcu.----------

Mjesečna Zakupnina izražena u drugim valutama će se plaćati u protuvrijednosti u HRK sukladno članku 10.1. ovog Ugovora.----------

6.2. Mjesečna Zakupnina se plaća u iznosu koji je međusobno veći od ove dvije zakupnine:----------

6.2.1. Fiksne zakupnine u iznosu od:----------

a) 14 EUR (četrnaest eura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom prve godine Trajanja zakupa;----------

b) 16 EUR (šesnaeset eura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom druge godine Trajanja zakupa;----------

c) 18 EUR (osamnaesteura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom treće godine Trajanja zakupa;----------

d) 20 EUR (dvadeset eura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom četvrte godine Trajanja zakupa;----------

e) 22 EUR (dvadesetdva eura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom pete godine Trajanja zakupa;----------

sending a written termination letter in accordance with Article 26 hereof .----------

In case of termination of the Agreement in accordance with the provisions of this article, the Parties shall have no claims against each other on the basis of this Agreement.--

5. PREMISES OPENING DATE

5.1. The Premises Opening Date is is until **12th of July 2014.** (twelfth of July two thousand fourteen), and can occur earlier if the Lessee fulfills all requirements necessary for the opening of the Premises. If the Premises are not open on the Premises' Opening Date, the Lessee must pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of 500 (five hundred) EUR for each dauy of delay in the opening of the Premises.----------

6. RENT

6.1. As of the Takeover Date, the Lessee shall pay Rent on a monthly basis, plus VAT (hereinafter referred to as the **Rent**). ----------

The Lessee is not entitled to reserve the right to setoff or withholding of any amount of the Rent for any due claims of any kind of the Lessee against the Lessor.----------

The monthly Rent expressed in other currencies shall be paid in HRK-counter value in accordance with Article 10.1. hereof.----------

6.2. The monthly Rent shall be paid in the higher of these two amounts:----------

6.2.1. Fixed rent in the amount of:----------

a) 14 EUR (fourteen euro) per 1 m2 (one square meter) of the Premises excluding terraces for the first year of the Term of the Lease;----------

b) 16 EUR (sixteen euro) per 1 m2 (one square meter) of the Premises excluding terraces for the second year of the Term of the Lease;----------

c) 18 EUR (eighteen euro) per 1 m2 (one square meter) of the Premises excluding terraces for the third and every following year of the Term of the Lease;----------

b) 20 EUR (twenty euro) per 1 m2 (one square meter) of the Premises excluding terraces for the fourth year of the Term of the Lease;----------

c) 22 EUR (twentytwo euro) per 1 m2 (one square meter) of the Premises excluding terraces for the fifth year of the Term of the Lease;----------

---

a temeljem površine Poslovnog prostora određene u Zapisniku o primopredaji ili takav veći iznos kako je za pojedinu godinu utvrđen u skladu s člankom 6.8. ovog Ugovora, sve uvećano za PDV **(dalje: Fiksna zakupnina)**----------

---

ili----------

6.2.2. Zakupnine po prometu, u iznosu od 9 % (devet posto), od mjesečnog neto prihoda (PDV isključen) od prodaje u Poslovnom prostoru ostvarenog od strane Zakupnika ili bilo koje treće osobe tijekom odnosnog mjeseca, s tim da je isključen prihod od prodaje aparata za kavu i pripadajuće opreme, a kako je definirano u članku 6.3. ovog Ugovora, uvećano za PDV (dalje: **Zakupnina po prometu**).----------

---

6.2.3. Mjesečna zakupnina za terase oznake L2.06/T ukupne bruto površine oko 44,89 m2 (četrdesetčetiri cijela osamdesetdevet metara kvadratnih), te L2/16/T ukupne bruto površine oko 50 m2 (pedeset metara kvadratnih), je uključena u Zakupninu iz ovog članka.----------

---

6.2.4. Zakupnik je oslobođen plaćanja Zakupnine tijekom prvih 4 (četiri) mjeseca Trajanja zakupa. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Zakupnik će u tom periodu biti obvezan plaćati Troškove održavanja sukladno članku 7. te Troškove individualne potrošnje sukladno članku 8. ovog Ugovora.----------

---

6.2.5. Zakupnik je oslobođen plaćanja 50% (pedeset posto) najniže Zakupnine u mjesecima srpnju i kolovozu svake godine Trajanja zakupa. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Zakupnik će u tom periodu biti obvezan plaćati cjelokupan iznos Troškova održavanja sukladno članku 7. te Troškova individualne potrošnje sukladno članku 8. ovog Ugovora.--

---

6.3.Postupak utvrđivanja Zakupnine

6.3.1. Mjesečni neto prihod Zakupnika (dalje: **Mjesečni neto prihod**) dokazuje se izjavom Zakupnika, izlistom iz registar-blagajne i drugim odgovarajućim sredstvima dokazivanja, koja se prilažu izračunu.----------

---

Radi isključenja bilo koje sumnje, neto prihod Zakupnika uključuje: a) redovite primitke, b) neredovite primitke, c) prodaju uz odgodu plaćanja, d) prodaju na kredit, e) prodaju izvan Poslovnog prostora u sklopu CENTRA i svaki drugi prihod (kao npr. iznos zakupnine u slučaju podzakupa) ostvaren u Poslovnom prostoru po osnovi ovoga Ugovora (a koji neto prihod se ne umanjuje za nikakav trošak Zakupnika ili drugi porez osim PDV-a ili drugog poreza na promet koji ga zamjenjuje i koji se obračunava na neto prodajnu cijenu proizvoda i usluga).---

---

---

as it shall be determined in the Takeover Protocol, or such higher amount as determined for specific year pursuant to clause 6.8. hereof, all increased for respective VAT (hereinafter referred to as the **Fixed Rent**)----------

---

---

or----------

6.2.2. Turnover-based rent equalling 9 % (nine percent) of the monthly net revenue (VAT exclusive) from sales in the Premises generated by the Lessee or any third party during the respective month, with the exclusion of revenue from coffee machines and pertaining equipment, as defined in Article 6.3. hereof, plus VAT (hereinafter referred to as the **Turnover-Based Rent**)------

---

6.2.3. The Monthly rent for the terrace identified as L2.06/T, having a total gross area of approximately 44,89 m2 (fortyfour point eightynine square meters), and terrace L2/16/T, having a total gross area of approximately 50.00 m2 (fifty square meters) is included in the Rent stated in this Article.----------

---

6.2.4. The Lessee is exempted from payment of Rent during the first 4 (four) months of the Term of Lease. For avoidance of any doubt, the Lessee shall, within such period, pay the Service Charge in accordance with Article 7 and the Individual Consumption Costs in accordance with Article 8 hereof. ----------

---

6.2.5. The Lessee is exempted from payment of Rent during the first 6 (six) months of the Term of Lease. For avoidance of any doubt, the Lessee shall, within such period, pay the Service Charge in accordance with Article 7 and the Individual Consumption Costs in accordance with Article 8 hereof. ----------

---

6.3. Procedure to Determine the Rent

6.3.1. Lessee's monthly net revenue (hereinafter referred to as the **Monthly Net Revenue**) shall be demonstrated by a Lessee's statement, listing from the cash register and other appropriate means of demonstration, to be attached to the calculation.----------

---

To avoid any doubt, Lessee's net revenue includes: a) regular receipts, b) irregular receipts, c) sale on credit, d) loan-based sale, e) sale outside the Premises within the CENTRE and any other revenue (for example: the rent in case of a sublease) generated in the Premises on the basis of this Agreement (which net revenue shall not be reduced by any Lessee's expense or other tax other than VAT or another tax that replaces it and is charged on the net selling price of a product or service).----------

---

Zakupnik će Zakupodavcu do 5. (petog) dana svakog kalendarskog mjeseca dostaviti izlist iz registar-blagajne i svaku drugu ispravu koju Zakupodavac zatraži, kojom se dokazuje prihod za prethodni mjesec i broj izdanih računa. Tako dokazani prihod će se iskazati u EUR koristeći srednji tečaj HNB na zadnji dan odnosnog mjeseca. U slučaju neispunjavanja obveze dostavljanja izlista iz registar-blagajne i svake druge isprave koju Zakupodavac zatraži, kojom se dokazuje prihod za prethodni mjesec i broj izdanih računa do 5. (petog) dana u mjesecu Zakupodavac ima pravo Zakupniku zaračunati kaznu u iznosu od 100,00 EUR (sto eura) za svaki dan kašnjenja.---

The Lessee shall provide to the Lessor by the 5th (fifth) of each calendar month a listing from the cash register and any other document requested by the Lessor, demonstrating the revenue and the number of invoices in the preceding month. So determined revenue shall be converted into EUR using the middle exchange rate of CNB at the last day of the respective month. If the Lessee fails to fulfil the obligation to deliver a listing from the cash register and any other document requested by the Lessor, demonstrating the revenue and the number of invoices in the preceding month the Lessor has the right to charge the Lessee a penalty in the amount of 100.00 EUR (one hundred euro) per each day of the delay.----------

6.3.2. Zakupnik će, isključivo u svrhu omogućavanja boljeg upravljanja CENTROM, svaki tjedan tijekom Trajanja zakupa dostavljati Zakupodavcu podatke o neto prihodu Poslovnog prostora za protekli tjedan. Radi izbjegavanja svake dvojbe, navedeni podaci se neće koristiti u svrhu izračuna Mjesečnog neto prihoda Zakupnika, već će se taj izračun vršiti sukladno odredbama članka 6.3.1. ovog Ugovora. U slučaju neispunjavanja obveze dostavljanja podataka o neto prihodu Poslovnog prostora u prethodnom tjednu do kraja dana u ponedjeljak Zakupodavac ima pravo Zakupniku zaračunati kaznu u iznosu od 50,00 EUR (pedeset eura) za svaki dan kašnjenja.----------

6.3.2. The Lessee shall every week during the Term of Lease, solely for the purpose of enabling better management of the CENTRE, provide the Lessor with the information on the net revenue of the Premises for the previous week. For avoidance of any doubt, the respective information shall not be used for calculation of the Lessee's Monthly Net Revenue, which shall be performed in accordance with Article 6.3.1. hereof. If the Lessee fails to fulfil the obligation to deliver information on the net revenue of the Premises for the previous week on Monday the Lessor has the right to charge the Lessee a penalty in the amount of 50.00 EUR (fifty euro) per each day of the delay.----------

6.4.Plaćanje Zakupnine

6.4.1. Zakupodavac prvo izdaje račun na iznos mjesečne Fiksne zakupnine.----------

6.4. Rent Payment

6.4.1. The Lessor shall first issue its invoice for the amount of the monthly Fixed Rent.----------

6.4.2. Nakon provjere izlista i izračuna Mjesečnog neto prihoda i izračuna mjesečne Zakupnine po prometu, a u slučaju da mjesečna Zakupnina po prometu bude veća od mjesečne Fiksne zakupnine, Zakupodavac izdaje račun za tu razliku, koju je Zakupnik dužan platiti u roku od 8 (osam) dana od dana izdavanja tog računa.----------

