

04-02-24-15

**FINANCIJSKA AGENCIJA**

OIB: 85821130368

ULA. CESARCA 2, VARAŽDIN

(adresa nadležne jedinice)

**FINANCIJSKA AGENCIJA**  
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE  
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE  
ZAGREB 2

30-12-2024

PREDSTEČAJNE NAGODBE  
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

UR. BROJ:

Nadležni trgovački sud Varaždinu

Poslovni broj spisa St-278/2024-6

**PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

**PODACI O VJEROVNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

STOP SHOP Development d.o.o. za poslovanje nekretninama

OIB 76916477461

Adresa / sjedište

Ulica Petra Hektorovića 2, 10000 ZAGREB

**PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

vabosa d.o.o.

OIB 87853001052

Adresa / sjedište

Vučetinec 29

**PODACI O TRAZBINI:**

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

ugovor

Iznos dospjele tražbine 34.333,42 (euro)

Glavnica 34.332,42 (euro)

Kamate \_\_\_\_\_ (euro)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka  
\_\_\_\_\_ (euro)

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

izvadak iz poslovnih knjiga, ugovor, računi

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA  NE  za iznos \_\_\_\_\_ (euro)



Naziv ovršne isprave  
ugovor

**PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova razlučnog prava

---

---

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

---

---

Iznos tražbine \_\_\_\_\_ (euro)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje

ODRIČEM  NE ODRIČEM

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

**PODACI O IZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova izlučnog prava

---

---

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

---

---

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

Mjesto i datum

Zagreb, 23.12.2024.

Potpis vjerovnika

  
~~STOP SHOP Development~~  
d.o.o.

Zagreb, Ulica Petra Hektorovića 2  
OIB: 76916477461



**PREDMET:**  
Izvod otvorenih stavki (IOS) na dan 25.11.2024

**STOP SHOP DEVELOPMENT d.o.o.**  
Ulica Petra Hektorovića 2  
10000 Zagreb  
OIB: 76916477461  
eMail: legal.assistant@immofinanz.com

Konto: 1200  
Šifra: 000182  
Tel/Fax:

Komitent:  
OIB: 87853001052

vabosa j.d.o.o.  
Vučetinec 29  
40311 Lopatinec

**Uvidom u naše poslovne knjige utvrdili smo da je na vašem računu broj 000182 sljedeće stanje:**

Datum	Vezni dok.	Lok.dok.	Kl.dok.	Opis knjiženja	Valuta	Iznos	Otvoreno	Saldo
30.11.2023	1802	1802	IFAN	Izl.rn. 100-8-1	14.12.2023	5.620,29	<b>5.620,29</b>	5.620,29
28.12.2023	1959	1959	IFAN	Izl.rn. 140-8-1	11.01.2024	823,10	<b>823,10</b>	6.443,39
31.12.2023	1968	1968	IFAN	Izl.rn. 145-8-1	14.01.2024	93,75	<b>93,75</b>	6.537,14
02.05.2024	474	474	IFAN	Izl.rn. 119-8-1	16.05.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	9.520,84
02.05.2024	486	486	IFAN	Izl.rn. 131-8-1	16.05.2024	396,50	<b>396,50</b>	9.917,34
03.06.2024	629	629	IFAN	Izl.rn. 145-8-1	17.06.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	12.901,04
03.06.2024	641	641	IFAN	Izl.rn. 157-8-1	17.06.2024	396,50	<b>396,50</b>	13.297,54
27.06.2024	721	721	IFAN	Izl.rn. 168-8-1	11.07.2024	-2.709,24	<b>-2.709,24</b>	10.588,30
30.06.2024	749	749	IFAN	Izl.rn. 182-8-1	14.07.2024	56,04	<b>56,04</b>	10.644,34
30.06.2024	756	756	IFAN	Izl.rn. 189-8-1	30.06.2024	-782,30	<b>-782,30</b>	9.862,04
01.07.2024	850	850	IFAN	Izl.rn. 201-8-1	15.07.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	12.845,74
01.07.2024	862	862	IFAN	Izl.rn. 213-8-1	15.07.2024	396,50	<b>396,50</b>	13.242,24
19.07.2024	918	918	IFAN	Izl.rn. 224-8-1	02.08.2024	4.322,26	<b>4.322,26</b>	17.564,50
01.08.2024	1016	1016	IFAN	Izl.rn. 241-8-1	15.08.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	20.548,20
01.08.2024	1028	1028	IFAN	Izl.rn. 253-8-1	15.08.2024	396,50	<b>396,50</b>	20.944,70
21.08.2024	1111	1111	IFAN	Izl.rn. 263-8-1	04.09.2024	996,34	<b>996,34</b>	21.941,04
02.09.2024	1207	1207	IFAN	Izl.rn. 279-8-1	16.09.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	24.924,74
02.09.2024	1219	1219	IFAN	Izl.rn. 291-8-1	16.09.2024	396,50	<b>396,50</b>	25.321,24
18.09.2024	1345	1345	IFAN	Izl.rn. 302-8-1	02.10.2024	1.026,30	<b>1.026,30</b>	26.347,54
01.10.2024	1448	1448	IFAN	Izl.rn. 322-8-1	15.10.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	29.331,24
01.10.2024	1460	1460	IFAN	Izl.rn. 334-8-1	15.10.2024	396,50	<b>396,50</b>	29.727,74
16.10.2024	1624	1624	IFAN	Izl.rn. 346-8-1	30.10.2024	784,38	<b>784,38</b>	30.512,12
04.11.2024	1730	1730	IFAN	Izl.rn. 364-8-1	18.11.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	33.495,82
04.11.2024	1741	1741	IFAN	Izl.rn. 375-8-1	18.11.2024	396,50	<b>396,50</b>	33.892,32
15.11.2024	1894	1894	IFAN	Izl.rn. 385-8-1	29.11.2024	441,10	<b>441,10</b>	34.333,42
						<b>34.333,42</b>	<b>34.333,42</b>	<b>34.333,42</b>

Molimo vas da navedeno stanje potvrdite u cijelosti ili djelomično, s tim da navedete koje su po vašem mišljenju sporne stavke.

Molimo da nam ovjereni primjerak vratite u roku od 8 dana.

Za STOP SHOP development d.o.o.

Za vabosa j.d.o.o.

Joško Piteša, Stanislav Šimunović  
(potpis ovlaštene osobe)

(potpis ovlaštene osobe)



**STOP SHOP DEVELOPMENT d.o.o.**  
Ulica Petra Hektorovića 2  
10000 Zagreb  
OIB: 76916477461  
eMail: legal.assistant@immofinanz.com

**PREDMET:**  
Izvod otvorenih stavki (IOS) na dan 25.11.2024

Konto: 1200  
Šifra: 000182  
Tel/Fax:

Komitent:  
OIB: 87853001052

vabosa j.d.o.o.  
Vučetinec 29  
40311 Lopatinec

**Uvidom u naše poslovne knjige utvrdili smo da je na vašem računu broj 000182 sljedeće stanje:**

Datum	Vezni dok.	Lok.dok.	Kl.dok.	Opis knjiženja	Valuta	Iznos	Otvoreno	Saldo
30.11.2023	1802	1802	IFAN	Izl.rn. 100-8-1	14.12.2023	5.620,29	<b>5.620,29</b>	5.620,29
28.12.2023	1959	1959	IFAN	Izl.rn. 140-8-1	11.01.2024	823,10	<b>823,10</b>	6.443,39
31.12.2023	1968	1968	IFAN	Izl.rn. 145-8-1	14.01.2024	93,75	<b>93,75</b>	6.537,14
02.05.2024	474	474	IFAN	Izl.rn. 119-8-1	16.05.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	9.520,84
02.05.2024	486	486	IFAN	Izl.rn. 131-8-1	16.05.2024	396,50	<b>396,50</b>	9.917,34
03.06.2024	629	629	IFAN	Izl.rn. 145-8-1	17.06.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	12.901,04
03.06.2024	641