6.4.2. If, after verifying the listing and calculation of the Monthly Net Revenue and calculation of the monthly Turnover-Based Rent, the monthly Turnover-Based Rent is higher than the monthly Fixed Rent, the Lessor shall issue its invoice for such difference, which the Lessee shall pay within 8 (eight) days from the day of the issuance of that invoice.----------

6.4.3. Razlika Zakupnine po prometu i Fiksne zakupnine za svaki mjesec se utvrđuje u EUR, a plaća se u protuvrijednosti u HRK sukladno članku 10.1. ovog Ugovora.----------

6.4.3. The difference between the Turnover-Based Rent and the Fixed Rent for each month shall be determined in EUR and be payable in HRK-counter value in accordance with Article 10.1. hereof.----------

6.5. Provjera

6.5.1. Radi provjere podataka dostavljenih od strane Zakupnika, Zakupodavac ima pravo uvida u knjige evidencije financijskih transakcija Zakupnika koje se odnose na poslovanje u Poslovnom prostoru, unutar CENTRA.----------

6.5. Verification

6.5.1. For purposes of checking the data presented by the Lessee, the Lessor is entitled to access to Lessee's records of financial transactions related to performance of business in the Premises within the CENTRE.----------

Zakupnik je u obvezi dopustiti Zakupodavcu ili osobi koju on ovlasti uvid u evidenciju financijskih transakcija roku od 2 (dva) dana od dana primitka zahtjeva Zakupodavca.--

The Lessee shall allow the Lessor or a person authorized by it access to its records of financial transactions within 2 (two) days of receiving Lessor's request.----------

Zakupodavac je u obvezi čuvati sve podatke kao poslovnu

The Lessor shall keep all such information confidential

tajnu i ne koristiti ih u drugu svrhu.----------

6.5.2. Zakupodavac ima pravodva puta godišnje izvršiti reviziju podataka Zakupnika, putem revizora kojeg Zakupodavac odredi, radi utvrđivanja Mjesečnog neto prihoda.----------

Zakupnik je dužan revizoru dati na raspolaganje sve isprave potrebne za reviziju, koje revizor zatraži.----------

Ukoliko Zakupnik uskrati predati revizoru tražene isprave, revizor ima pravo izvršiti procjenu.----------

Revizija se može odnositi i na proteklo obračunsko razdoblje.----------

U slučaju da se utvrdi manjak u iskazanom Mjesečnom neto prihodu (dalje: **Manjak**) i/ili u slučaju nepredočavanja svih zahtijevanih isprava revizoru, Zakupnik snosi trošak revizije. Ukoliko revizija ne pokaže nikakve nedostatke, Zakupodavac snosi njen trošak. -------

6.5.3.U slučaju utvrđenog Manjka, Zakupodavac izdaje dodatni račun na ime razlike Zakupnine po prometu, uvećano za PDV, koji je Zakupnik dužan platiti u roku od 8 (osam) dana od dana izdavanja. Povrh toga, Zakupnik će biti u obvezi platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od EUR 5.000,00 (pet tisuća eura), uvećano za PDV. U slučaju da Zakupnik dostavi dokaze kojima Zakupodavac nedvojbeno može utvrditi da je do naprijed navedenog Manjka došlo zbog slučaja na koje Zakupnik nije imao utjecaja, Zakupodavac neće naplatiti ugovornu kaznu opisanu u ovom članku.----------

6.5.4. Ukoliko Zakupnik u roku od 7 (sedam) dana od postavljenog zahtjeva Zakupodavca ne dopusti Zakupodavcu uvid u evidenciju financijskih transakcija Zakupnika u skladu s člankom 6.5.1. Ugovora , Zakupnik će biti u obvezi platiti Zakupodavcu za svaki dan zakašnjenja, ugovornu kaznu u iznosu od EUR 1.000,00 (tisuću eura), uvećano za PDV.----------

Ukoliko Zakupnik za svrhu revizije ne predoči zahtijevane isprave, bit će u obvezi platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu 2 (dvije) mjesečne Zakupnine i Troškova održavanja za 2 (dva) mjeseca, sve uvećano za PDV.-------

6.6. Dospijeće plaćanja

6.6.1. Fiksna zakupnina iz članka 6.2.1. se plaća mjesečno unaprijed za tekući mjesec, najkasnije do 15. (petnaestog) dana u mjesecu, za razdoblje Trajanja zakupa, računajući od Datuma Primopredaje.----------

and shall not use it for any other purposes.----------

6.5.2. The Lessor is entitled to audit Lessee's information twice a year through an auditor appointed by the Lessor to determine the Monthly Net Revenue.----------

The Lessee shall provide such auditor with all documents necessary for the audit requested by the auditor.----------

If the Lessee refuses to provide the auditor with the requested documents, the auditor shall be entitled to make its assessment.----------

An audit may also pertain to a previous accounting period.----------

In case a deficit is determined in a stated Monthly Net Revenue (hereinafter referred to as **Deficit**) and /or in case of failure to present all requested documents to the auditor, the Lessee shall bear the cost of the audit. If an audit shows no defects, the Lessor shall bear its cost.----------

6.5.3. In case a Deficit is found, the Lessor shall issue an additional invoice for the difference in the Turnover-Based Rent, plus VAT, which the Lessee shall pay within 8 (eight) days following the issue date. In addition, the Lessee shall be required to pay the Lessor contractual penalty of EUR 5,000.00 (five thousand euros) increased for VAT. In case that the Lessee provides adequate evidence by which the Lessor can undoubtedly determine that the Deficit occurred due to events which the Lessee had no influence on, the Lessor shall not charge the contractual penalty stipulated under this Article.----------

6.5.4. If the Lessee fails to allow to the Lessor access to Lessee's records of financial transactions in accordance with Article 6.5.1 hereof within 7 (seven) days as of Lessor's request, the Lessee shall be required to pay the Lessor contractual penalty of EUR 1,000.00 (one thousand euros) for each day of delay.----------

If the Lessee fails to present any requested documents for auditing purposes, it shall be required to pay the Lessor contractual penalty equalling 2 (two) monthly Rents and Service Charge for 2 (two) months, all plus VAT.----------

6.6. Payment Due Date

6.6.1. The Fixed Rent referred to in Article 6.2.1 is payable on a monthly basis in advance for the current month, no later than the 15th (fifteenth) day of each month, for the Term of Lease, counting from the Takeover Date.--

Račun za Fiksnu Zakupninu za proporcionalni dio mjeseca u kojem je realiziran Datum Primopredaje izdaje se na Datum Primopredaje sa rokom plaćanja 8 (osam) dana od dana izdavanja računa.----------

---

Račun za Fiksnu zakupninu izdaje se unaprijed, najkasnije do 5 (petog) dana u tekućem mjesecu.----------

---

6.6.2. Zakupnik je dužan platiti razliku do punog iznosa Zakupnine po prometu, kao i razliku po osnovi utvrđenog Manjka, u roku od 10 (deset) dana od dana izdavanja računa od strane Zakupodavca.----------

---

6.6.3. Račun za bilo koju Zakupninu i za svako plaćanje po ovoj osnovi izdaje se u HRK prema srednjem tečaju HNB za EUR/HRK na dan izdavanja računa i plaćanje se vrši u HRK.----------

---

6.7. Indeksacija

Vrijednost Fiksne zakupnine određene u članku 6.2.1. ovog Ugovora bit će indeksirana prema godišnjem usklađenju od strane HICP (dalje: Indeks). Prva indeksacija nastupit će 01.01.2015. (prvog siječnja dvije tisuće petnaeste) godine. Sljedeće indeksacije uvijek će nastupiti svakog 01.01. (prvog siječnja) nastavnih godina sve do Datuma prestanka zakupa. Ta će prilagođena Fiksna zakupnina postati "Zakupnina" za svrhu ovog Ugovora.----------

---

6.8. Konsolidacija

Nakon isteka prve, odnosno druge godine Trajanja zakupa, Fiksna zakupnina iz članka 6.2.1. ovog Ugovora za drugu, odnosno treću i svaku slijedeću godinu trajanja Zakupa uvećat će se na način i pod uvjetima određenima u ovom članku.----------

---

Ako iznos koji odgovara 80% (osamdeset posto) zbroja svih Zakupnina po prometu dospjelih za vrijeme prve/druge godine Trajanja zakupa (**Konsolidirani iznos**) premaši iznos svih Fiksnih zakupnina dospjelih kroz isto razdoblje, tada će iznos od 1/12 (jedne dvanaestine) Konsolidiranog iznosa postati Fiksna zakupnina za narednu godinu Trajanja zakupa (drugu, odnosno treću i svaku slijedeću), počevši od prvog mjeseca te godine. Ukoliko uvećanje Fiksne zakupnine bude utvrđeno nakon dospijeća Fiksne zakupnine za prvi ili kasnije mjesece sljedeće godine Trajanja zakupa, razliku između plaćene Fiksne zakupnine i uvećane Fiksne zakupnine za taj mjesec odnosno te mjesece Zakupnik će isplatiti Zakupodavcu u roku od 8 (osam) dana od dana izdavanja računa od strane Zakupodavca.----------

---

Utvrđivanje Konsolidiranog iznosa po isteku prve i druge godine Trajanja zakupa izvršit će se u skladu s člankom 6.3. ovog Ugovora, a Zakupodavac će imati pravo provjere podataka dostavljenih od strane Zakupnika u skladu s

The Fixed Rent for the relative part of the month in which the Takeover Date occurs shall be paid within 8 (eight) days from the Takeover Date upon receiving the invoice.--

---

The invoice for the Fixed Rent shall be issued in advance, no later than the 5th (fifth) day of the current month.--------

---

6.6.2. The Lessee shall pay the difference up to the full amount of the Turnover-Based Rent and the difference based on determined Deficit within 10 (ten) days following the date the invoice is issued by the Lessor.----------

---

6.6.3. The invoice for any Rent and any payment on this basis shall be issued in HRK at the EUR/HRK middle CNB exchange rate applicable on invoicing date and such payment shall be made in HRK.----------

---

6.7. Indexation

The value of the Fixed Rent determined in Article 6.2.1 hereof shall be indexed according to the annual adjustment by the HICP (hereinafter referred to as the **Index**). The first indexation shall occur on January 1 2015 (first of January two thousand fifteenth). The following indexations shall always occur on 1 January (first of January) of each subsequent year until the Lease Termination Date. Such adjusted Fixed Rent shall become the "Rent" for the purposes of this Agreement.----------

---

6.8. Consolidation

Upon expiration of the first or second year of the Term of Lease the Fixed Rent determined in Article 6.2.1 hereof for the second or third and all subsequent years of the Term of Lease shall be increased in the manner and subject to the following conditions. ----------

---

Should the amount equal to 80% (eighty percent) of aggregate of all Turnover-Based Rents due during the first/second year of the Term of Lease (**Consolidated Amount**) exceed the aggregate of all Fixed Rents due for the same period, then amount equal to 1/12 (one twelve) of Consolidated Amount shall become the Fixed Rent for the following year of the Term of Lease (second or third and all subsequent), starting from the first month of that year. In case the increase of Fixed Rent is determined after Fixed Rent for the first or the following months of the following year of the Term of Lease became due, the difference between paid Fixed Rent and increased Fixed Rent for that month or months shall be paid to the Lessor by the Lessee within 8 (eight) days following the date of issuance of respective invoice by the Lessor. ----------

---

The Consolidated Amount after expiry of the first and second year of the Term of Lease shall be determined in accordance with Article 6.3 hereof and the Lessor shall be entitled to verify the data presented by the Lessee in

člankom 6.5. ovog Ugovora. ----------

Radi izbjegavanja dvojbe, u slučaju da Konsolidirani iznos po isteku prve/druge godine Trajanja zakupa bude jednak ili manji od zbroja svih Fiksnih zakupnina dospjelih za istu godinu, tada se iznos Fiksne zakupnine za narednu godinu Trajanja zakupa neće uvećavati. ----------
---
---

7. TROŠKOVI ODRŽAVANJA

7.1. Struktura

Zakupnik je obvezan plaćati Troškove održavanja (u daljnjem tekstu: **Troškovi održavanja**) u iznosu koji odgovara njegovom udjelu u stvarnim troškovima nastalim za Zakupodavca s osnova ili u svezi s održavanjem i reklamiranjem CENTRA, a čine ih, između ostalog:--------
---

a) troškovi promocije i ostali marketinški troškovi--------
b) naknada za upravljanje, ili troškovi plaća zaposlenikakoji pružaju upravljačke i druge povezane usluge za Centar (ukoliko je primjenjivo)----------
c) uredski i pravni troškovi----------
d) porezi i davanja plaćeni od strane Zakupodavca (svi porezi i davanja koji se odnose na Poslovni prostor, a koji padaju na teret Zakupodavca----------
e) troškovi koje naplaćuju mjesne vlasti u odnosu na CENTAR kao na cjelinu----------
f) premije koje plaća Zakupodavac osiguravateljima CENTRA----------
g) troškovi na ime ograničenog besplatnog parkiranja za posjetitelje i zakupnike CENTRA ----------
h) troškovi koje plaća Zakupodavac u odnosu na opskrbu CENTRA komunalnim uslugama----------
i) troškovi vodno-komunalne naknade i spomeničke rente----------
j) troškovi zaštitara----------
k) troškovi usluga koje Zakupodavac pruža CENTRU i Poslovnom prostoru:----------

- nadgledavanje, osiguravanje, održavanje, popravljanje, obnavljanje, zamjenjivanje, upravljanje i vođenje svih bojlera, plinskih, električnih i instalacija za grijanje, oprema za obradu vode i/ili omekšavanje tvrde vode i sva druga oprema (Oprema) koja se koristi u svrhu obavljanja usluga u CENTRU; zamjenjivanje i obnavljanje Opreme onoliko često koliko je to potrebno ili se traži radi efikasnog vođenja CENTRA----------
- dovod vode i grijanja cijelom CENTRU sukladno uvjetima prema kojima se te komunalije pružaju od strane osoba ili društava koje pružaju navedene usluge, s time da Zakupodavac nije odgovoran za prekide u pružanju komunalnih usluga, osim ako je isto uzrokovano od strane Zakupodavca----------
---
- rukovođenje i upravljanje CENTROM uključujući stanice za prvu pomoć, pozadinsku muziku i zvučne

accordance with Article 6.5 hereof. ----------

For avoidance of any doubt, should the Consolidated Amount upon expiry of the first/second year of the Term of Lease be equal or less than the aggregate of all Fixed Rents due for the same year, the Fixed Rent for the following year of the Term of Lease shall not be increased.----------
---

7. SERVICE CHARGE

7.1. Structure

The Lessee shall pay the Service Charge (hereinafter referred to as the **Service Charge**) in the amount corresponding to its share in the actual costs incurred by the Lessor on the basis of or in connection with maintenance and advertising of the CENTRE, including, but not limited to:----------

a) promotion costs and other marketing costs ----------
b) management fee, or Centre management and other related services staff salaries (if applicable)----------
---
c) office and legal costs----------
d) taxes and fees paid by the Lessor (all tax and fees relating to the Premises, and which are charged to the Lessor----------
e) costs charged by the local authorities in relation to the CENTRE as a whole ----------
f) premiums paid by the Lessor to the insurers of the CENTRE ----------
g) costs for limited free parking for visitors and lessees ----
---
h) costs paid by the Lessor in relation to supply of the CENTRE with utilities ----------
i) costs of communal fee, water regulation fee and monument annuity,----------
j) security guard costs ----------
k) costs of services provided by the Lessor to the CENTRE and the Premises:----------

- supervising, securing, maintaining, repairing, renewing, replacing, operating and managing all boilers, gas, electrical and heating installations, equipment for water treatment and/or softening of hard water and all other equipment (Equipment) used for the purpose of performing services in the CENTRE; replacing and renewing of Equipment as frequently as necessary or required for efficient management of the CENTRE ----------
- supply of water and heat to the entire CENTRE in accordance with the conditions under which such utilities are provided by persons or companies providing such services, provided that the Lessor shall not be responsible for any interruptions in the provision of utilities, unless they are caused by the Lessor ----------
- management and operation of the CENTRE including first aid stations, background music and sound

sustave, odvoženje otpada s mjesta za krupni otpad i održavanje telefonske centrale----------

- pružanje električne energije, uključujući rashladne i klimatske uređaje, Zajedničkim prostorima i CENTRU, isključujući Poslovne prostore----------
- instaliranje, pružanje, održavanje, obnavljanje, zamjena sve protupožarne opreme i opreme i instalacija za dojavu požara, alarmnih sustava za dojavu požara, protupožarnih stepenica, sigurnosnih sustava, sustava za kontrolu trgovine unutar CENTRA----------
- zapošljavanje zaštitara CENTRA----------
- održavanje, vođenje, popravljanje, obnavljanje, ponovno izgrađivanje, izmjenjivanje, čišćenje (uključujući pružanje svih materijala i opreme za čišćenje), ispražnjavanje, uređivanje okoliša, rasvjeta (ukoliko je primjenjivo), čišćenje snijega i ponovno ličenje onoliko često koliko je to potrebno i to svih Zajedničkih prostora, parkirališnih prostora, svih glavnih zidova, pregradnih zidova, temelja, stropova, vanjskog dijela CENTRA ili njegovog dijela ili dijela koji CENTAR općenito koristi zajedno s nekim susjednim poslovnim prostorom (uključujući sve uslužne ceste, pristupne putove i sve susjedne ceste i pločnike koji se ne održavaju o javnom trošku)---------
- periodično ponovno ličenje CENTRA, održavanje okoliša----------
- druge usluge.----------

Radi izbjegavanje svake dvojbe, Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik pored gore navedenih troškova snositi i sve ostale razumne i uobičajene troškove koji nastanu u svezi s poslovanjem CENTRA te obavljanjem djelatnosti u Poslovnom prostoru, uključujući i troškove usluga održavanja i vođenja CENTRA koje su posljedica relevantnih odredbi zakona i pravilnika, iako nisu eksplicitno navedeni u ovom članku.----------

---

Ugovorne strane suglasne su da usluge navedene u ovom članku Ugovora za potrebe CENTRA može pružati bilo Zakupodavac osobno, bilo putem jedne ili više ovlaštenih osoba koje će s vremena na vrijeme biti angažirane da pružaju takve usluge u ime Zakupodavca. ----------

---

7.2. Plaćanje

7.2.1. Troškovi održavanja se plaćaju unaprijed mjesečno računajući od Datuma primopredaje do Datuma prestanka zakupa, kao predujam Troškova održavanja utvrđen ovim Ugovorom od strane Zakupodavca. ----------

---

7.2.2. Dospjelost plaćanja Troškova održavanja je do 15. **(petnaestog) dana u mjesecu** za tekući mjesec.----------

---

7.2.3. Ovim Ugovorom utvrđuje se mjesečni predujam

systems, transport of waste from the bulk waste site and maintenance of the switchboard ----------

- supply of electricity, including cooling and air conditioning devices, to the Common Areas and the CENTRE, excluding Premises ----------
- installation, provision, maintenance and renewing of all fire equipment and fire alarming equipment and installations, fire alarm systems, fire escapes, security systems and store control systems within the CENTRE ----------

---

- employment of security guards for the CENTRE ------
- maintenance, management, repair, renewal, rebuilding, replacement, cleaning (including provision of all cleaning supplies and equipment), emptying, landscaping, lighting (if applicable), snow removal and repainting as frequently as necessary of all Common Areas, parking areas, all main walls, partition walls, foundations, ceilings, exterior part of the CENTRE or any of its parts generally used by the CENTRE together with neighbouring business premises (including all service roads, access roads and all neighbouring roads and sidewalks not maintained at public expense)----------

---

- periodic repainting of the CENTRE, environmental maintenance ----------
- other services.----------

For avoidance of a doubt, the Parties hereof agree that in addition to the above listed costs, the Lessee will finally bear all other reasonable and customary costs which incur in connection with the running of the CENTRE or performance of business activities in the Premises, including all costs of services for maintenance and operations of the CENRE arising from applicable laws and regulations, regardless whether they are explicitly stated herein.----------

---

The Parties hereof agree that the services listed in this Article of Agreement can be provided for the Centre either by the Lessor personally, or by one or more authorized persons designated from time to time by the Lessor to provide those services on behalf of the Lessor. ----------

---

7.2. Payment

7.2.1. Service Charge costs are payable in advance on a monthly basis as of the Takeover Date, until the Lease Termination Date, as an advance of the Service Charge determined by the Lessor in this Agreement. ----------

---

7.2.2. The Service Charge are payable **by the 15th (fifteenth) day of each month** for the current month.------

---

7.2.3. A monthly advance for the Service Charge for the

Troškova održavanja za prvo razdoblje obračuna, u iznosu od **8 EUR (osam eura) za 1 m2** (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora, uvećano za PDV.----------

Zakupodavac, ili njegov predstavnik su ovlašteni u bilo koje vrijeme tijekom Trajanja zakupa utvrditi novi iznos i/ili razdoblje obračuna predujma Troškova održavanja za buduće razdoblje Trajanja zakupa.----------

7.3. Način obračuna

7.3.1. Troškovi održavanja će se obračunavati razmjerno površini Poslovnog prostora u odnosu na ukupnu bruto zakupivu površinu CENTRA, uzimajući u obzir i djelatnost Zakupnika i biti će iskazani po 1 m2 (jednom metru kvadratnom).----------

7.3.2. Zakupodavac dostavlja Zakupniku konačni obračun Troškova održavanja za svako razdoblje obračuna. Konačan obračun će sadržavati popis stvarnih Troškova održavanja i njihov izračun po potrebnim stavkama i ukupno, iznos plaćenog predujma, razliku Troškova održavanja i plaćenog predujma, prosječne troškove održavanja po $1m^2$ (jednom metru kvadratnom), kao i druge potrebne stavke.----------

7.3.3. Kada stvarni Troškovi održavanja za razdoblje obračuna u (ili za dio kalendarske godine, ukoliko se Datum primopredaje Poslovnog prostora nije dogodio prvog siječnja ili ukoliko se Datum prestanka zakupa nije dogodio tridesetprvog prosinca) budu izračunati, sva prekomjerna plaćanja izvršena od strane Zakupnika bit će odbijena od sljedećeg mjesečnog iznosa predujma. ---------

Troškove održavanja koji nisu u potpunosti podmireni Zakupnik je obvezan podmiriti u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave obračuna Troškova održavanja-------

7.3.4. Račun za Troškove održavanja za proporcionalni dio mjeseca u kojem je izvršena primopredaja izdaje se na Datum primopredaje sa rokom plaćanja 10 (deset) dana od dana izdavanja računa.----------

Račun za Troškove održavanja izdaje se unaprijed najkasnije do 05. (petog) u mjesecu za tekući mjesec.-------

Plaćanje predujma Troškova održavanja vrši se zajedno sa plaćanjem Zakupnine.----------

7.3.5. Radi uklanjanja sumnje, mjesečna plaćanja s osnova Troškova održavanja ne uključuju plaćanja s osnova Troškova individualne potrošnje.----------

8. TROŠKOVI INDIVIDUALNE POTROŠNJE

8.1. Troškovi individualne potrošnje (dalje: **Troškovi**

first accounting period, is hereby determined in the amount of **EUR 8 (eight euros) per 1 m2** (one square meter) of Premises, plus VAT.----------

The Lessor or a person designated by the Lessor are authorized to determine a new amount and/or accounting period of the monthly advance for the Service Charge for the future period of the Term of Lease, at any time during the Term of Lease. ----------

7.3. Calculation Method

7.3.1. The Service Charge shall be calculated pro rata to the area of the Premises in relation to the total gross leasable area of the CENTRE, while taking into account also the service type of the Lessee, and shall be stated per 1 m2 (one square meter).----------

7.3.2. The Lessor shall provide the Lessee with its final Service Charge statement for each accounting period. The final Service Chargestatement shall contain a list of actual Service Charge and their calculation by required item and in total, the amount of advance paid, the difference between the Service Charge and the advance paid, the average maintenance costs per 1m2 (one square meter), and other required items.----------

7.3.3. Once the actual Service Charge for a accounting period (or a part of a calendar year if the Takeover Date does not occur on 1 January or if the Lease Termination Date does not occur on 31 December) are calculated, all excessive payments made by the Lessee shall be deducted from the next monthly amount of advance. ----------

The Lessee shall settle any Service Charge not fully settled within 15 (fifteen) days following the receipt of the Service Charge statement. ----------

7.3.4. The Service Charge for the relative part of the month in which the Takeover Date occurs shall be paid within 10 (ten) days from the Takeover Date and upon receiving the invoice.----------

The invoice of the Service Charge shall be issued in advance no later than the 5th (fifth) of each month for the current month.----------

The advance for Service Charge shall be paid together with the Rent.----------

7.3.5. To avoid any doubt, monthly payments based on Service Chargedo not include payments based on Individual Consumption Costs.----------

8. INDIVIDUAL CONSUMPTION COSTS

8.1. Individual Consumption Costs (hereinafter referred to

individualne potrošnje) predstavljaju troškove svih komunalnih (voda, struja, plin, čistoća i sl.), telekomunikacijskih (telefon, faks, internet) i svih drugih usluga i naknada (komunalna naknada, naknada za uređenje voda, spomenička renta) koje se direktno odnose na Poslovni prostor, a koje Zakupnik plaća od Datuma primopredaje do Datuma prestanka zakupa.----------

8.2. Troškove individualne potrošnje Zakupnik je dužan podmiriti Zakupodavcu prema mjesečnim računima ili, ukoliko je to moguće, izravno davatelju usluga, a posebice ako je usluga takve vrste da omogućava posebno mjerenje potrošnje.----------

Ukoliko se Troškovi individualne potrošnje plaćaju Zakupodavcu, bit će obračunati razmjerno površini i namjeni Poslovnog prostora uzimajući pritom u obzir i djelatnost Zakupnika.----------

8.3. Plaćanje Troškova individualne potrošnje dospijeva najkasnije do 15. (petnaestog) dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec. U slučaju direktnog ugovaranja pojedinih usluga sa dobavljačima, Zakupnik je dužan plaćanje istih vršiti unutar rokova određenih od strane pružatelja takvih usluga.----------

9. NIJE PRIMJENJIVO ----------

10. PLAĆANJA

10.1. Za potrebe ovog Ugovora, svi iznosi u Eurima u protuvrijednosti u HRK bit će izračunati prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (HNB) na dan izdavanja računa, osim ukoliko drukčije nije propisano ovim Ugovorom.----------

10.2. Sva plaćanja prema ovom Ugovoru bit će izvršena na žiro-račun naveden u članku 1. ovog Ugovora ili na žiro-račun o kojem će Zakupodavac pisanim putem izvijesti Zakupnika.----------

10.3. Sva plaćanja po osnovi ovoga Ugovora, osim ako nije drukčije ugovoreno, dospijevaju u roku od 10 (deset) dana od dana izdavanja računa.----------

10.4. Ugovorne strane dužne su platiti zakonsku zateznu kamatu sukladno prisilnim propisima na sve dospjele, a nepodmirene tražbine.----------

10.5. Ukoliko u periodu od dana izdavanja računa i njegova dospijeća pa do dana primitka plaćanja dođe do promjene srednjeg tečaja HNB-a za odnosnu stranu valutu za više od 10% (deset posto), Zakupodavac ima pravo dodatno zaračunati proizašlu tečajnu razliku, uvećanu za PDV.----------

10.6. Sva plaćanja koja je Zakupnik dužan izvršiti prema

as the **Individual Consumption Costs**) represent the costs of all utilities (water, electricity, gas, waste, etc.), telecommunication (telephone, fax, internet) and all other services and fees (municipal fee, water management fee, monument annuity) directly applicable to the Premises, which the Lessee shall pay as of the Takeover Dateuntil the Lease Termination Date.----------

8.2. The Lessee shall settle the Individual Consumption Costs in favour of the Lessor according to the monthly invoices or, if possible, directly in favour of the service provider, especially if the service enables separate measurement of consumption.----------

If Individual Consumption Costs are paid directly to the Lessor, they shall be calculated pro rata to the area of the Premises, while taking into account the service type of the Lessee. ----------

8.3. The due date for payment of The Individual Consumption Costs for the previous month shall be no later than the 15th (fiftheenth) day of the current month In case of direct engagement of providers of such services, the Lessee shall pay the services within the time periods as determined by providers of specific service. ----------

9. NOT APPLICABLE ----------

10. PAYMENTS

10.1. For the purposes of this Agreement, all amounts in euros in HRK-counter valueshall be calculated according to the middle exchange rate of the Croatian National Bank (CNB) applicable on invoicing date, unless otherwise stipulated by this Agreement.----------

10.2. All payments under this Agreement shall be made in favor of the account determined in Article 1 hereof or on account of which the Lessor notified the Lessee in writing.----------

10.3. Unless otherwise agreed, all payments based on this Agreement become due and payable within 10 (ten) days from the day of the issuance of an invoice.----------

10.4. The Parties shall pay default interest in accordance with the mandatory regulations of Republic of Croatia on all due claims.----------

10.5. If in the period from the date of the invoice until the date of receipt of payment, the middle exchange rate of the CNB for related foreign currency is changed for more than 10% (ten percent), the Lessor has the right to additionally charge the related foreign currency exchange difference, increased for VAT.----------

10.6. All payment the Lessee is required to make in favour

Zakupodavcu sukladno odredbama ovog Ugovora specificirana su bez poreza na dodanu vrijednost (PDV), te će dugovani iznosi biti uvećani za iznos pripadajućeg PDV-a. Smatrat će se da pozivanje na PDV uključuje svaki izmijenjen iznos PDV-a i/ili bilo koji porez koji zamjenjuje ili dopunjuje PDV.----------

---

11. ZAVRŠNI RADOVI

11.1. Završni radovi od strane Zakupnika - općenito:

11.1.1. Završni radovi izvode se nakon Datuma primopredaje. Izvodi ih isključivo Zakupnik u kvaliteti izvedbe primjerenoj visokokvalitetnoj maloprodajnoj prodavaonici te obuhvaćaju sve radove određene u Priručniku za zakupnike. Zakupnik se u odnosu na Završne radove smatra investitorom sukladno odredbama Zakona o gradnji, dok je u smislu navedenog Zakona o gradnji Zakupodavac isključivo vlasnik Poslovnog prostora. -------

---

Završni radovi od strane Zakupnika provodit će se u skladu s uvjetima ovog Ugovora te u skladu s Priručnikom za zakupnike, kao i u skladu s opravdanim zahtjevima arhitekta i inženjera Zakupodavca, te u skladu s općim kriterijima Zakupodavca u odnosu na CENTAR.----------

---

11.1.2. Zakupnik je dužan bez odgode, a najkasnije u roku od 20 (dvadeset) dana nakon dana potpisa Ugovora, podnijeti Zakupodavcu na odobrenje sve primjerke nacrta i specifikacija, programa i rasporeda dovršetaka Završnih radova, uzpredložene vremenske rokove za izvođenje Završnih radova, kao i detaljne podatke o osiguranju Završnih radova, u protivnom Zakupodavac, i isključivo Zakupodavac, ima pravo raskinuti Ugovor s trenutačnim učinkom dostavljanjem pisane obavijesti o raskidu u skladu s člankom 26. ovog Ugovora. Zakupodavac se obvezuje da će potpisati potvrdu o primitku navedene dokumentacije. ----------

---

U slučaju Zakupodavčevog raskida Ugovora, Zakupnik je dužan Zakupodavcu predati Poslovni prostor u roku od 3 (tri) radna dana. Radi izbjegavanja dvojbe Ugovorne strane suglasne su da navedeni rok ne uključuje vikende.--

---

11.2. Postupak odobrenja dokumentacije

11.2.1. Podaci o planiranom izvođenju Završnih radova će detaljno sadržavati sve opise i popise radova koji će se izvoditi, a kako su isti opisani u Priručniku za zakupnike.-

---

11.2.2. Zakupodavac je dužan, s obzirom na gore navedene radove, pisanim putem izvijestiti Zakupnika što ranije moguće, ali ne kasnije od 5 (pet) dana od dana dostave gore navedene dokumentacije, odobrava li takve radove, s time da odobrenje neće biti neopravdano uskraćeno ili odgođeno ako su Završni radovi u skladu s ovim Ugovorom i u skladu s opravdanim zahtjevima

of the Lessor in accordance with the provisions of this Agreement are specified without value added tax (VAT) and the owed amounts shall be increased by the amount of applicable VAT. Any reference to VAT shall be deemed to include any varied amount of VAT and/or any tax replacing or supplementing VAT.----------

---

11. FINISHING WORK

11.1. Finishing Work by the Lessee – General:

11.1.1. Finishing Work shall be performed after the Takeover Date. It shall be performed solely by the Lessee, with quality appropriate to a high-quality retail store, and shall include all works specified in the- Tennant Handbook. In regard to the Finishing Work, the Lessee shall be deemed investor in accordance with the Building Act, while the Lessor shall be deemed owner of the Premisies in accordance with the said Building Act. -------

---

Finishing Work performed by the Lessee shall be performed in accordance with the conditions of this Agreement and the Tenant Handbook, and in accordance with reasonable requests of Lessor's architects and engineers, and in accordance with Lessor's general criteria in relation to the CENTRE.----------

---

11.1.2. The Lessee shall promptly, but no later than 20 (twenty) days after the signing date of the Agreement, submit to the Lessor for approval all copies of drawings and specifications, programs and schedules of completion of the Finishing Work, including proposed timelines for performance of the Finishing Work and detailed information on insurance of the Finishing Work; otherwise, the Lessor, and only the Lessor, shall be entitled to terminate the Agreement with immediate effect by sending a written notice of termination in accordance with Article 26 hereof. The Lessor shall sign a receipt of said documentation. ----------

---

In case of the Lessor's termination of the Agreement, the Lessee shall surrender the Premises to the Lessor within 3 (three) working days. For avoidance of doubt, the Parties mutually agree that the above period does not include weekends.----------

---

11.2.Documentation Approval Procedure

11.2.1. Information on planned performance of Finishing Work shall contain all descriptions and works to be performed, as detailed in the Tenant Handbook.----------

---

11.2.2. The Lessor shall, with respect to the above work, notify the Lessee in writing as soon as possible, but no later than 5 (five) days following the date of delivery of the above documentation, whether it approves such work, provided that approval shall not be unreasonably withheld or delayed if the Finishing Work is in accordance with this Agreement and in accordance with reasonable requests of

arhitekta i inženjera Zakupodavca.----------

11.3. Odobrena dokumentacija

11.3.1. Kad nacrti, specifikacije, programi, rasporedi i primjerci budu odobreni od strane Zakupodavca, Ugovorne strane će ih parafirati te će se parafirani dokumenti smatrati "**Odobrenom dokumentacijom**" za potrebe ovog Ugovora. Za vrijeme čitavog Trajanja zakupa pojam Odobrene dokumentacije uključivat će i svaku daljnju Odobrenu dokumentaciju koja će nadopunjavati, nadomještati ili proširivati postojeće isprave, po odobrenju Zakupodavca.----------
---

11.3.2. Zakupnik ne smije koristiti nikakve zamjenske materijale umjesto propisanih, niti izmijeniti ili promijeniti gore navedenu Odobrenu dokumentaciju bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, koja neće biti neopravdano uskraćena ili odgođena.----------
---

11.4. Izvođenje Završnih radova

11.4.1. Od Datuma primopredaje Zakupnik će imati neograničen pristup Poslovnom prostoru radi izvođenja Završnih radova. Zakupnik je dužan izvijestiti Zakupodavca o točnom datumu početka i dovršetka Završnih radova. ----------
---

11.4.2. Završni radovi moraju biti dovršeni najkasnije 5 (pet) dana prije Datuma otvaranja Poslovnog prostora. ----
---

11.4.3. Nije primjenjivo----------

11.4.4. Zakupodavac će odrediti pravila o dostavi građevinskog materijala Zakupnika u građevinsku zonu, i o zbrinjavanju otpada i smeća iz zone, a Zakupnik se obvezuje postupati sukladno navedenim pravilima.---------
---

11.4.5. Zakupnik je obvezan, na svoj vlastiti trošak, provesti i uredno dovršiti Završne radove, postupajući pritom s dužnom pažnjom i u skladu sa svim obvezama i uvjetima sadržanim u Priručniku za zakupnike.----------
---

11.4.6. Zakupnik će nakon dovršenja Završnih radova, bez odlaganja, na svoj vlastiti trošak ukloniti krhotine i drugi otpad koji se nakupio u prostoru ili u zajedničkim prostorima, a ako to ne učini ni u naknadno ostavljenom roku od strane Zakupodavca, ove radove obavit će Zakupodavac na trošak Zakupnika.----------
---

Zakupniku je zabranjeno krhotine i otpadni materijal odlagati oko zgrade ili na bilo koji drugo mjesto u okviru CENTRA.----------
---

11.4.7. Zakupnik je odgovoran za popravke Završnih radova. Dužan je od ovlaštenih tijela uprave ishoditi sve potrebne suglasnosti i odobrenja kao i minimalne tehničke

Lessor's architects and engineers.----------

11.3. Approved Documentation

11.3.1. When drawings, specifications, programs, schedules and copies are approved by the Lessor, the Parties shall initial them and such initialled documents shall be deemed to be "**Approved Documentation**" for the purposes of this Agreement. Throughout the Term of Lease, the term Approved Documentation shall include any further Approved Documentation supplementing, replacing or extending the existing documents, subject toapproval of the Lessor.----------
---

11.3.2. The Lessee shall not use any substitute materials instead of the required ones or modify or change the above Approved Documentation without Lessor's prior written consent, which shall not be unreasonably withheld or delayed.----------
---

11.4. Performance of Finishing Work

11.4.1. As of the Takeover Date, the Lessee shall have unrestricted access to the Premises for performance of Finishing Work. The Lessee shall notify the Lessor on the exact date of beginning and end of the Finishing Work.----
---

11.4.2. The Finishing Work must be completed no later than 5 (five) days prior to the Premises Opening Date. -----
---

11.4.3. Not applicable ----------

11.4.4. The Lessor shall lay down the rules for delivery of Lessee' construction material to the construction zone and for waste and garbage management in the zone, and the Lessee shall act in accordance with such rules.----------
---

11.4.5. The Lessee undertakes to perform and complete the Finishing Work at its own expense, acting with due diligence and in accordance with all obligations and conditions contained in the Tenant Handbook.----------
---

11.4.6. After completion of the Finishing Work, the Lessee shall promptly, at its own expense, remove debris and other waste accumulated in the area or the common areas and, if it fails to do so within an additional period provided by the Lessor, the Lessor shall perform this work at Lessee's expense.----------
---

The Lessee is not allowed to dispose of debris and waste material around the building or anywhere else within the CENTRE.----------
---

11.4.7. The Lessee is responsible for repairs of Finishing Work. It shall obtain from the authorized administrative authorities all necessary consents and minimum technical

uvjete. Preslike svih gore navedenih isprava dužan je dostaviti Zakupodavcu u roku od 3 (tri) dana od pribavljanja.----------

Zakupodavac organizira i dogovara s nadležnim tijelima Tehnički pregled CENTRA.----------

11.4.8. Zakupnik je obvezan osigurati da, na Datum Otvaranja Poslovnog prostora, Poslovni prostor ispunjava sve zakonske uvjete potrebne za poslovanje u Poslovnom prostoru. U tu svrhu, Zakupnik se obvezuje u roku podnijeti relevantne zahtjeve za izdavanje svih potrebnih potvrda, suglasnosti i odobrenja, te provesti sve nužne radnje i platiti sve naknade, pristojbe i ostale dađbine a kako bi osigurao nesmetano poslovanje u Poslovnom prostoru na Datum Otvaranja Poslovnog prostora i poslije njega. ----------

11.5. Kontrola Završnih radova

11.5.1. Nakon dovršenja Završnih radova, Zakupnik će bez odlaganja podnijeti Zakupodavcu potpunu dokumentaciju "projekt izvedenog stanja" u vezi sa Završnim radovima i preslike svih radnih priručnika koji se odnose na inventar i instalacije koje je instalirao Zakupnik.----------

11.5.2. Zakupnik će dopustiti Zakupodavcu i drugim ovlaštenim osobama da izvrše inspekciju Završnih radova.----------

11.5.3. U slučaju da Zakupodavac utvrdi da neki dio Završnih radova nije izvršen ili da je izvršen protivno važećim zakonskim propisima ili ugovorenim standardima, Zakupodavac će odrediti dodatni razumni rok za dovršenje toga posla. U slučaju da taj dodatni rok istekne, a sporni radovi ne budu izvedeni ili budu izvedeni protivno Odobrenoj dokumentaciji, Zakupodavac može, bez daljnje obavijesti, ući u Poslovni prostor u bilo koje vrijeme i izvesti te radove na trošak Zakupnika.----------

Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik snosi isključivu odgovornost za neizvršenje Završnih radova ili za izvršenje istih protivno Odobrenoj (tehničkoj) dokumentaciji.----------

11.5.4. Za potrebe osiguranja CENTRA, Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu sve podatke vezane za Završne radove, pri čemu neće namjerno učiniti ili uskratiti bilo što, što bi moglo rezultirati poništenjem police ili polica osiguranja koje se odnose na CENTAR ili povećanjem iznosa premije.----------

11.5.5. Ukoliko Zakupnik propusti izvršiti Završne radove u ugovorenom ili naknadno određenenom roku od strane Zakupodavca ili ukoliko Zakupnik propusti započeti s

requirements. It shall provide copies of all of the above documents to the Lessor within 3 (three) days as of obtaining them. ----------

The Lessor organizes and arranges with competent authorities the Technical inspection of the CENTRE.-------

11.4.8. The Lessee is obliged to ensure that, on the Premises Opening Date, the Premises fulfill all legal preconditions necessary for performance of business activity therein. For that purposes, the Lessee undertakes to submit timely respetive requests for issuance of all necessary confirmations, consents and approvals and to take all necessary actions and pay all remunerations, fees and other contributions in order to ensure the unobstructed performance of business in the Premises as of the Premises Opening Date and onwards. ----------

11.5. Finishing Work Inspection

11.5.1. After completion of the Finishing Work, the Lessee shall promptly submit to the Lessor complete "as built" documentation in connection with the Finishing Work and copies of all operating manuals relating to the inventory and installations installed by the Lessee.----------

11.5.2. The Lessee shall allow the Lessor and other authorized persons to inspect the Finishing Work.----------

11.5.3. In case the Lessor finds that any part of the Finishing Work was not performed or was performed contrary to the applicable statutory regulations or agreed standards, the Lessor shall provide an additional reasonable period for completion of such work. In case this additional period expires and the work in question is not performed or performed contrary to the Approved Documentation, the Lessor may, without further notice, enter the Premises at any time and perform the work at Lessee's expense.----------

Notwithstanding the foregoing, the Lessee shall be solely responsible for non-performance of the Finishing Work or for performance thereof contrary to the Approved (technical) Documentation.----------

11.5.4. For CENTRE security purposes, the Lessee shall provide to the Lessor all information concerning the Finishing Work and shall not intentionally do or fail to do anything that may result in cancellation of any insurance policy relating to the CENTRE or increase of the amount of premium.----------

11.5.5. If the Lessee fails to perform the Finishing Work within the agreed period or the additional period provided by the Lessor or if the Lessee fails to begin to conduct its

poslovanjem u Poslovnom prostoru na Datum otvaranja Poslovnog prostora osim iz razloga više sile, dužan je platiti Zakupodavcu, za svaki dan zakašnjenja ugovornu kaznu koja odgovara iznosu, ovim Ugovorom određene Zakupnine i Troškova održavanja za 5 (pet) dana, uvećano za PDV. Ukoliko šteta koju Zakupodavac trpi prelazi iznos ugovorne kazne, Zakupodavac ima pravo potraživati naknadu štete za iznos koji prelazi iznos ugovorne kazne.-

---

11.6. Djelomična naknada troškova Završnih radova

11.6.1. Zakupodavac se obvezuje isplatiti Zakupniku dio troškova stvarno izvršenih Završnih radova koji se isključivo odnose na stvarno izvršene radove i opremu u Poslovnom prostoru. Iznos obveze Zakupodavca sukladno ovom članku odrediti će se temeljem stvarnih računa i vjerodostojne popratne dokumentacije za stvarno izvršene radove koju će Zakupnik predočiti Zakupodavcu, s time da maksimalni iznos obveze Zakupodavca ni u kom slučaju neće biti veći od iznosa od **20.000,00 EUR (dvadeset tisuća eura),** uvećano za PDV.----------

---

11.6.2. Zakupnik će, po dovršetku Završnih radova iz članka 11.6.1. ovog Ugovora, izdati Zakupodavcu račun za izvršene radove. Zakupodavac će izvršiti plaćanje računa u roku od 20 (dvadeset) dana od dana primitka valjano izdanog računa.----------

---

Radi izbjegavanja svake dvojbe, Završni radovi i/ili oprema koju je platio Zakupodavac sukladno ovom članku predstavljaju pripadak (peritnenciju) Poslovnog prostora te su u isključivom vlasništvu Zakupodavca.----------

---

12. POSLOVANJE UNUTAR POSLOVNOG PROSTORA

12.1. Otvaranje poslovnog prostora za javnost

12.1.1. Zakupnik će otvoriti Poslovni prostor za javnost i početi s poslovanjem na Datum otvaranja Poslovnog prostora, osim ako nije drukčije ugovoreno. ----------

---

12.1.2. Zakupnik je dužan osigurati da Poslovni prostor bude otvoren za javnost tijekom radnog vremena koje će određivati Zakupodavac. ----------

---

12.2. Namjena

12.2.1. Zakupnik je dužan za čitavog razdoblja Trajanja zakupa u Poslovnom prostoru poslovati odnosno obavljati djelatnost pripremanja i usluživanje pića i napitaka pod trgovačkim imenom Illy cafe.----------

---

12.2.2. Zakupnik neće koristiti Poslovni prostor ni u kakvu drugu svrhu osim gore navedenih djelatnosti.----------

---

12.3. Znak

12.3.1. Zakupnik može poslovati u Poslovnom prostoru jedino pod znakom prodavaonice Illy cafe (dalje: **Znak**), osim u slučaju da Znak bude promijenjen uz prethodno

business in the Premises on the Premises Opening Date, except for reasons of force majeure, it shall pay the Lessor contractual penalty for each day of delay equalling the herein determined Rent and Service Charge for 5 (five) days, plus VAT. If the damage suffered by the Lessor exceeds the amount of contractual penalty, the Lessor may claim damages for the amount exceeding the amount of contractual penalty.----------

---

11.6. Partial compensation of expenses of the Finishing works

11.6.1. The Lessor commits to compensate to the Lessee the cost of a part of the actually executed Finishing Works and equipment in the unit. The amount of Lessor's commitment according to this article shall be determined on the basis of the actual invoices and authentic documentation for the actually executed Finishing Works which shall be presented to the Lessor by the Lessee; but however, the Lessor's commitment shall in no circumstances be greated than the amount of **EUR 20,000.00 (twenty thousand euro)** increased for VAT. ---

---

11.6.2. The Lessee shall, upon the completition of the Finishing Works under Article 11.6.1. hereof, issue to the Lessor the invoice for the work performed. The Lessor shall pay the invoice within 20 (twenty) days from the day of receipt of the duly issued invoice.----------

---

For avoidance of any doubt, the Finishing Works and/or equipment paid by the Lessor in accordance with this Article represent appurtenances of the Premises and they are in sole ownership of the Lessor.----------

---

12. BUSINESS WITHIN THE PREMISES

12.1. Opening of the Premises to the Public

12.1.1. The Lessee shall open the Premises to the public and begin to conduct its business on the Premises Opening Date, if it is not agreed otherwise.----------

---

12.1.2. The Lessee shall ensure that the Premises are open to the public during the business hours to be determined by the Lessor.----------

---

12.2. Intended Purpose

12.2.1. The Lessee shall throughout the entire Term of Lease conduct business of preparing and serving of drinks and beverages in the Premises under the trademark Illy cafe.----------

---

12.2.2. The Lessee shall not use the Premises for any purpose other than the above activities.----------

---

12.3. Mark

12.3.1. The Lessee may conduct only its business in the Premises under the store mark Illy cafe (hereinafter referred to as the **Mark**), except if the Mark is changed

pisano odobrenje od strane Zakupodavca. ----------

12.3.2. Zakupnik ovime potvrđuje i jamči da je ovlašten koristiti Znak.----------

12.4. Ograničenja u korištenju

12.4.1. Zakupnik ne smije unositi niti dopustiti unošenje opasnih i štetnih tvari u Poslovni prostor ili u CENTAR.---

12.4.2. Značajne promjene vrste i opsega roba i usluga koje se nude u Poslovnom prostoru kojima se bitno mijenja osnovna djelatnost Zakupca zahtijevaju odobrenje od strane Zakupodavca. Smatrat će se da se osnovna djelatnost Zakupnika bitno mjenja ukoliko dođe do promjene djelatnosti ili nastupe uvjeti za promjenu djelatnosti Zakupnika u Državnom zavodu za statistiku. ---

12.4.3. Zakupnik ne smije koristiti Poslovni prostor ni za kakvu namjenu osim određene u ovom članku.----------

12.4.4. Zakupnik je u potpunosti odgovoran Zakupodavcu za bilo kakvu štetu nastalu povredom obveza iz ovoga članka, koja odgovornost uključuje i štetu nastalu trećim osobama.----------

12.5. Podzakup i prijenos prava

12.5.1. Zakupnik nema pravo ustupiti ovaj Ugovor, prava i obveze koji proizlaze iz ovog Ugovora, davati u podzakup, dijeliti ili koristiti Poslovni prostor ili dio Poslovnog prostora s drugim osobama bez prethodnog pisanog odobrenja od strane Zakupodavca. ----------

12.5.2. Ukoliko Zakupnik prekrši zabranu iz prethodnog stavka Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor s trenutačnim učinkom.----------

12.6. Popravci, adaptacija i čišćenje

12.6.1. Za čitavog razdoblja Trajanja Zakupa, Zakupnik će održavati čistim i urednim unutrašnjost i frontu Poslovnog prostora (uključujući vanjsku stranu zidova koji odvajaju Poslovni prostor od Zajedničkih prostora).---

12.6.2. Zakupnik je obvezan osigurati rasvjetu, grijanje, ventilaciju i hlađenje Poslovnog prostora, te funkcionalnu, ispravnu i sigurnu opremu i uređaje koje unosi u Poslovni prostor. ----------

Potrebne popravke Zakupnik je obvezan izvršiti na svoj vlastiti trošak.----------

U slučaju da Zakupnik ne postupi u skladu s navedenom obvezom ni u roku koji mu dodatno ostavi Zakupodavac, Zakupodavac je ovlašten izvršiti tu obvezu na trošak Zakupnika. Svi troškovi vezani za gore navedeno bit će nadoknađeni Zakupodavcu na njegov prvi zahtjev, u roku

subject to Lessor's prior written approval.----------

12.3.2. The Lessee hereby acknowledges and guarantees that it is authorized to use the Mark.----------

12.4. Restrictions in Use

12.4.1. The Lessee may not bring in any dangerous or harmful substances in the Premises or the CENTRE or permit it.----------

12.4.2. Any significant changes to the types and scope of goods and services offered in the Premises that significantly change the main acitivity of the Lessee require Lessor's approval. It shall be deemed that the main activity of the Lessee is significantly changed in case of change of the activity or occurance of circumstances for change of activity of the Lessee as registered with the State Statistics Office.----------

12.4.3. The Lessee may not use the Premises for any purpose other than that defined in this Article.----------

12.4.4. The Lessee shall be fully liable to the Lessor for any damage arisen from violation of any obligations under this Article, including any damage incurred by third parties.----------

12.5. Sublease and Transfer of Rights

12.5.1. The Lessee is not entitled to assign this Agreement or any rights or obligations arising from this Agreement or sublease, share or use the Premises or any part thereof with other persons without Lessor's prior written approval.----------

12.5.2. If the Lessee violates the prohibition under the preceding paragraph, the Lessor may terminate this Agreement with immediate effect.----------

12.6. Repairs, Adaptation and Cleaning

12.6.1. The Lessee shall throughout the Term of Lease keep the interior and the front of the Premises clean and tidy (including the exterior of the walls separating the Premises from the Common Areas).----------

12.6.2. The Lessee is obligated toprovide lighting, heating, ventilation and cooling of the Premises and functional, properly working and safe equipment and devices it brings into the Premises.----------

The Lessee shall make any repairs at its own expense.-----

In case the Lessee fails to act in accordance with the above obligation within the additional period provided to it by the Lessor, the Lessor shall perform this obligation at Lessee's expense. All costs relating to the foregoing shall be reimbursed to the Lessor on its first demand, within 8

od 8 (osam) dana.----------

12.6.3. U slučaju da Zakupnik pričini štetu u CENTRU, dužan je otkloniti je bez odlaganja dovodeći stvar u prijašnje stanje, a ako tako ne postupi niti u roku koji mu dodatno ostavi Zakupodavac, Zakupodavac je ovlašten izvršiti tu obvezu na trošak Zakupnika. ----------
---

12.7. Isporuke robe

12.7.1. Zakupnik će istovarivati, utovarivati ili dostavljati robu putem dostavnih vozila u Poslovni prostor isključivo putem komunikacijskih prostora CENTRA koje određuje Zakupodavac. ----------
---

12.7.2. Isporuke, kao i zbrinjavanje otpada i smeća iz Poslovnog prostora, mogu se vršiti u vrijeme koje određuje Zakupodavac.----------
---

12.8. Ploče i reklame

12.8.1. Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik izvan Poslovnog prostora ne smije podizati ili postavljati nikakve ploče niti reklame, niti mijenjati položaj, veličinu i/ili izgled postojeće ploče ili reklame.---
---

12.8.2. Zakup reklamnih pozicija na vanjskoj fasadi ili Zajedničkim prostorima CENTRA nije predmet ovog Ugovora..----------
---

12.9. Parkirna mjesta

12.9.1. Zakupnik potvrđuje da su parkirna mjesta namijenjena CENTRU i rezervirana za kupce CENTRA te da nisu sastavni dio površine koja pripada Poslovnom prostoru. Zakupniku nije dozvoljeno da parkirna mjesta koristi za utovar, skladštenje ili ostale svrhe, te je dužan voditi računa da njegovi radnici na njima ne ostavljaju svoja vozila.----------
---

12.9.2. Zakup parkirnih mjesta nije predmet ovog Ugovora..----------
---

12.10. Osiguranje

12.10.1. Zakupnik će za vrijeme cijelog Trajanja zakupa, odnosno od dana dovršetka Završnih radova , pribaviti o vlastitom trošku police osiguranja od osiguravajućeg društava po svom izboru, prihvatljivog Zakupodavcu, te ih održavati na snazi za vrijeme Trajanja Zakupa, odnosno od dana dovršetka Završnih radova, i pravovremeno plaćati sve dospjele premije, a Zakupodavcu predočiti primjerak svake police koja pokriva: ----------
---

- osiguranje od gubitka imovine, robe i opreme u Poslovnom prostoru, osiguranje Poslovnog prostora (uključujući i pokrivanje rizika od krađe, požara, eksplozije i štete uzrokovane curenjem vode te općenita oštećenja izazvana prodorom vode), osiguranje za pokriće svih rizika vezano uz izvođenje građevinskih radova u Poslovnom

(eight) days.----------

12.6.3. In case the Lessee causes damage within the CENTRE, it shall repair it without delay by restoring the original condition and if it fails to do so within the additional period provided to it by the Lessor, the Lessor is entitled to perform this obligation at Lessee's expense.--
---

12.7. Delivery of Goods

12.7.1. The Lessee shall unload, load or deliver goods by using delivery vehicles to the Premises only through communication areas of the CENTRE determined by the Lessor.----------
---

12.7.2. Deliveries and disposal of waste and garbage in the Premises are only allowed at the time determined by the Lessor.----------
---

12.8. Boards and Advertisements

12.8.1. The Lessee may not mount any boards or advertisements outside the Premises, or change position, size and/or layout of the existing advertisment without Lessor's prior written consent.----------
---

12.8.2. Lease of advertisement spaces in Common Areas or on the façade of the CENTRE is not a subject of this Agreement.----------
---

12.9. Parking Spaces

12.9.1. The Lessee acknowledges that parking spaces are intended for the CENTRE and reserved for CENTRE customers and are not an integral part of the area belonging to the Premises. The Lessee is not allowed to use parking spaces for loading, unloading or other purposes and shall ensure than its employees do not leave their vehicles in them.----------
---

12.9.2. Lease of parking spaces is not a subject of this Agreement..----------
---

12.10. Insurance

12.10.1. The Lessee shall throughout the Term of Lease, that is from the last day of performing Finishing Work , obtain and maintain duting the entire Term of Lease that is from the last day of performing Finishing Work at its own expense insurance policies from an insurance company by its choice, acceptable to the Lessor, and pay all due premiums on time and shall present the Lessor with a copy of each policy covering: ----------
---

- insurance of the property, goods and equipment in the Premisses, insurance of the Premisses (covering also the risks of the theft, fire, explosion, leakages, and all other damages caused by the water penetration), insurance covering all damages related to performing construction works in the Premisses, and any damage on the CENTRE and/or

prostoru te bilo kakvu štetu na CENTRU i/ili drugim poslovnim prostorima, pri čemu vrijednost osigurane svote ne može biti manja od ukupne vrijednosti Završnih radova, opreme, namještaja i zaliha u Poslovnom prostoru, ali ni u kojem slučaju manje od 1.500.000,00 HRK (milijunpetsto tisuća kuna) ----------

- osiguranje djelatnosti Zakupnika, osiguranje zaposlenika od povreda na radu i u svezi s radom i osiguranje od svih drugih uobičajenih poslovnih rizika koji se osiguravaju, pri čemu vrijednost osigurane svote od odgovornosti za štete prema zaposlenicima ukupno ne može biti manja od 150.000,00 HRK (stopedeset tisuća kuna), kao i osiguranje od odgovornosti za štete prema trećim osobama pri čemu vrijednost osigurane svote od odgovornosti za štete prema trećim osobama ukupno ne može biti manja od 1.500.000,00 HRK (milijunpetsto tisuća kuna), za svaki pojedini gubitak.----------

12.10.2. Zakupnik se obvezuje pribaviti o vlastitom trošku posebnu policu osiguranja od osiguravajućeg društava po svom izboru, prihvatljivog Zakupodavcu, koju će Zakupodavcu predočiti radi odobrenja najkasnije poslijednjeg radnog dana prije Datuma primopredaje, te ju održavati na snazi za razdoblje od Datuma primopredaje do dana dovršetka Završnih radova i pravovremeno plaćati sve dospjele premije za pokriće svih rizika vezanih uz izvođenje Završnih radova, uključujći bilo kakvu štetu na CENTRU i/ili drugim poslovnim prostorima i/ili drugoj postojećoj imovini, pri čemu vrijednost osiguranja po pojedinom štetnom događaju ne može biti manja od vrijednosti Završnih radova, ali ni u kojem slučaju manje od 150.000,00 HRK (stopedeset tisuća kuna), kao i pokriće osiguranja od odgovornosti za štete prema trećim osobama pri čemu vrijednost osigurane svote od odgovornosti za štete prema trećim osobama ukupno ne može biti manja od 1.500.000,00 HRK (milijunpetsto tisuća kuna) za svaki pojedini gubitak te ukupno. ----------

12.10.3. Zakupnik je dužan bez odlaganja dostaviti na uvid Zakupodavcu presliku svih polica osiguranja. Zakupnik ne smije poduzimati nikakve radnje (niti dopustiti nikakve radnje) niti skladištiti (ili dopustiti da bude skladišteno) robu unutar Poslovnog prostora, a što bi moglo narušiti uvjete polica osiguranja ili spriječiti Zakupodavca u sklapanju polica osiguranja s osiguravajućim društvima.----------

12.10.4. Navedene police moraju biti indosirane kako bi se osiguralo da ne budu poništene bez prethodne pismene obavijesti 30 (trideset) dana ranije Zakupodavcu koji će biti naveden kao Dodatni Osiguranik na navedenim policama.----------

other bussiness premises, where the value of the sum insured, may not be less than the total value of Finishing Work, equipment, furniture and stock in the Premises, but in any cas e not less than 1.500.000,00 HRK (one million five hundred thousand kuna).----------

- insurance of the business activity of the Lessee, insurance of employees against occupational injuries and injuries connected with employment and insurance against all other customary insurable business risks, where the value of the sum insured against liability for damage to employees may not be less in total than 150.000,00 HRK (one hundred fifty thousand kuna), as well as insurance against liability for damage to third parties, where the value of the sum insured against liability for damage to third parties may not be less than 1.500.000,00 HRK (one million five hundred thousand kuna), for each and every loss.----------

12.10.2. The Lesee shall obtain and maintain at its own expense a separate insurance policy from an insurance company by its choice, acceptable to the Lessor, which shall be presented to the Lessor for approval not later than the last working day prior to the Takeover Date, for the period from the Takeover Date until the completion of Finishing work and pay all due premiums on time, covering all risks in relation to performance of Finishing Work, including any damage on the CENTRE and/or other bussiness premises and/or other existing property, where the value of the sum insured, for each and every loss may not be less than the value of Finishing Work but in any case not less than 150.000,00 HRK (one hundred fifty thousand kuna), as well as insurance against liability for damage to third parties, where the value of the sum insured against liability for damage to third parties may not be less than 1.500.000,00 HRK (one million five hundred thousand kuna) for each and every loss and in aggregate za svaki pojedini gubitak te ukupno. ----------

12.10.3. The Lessee shall promptly present to the Lessor copies of all insurance policies. The Lessee may not take any action (or permit any action) or store (or permit storage) of goods within the Premises that may impair the conditions of the policies or prevent the Lessor from obtaining insurance policies from insurance companies.---

12.10.4. The said policies shall be endorsed to provide that they shall not be cancelled without giving 30 (thirty) days' prior written notice thereof to the Lessor who will also be named as Additional Insured on said policies.----------

---

12.10.5. Navedene police mogu, isključivo na zahtjev Zakupodavca, biti vinkulirane u korist poslovne banke Zakupodavca ili druge osobe koju odredi Zakupodavac.---

---

12.10.6. Zakupnik se obvezuje obavijestiti Zakupodavca u slučaju da Zakupnikov način uporabe ili vrsta njegovih poslovnih djelatnosti u Poslovnom prostoru rezultira prekomjernim rizikom od vatre. Svako povećanje premije osiguranja za osiguranje od vatre kao rezultat toga pribavljeno od strane Zakupnika za Poslovni prostor uključujući tehničke instalacije biti će izravno naplaćeno Zakupniku na temelju naplate za usluge te će biti plaćeno od strane Zakupnika. ----------

---

12.10.7. Obnova potvrda o osiguranju mora biti dostavljena Zakupodavcu ne kasnije od 30 (trideset) dana prije isteka pojedine police zajedno sa dokazom o plaćanju.----------

---

13. PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA

13.1. Dodatno, uz obveze Zakupodavca propisane ovim Ugovorom, Zakupodavac se obvezuje da će u bilo koje vrijeme, kada Zakupnik uredno podmiri dospjela potraživanja, te kada postupi sukladno svim svojim obvezama koje proizlaze iz ovog Ugovora osigurati Zakupniku neometano pravo korištenja Poslovnog prostora i pristup svim dijelovima Zajedničkih prostora; provoditi, omogućiti, plaćati, upravljati i pružati Usluge neophodne za funkcioniranje CENTRA, s time da Zakupodavac nije odgovoran za neurednu dostavu, prekide ili zakašnjenja u vezi s Uslugama, osim u slučaju kada su se takvi prekidi ili zakašnjenja mogli ispraviti od strane Zakupodavca, a on ih nije ispravio u razumnom roku.----------

---

13.2. Zakupodavac je dužan osigurati CENTAR sukladno komercijalnim uvjetima.----------

---

13.3. Zakupodavac ima pravo ulaska u Poslovni prostor u bilo koje doba za vrijeme trajanja radnog vremena.--------

---

Prema potrebi, pripada mu pravo ulaska s izvođačima, radnicima i ostalima, sve uz pisanu obavijest 24 (dvadeset četiri) sata prije samog ulaska.----------

---

Ovo pravo Zakupodavcu pripada i izvan radnog vremena u hitnim slučajevima, uz naknadnu obavijest u razumnom roku Zakupniku ili njegovom predstavniku, kako bi:-------

---

- izgradio, postavio, očistio, uspostavio, ispitao, izmijenio, povezao, zamijenio, ponovno postavio ili popravio bilo koju infrastrukturnu instalaciju koja služi CENTRU, a koja prolazi kroz, iznad ili ispod Poslovnog prostora----------

---

12.10.5. The said policies may, exclusively on the request of the Lessor, be vinculated in favour of the bussiness bank of the Lessor or any other person designated by the Lessor.----------

---

12.10.6. The Lessee undertakes to inform the Lessor if the type of the Lessee's use or the type of his business activity in the Premises results in an above-average fire risk. Any resulting increase of the insurance premium for the fire insurance obtained by the Lessor for the substance of the Premises including technical installations shall be directly charged to the Lessee by way of the service charge and shall be paid by the Lessee.----------

---

12.10.7. Renewal certificates of insurance shall be delivered to the Lesor no later than 30 (thirty) days prior to the expiration of any policy together with proof of payment.----------

---

13. LESSOR'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

13.1. In addition to the Lessor's obligations provided in this Agreement, the Lessor shall at any time, after the Lessee has duly settled its due debt and complied with all its obligations arising from this Agreement, provide the Lessee with the right to freely use the Premises and access to all parts of the Common Areas; perform,enable, pay, manage and provide the Services necessary for the operation of the CENTRE, provided that the Lessor shall not be responsible for any improper delivery, interruptions or delays in connection with the Services, except where such interruptions or delays could have been remedied by the Lessor and it failed to remedy them within a reasonable period of time.----------

---

13.2. The Lessor shall insure the CENTRE under commercial terms.----------

---

13.3. The Lessor is entitled to enter the Premises at any time during the hours of operation.----------

---

When necessary, the Lessoris entitled to enter with contractors, workers and other persons, subject to 24-(twenty four) hours' written notice.----------

---

The Lessor shall be also entitled to such entry outside the hours of operation in case of emergency, subject to subsequent reasonable notice to the Lessee or its representative, to:----------

---

- build, install, clean, establish, test, replace, connect, reinstall or repair and infrastructural installation used by the CENTRE and going through, above or below the Premises ----------

---

- stekao uvid u stanje i uvjete u kojima se nalazi Poslovni prostor i/ili CENTAR, oprema ili inventar u Poslovnom prostoru i/ili CENTRU, popravio, izmijenio, obojio, preuredio i održao ili izvršio bilo koje s time povezane radove koji ne mogu uredno biti izvršeni bez takvog pristupa----------
- utvrdio propust Zakupnika da postupa u skladu sa svojim ugovornim obvezama ----------
- predao pisanu obavijest Zakupniku o propustu koji Zakupnik treba ispraviti ili ostavio takvu obavijest u Poslovnom prostoru----------
- izvršio na trošak Zakupnika sve radove koji su potrebni radi otklanjanja propusta Zakupnika, ako ih Zakupnik nije izvršio u dodatno ostavljenom roku od strane Zakupodavca, a ako takav rok nije određen, u roku od 10 (deset) dana od dana primitka obavijesti----------
- napravio raspored ili zapisnik o cjelokupnom namještaju i instalacijama i ostalim stvarima u Poslovnom prostoru----------
- zbog bilo koje druge opravdane svrhe.----------

13.4. Pri ulasku u Poslovni prostor Zakupodavac je dužan postupati s pažnjom dobrog gospodarstvenika, uz izbjegavanje neugodnosti ili uznemiravanja Zakupnika.------

---

13.5. Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik će osigurati Zakupodavcu 24 (dvadeset četiri) sata na dan u sve dane u godini, neograničen pristup tehničkoj opremi instaliranoj u Poslovnom prostoru. Ukoliko takav pristup bude onemogućen, Zakupodavac će na trošak Zakupnika izvršiti sve radove koji su potrebni u svrhu ostvarivanja pristupa, bez obveze snošenja troškova na ime štete koja pritom nastane na Poslovnom prostoru, uz ograničenje da svi slučajevi ulaska u Poslovni prostor stvaraju najmanju moguću neugodnost.----------

---

13.6. Zakupnik je dužan najmanje 10 (deset) dana prije Datuma otvaranja Poslovnog prostora Zakupodavcu predati jedan primjerak ključa Poslovnog prostora kako bi u skladu sa odredbama ovog članka bio u mogućnosti ostvariti ulazak u Poslovni prostor.----------

---

13.7. Zakupodavac ima pravo prenijeti svoja prava i obveze iz ovog Ugovora, u cijelini ili djelomično na treću osobu, a Zakupnik potpisom ovog ugovora izričitio pristaje na takav prijenos . ----------

---

13.8. Obavijest o dodatnom roku za izvođenje bilo kojih radova zbog povrede obveza iz Ugovora smatra se dostavljenom predajom na poštu te obavijesti preporučenim pismom na adresu Zakupnika ili njenim neposrednim uručenjem Zakupniku ili njegovom zaposleniku u sjedištu Zakupnika ili Poslovnom prostoru.----------

---

14. ŠTETA NA POSLOVNOM PROSTORU

14.1. Otklanjanje štete

Nakon Datuma otvaranja Poslovnog prostora, Zakupodavac

- inspect the condition of the Premises and/or the CENTRE, equipment or inventory in the Premises and/or the CENTRE, repair, replace, paint, refurbish and maintain or perform and work connected therewith that cannot be properly performed without such access ----------
- find Lessee's failure to act in accordance with its obligations hereunder ----------
- provide the Lessee with a written notice of failure that the Lessee should remedy or leave such notice in the Premises ----------
- perform at Lessee's expense any work necessary to remedy Lessee's failure if the Lessee failed to perform it within the additional period provided by the Lessor, and if no such period was provided, within 10 (ten) days of receiving the notice ----------
- make a schedule or list of the entire furniture and installations and other things in the Premises----------

---

- for any other reasonable purpose.----------

13.4. When entering the Premises, the Lessor shall act with the due diligence of a good businessman and avoid inconveniencing or disturbing the Lessee.---------

---

13.5. Notwithstanding the foregoing, the Lessee shall provide the Lessor, 24 (twenty four) hours a day every day of the year, unlimited access to the technical equipment installed in the Premises. If such access is not allowed, the Lessor shall, at Lessee's expense, perform all work required for the purpose of gaining access, without being required to bear any costs for any damage to the Premises thereby incurred, provided that all cases of entry in the Premises create as little inconvenience as possible.----------

---

13.6. At least 10 (ten) days before the Premises Opening Date the Lessee shall provide the Lessorwith a key to the Premises so that it could enter the Premises in accordance with the provisions of this Article.----------

---

13.7. The Lessor is entitled to transfer all its rights and obligations hereunder or any part thereof to a third party and Lessee hereby explicitly accepts any such transfer.----------

---

13.8. A notice of an additional period for performance of work as a result of breach of obligations hereunder shall be deemed delivered after mailing and giving of notice by registered mail to Lessee's address or its personal delivery to the Lessee it its employee at Lessee's registered office or the Premises.----------

---

14. DAMAGE TO THE PREMISES

14.1. Repair of Damage

After the Premises Opening Date, the Lessor shall be

je obvezan za izvođenje investicijskih odnosno konstruktivnih radova povodom oštećenja Poslovnog prostora, a Zakupnik je obvezan za izvođenje radova tekućeg održavanja Poslovnog prostora, s time što će u svakom slučaju Zakupnik biti obvezan naknaditi ulaganja Zakupodavcu, ako je Zakupnik odgovoran za nastala oštećenja, koja padaju na teret Zakupodavca.----------

14.2. Šteta za koju odgovara Zakupodavac

14.2.1. Uslijed uzroka za koji ne odgovara Zakupnik, niti odgovaraju njegovi zaposlenici, zastupnici, posjetitelji i izvođači odnosno osobe za koje odgovara Zakupnik, te ukoliko Zakupnik nije prekršio pravila police osiguranja, Zakupodavac će otkloniti takvu štetu, a pritom neće sniziti Zakupninu ili Troškove održavanja, pod uvjetom da je Poslovni prostor podoban za praktičnu uporabu. ----------

14.2.2. Ako uslijed oštećenja Poslovni prostor postane nepodoban za praktičnu uporabu, Zakupodavac će bez odgađanja angažirati renomiranog arhitekta ili drugog izvođača da podnese Zakupodavcu i Zakupniku pisano izvješće o vremenu koje je potrebno da se pribave sve dozvole i da se dovrše popravci i obnove oštećeni dijelovi Poslovnog prostora (**Procjena o dovršetku**).----------

14.2.3. Ukoliko je u Procjeni o dovršetku predviđen dulji rok od 12 (dvanaest) mjeseci, obje Ugovorne strane imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor u roku od 30 (trideset) dana od dana zaprimanja Procjene o dovršetku.----------

14.2.4. Ako uslijed oštećenja za koji odgovara Zakupodavac Poslovni prostor postane privremeno neupotrebljiv za praktičnu uporabu, Zakupnina i Troškovi održavanja se plaćaju u razmjerno umanjenom iznosu s obzirom na upotrebljivost Poslovnog prostora.----------

14.2.5. Radi izbjegavanja svake sumnje, ove odredbe se neće primijeniti u slučaju kad je Poslovni prostor i/ili kada su Zajednički prostori oštećeni događajem ili uzrokom za koji je odgovoran Zakupnik ili njegovi zaposlenici, zastupnici, posjetitelji ili izvođači odnosno osobe za koje odgovara Zakupnik.----------

14.3. Šteta za koju odgovara Zakupnik

U slučaju kad je Poslovni prostor oštećen uslijed uzroka za koji odgovara Zakupnik ili osobe za koje je on odgovoran, Zakupnik je u potpunosti obvezan otkloniti nastalu štetu, uključujući izmaklu korist, te naknaditi troškove nastale Zakupodavcu, a pritom Zakupnina i Troškovi održavanja neće biti umanjeni.----------

15. RASKID UGOVORA

15.1. Raskid Zakupnika

15.1.1. Zakupnik se obvezuje da neće raskinuti ovaj Ugovor, osim u slučajevima propisanim ovim Ugovorom ili zakonom.----------

responsible for performance of investment or construction work as a result of any damage to the Premises and the Lessee shall be responsible for regular maintenance. In any case, the Lessee shall be responsible for reimbursing the Lessor for the investment or construction work if the Lessee is responsible for such damage caused to the Lessor.------

14.2. Damage for which the Lessor is Responsible

14.2.1. Due to a cause for which neither the Lessee nor its employees, agents, visitors and contractors or persons under Lessee's responsibility are responsible, and if the Lessee did not violate any rules under the insurance policy, the Lessor shall repair such damage without decreasing the Rent or the Service Charge, provided the Premises are fit for practical use.----------

14.2.2. If due to damage the Premises become unfit for practical use, the Lessor shall promptly engage a renowned architect or another contractor to provide to the Lessor and the Lessee a written report on the time required to obtain all permits and complete the repairs and reconstruct the damaged parts of the Premises (**Completion Estimate**).----------

14.2.3. If the Completion Estimate provides for a period exceeding 12 (twelve) months, both Parties may terminate this Agreement within 30 (thirty) days as of receiving the Completion Estimate.----------

14.2.4. If due to damage for which the Lessor is responsible the Premises become temporarily unusable for practical use, the Rent and the Service Charge shall be paid in an amount reduced on a pro rata basis. relative to the level of usability of the space.----------

14.2.5. To avoid any doubt, these provisions shall not apply in case the Premises and/or the Common Areas are damaged by an event or cause for which the Lessee or its employee, agent, visitor, contractor or person under the responsibility of the Lessee.----------

14.3. Damage for which the Lessee is Responsible

In case the Premises are damaged due to a cause for which the Lessee or a person under its responsibility is responsible, the Lessee shall fully repair such damage, including lost profit and reimburse the costs incurred by the Lessor, and the Rent and Service Charge shall not be reduced.----------

15. TERMINATION OF THE AGREEMENT

15.1. Lessee's Termination

15.1.1. The Lessee shall not terminate this Agreement, expect in cases provided for by this Agreement or the law.----------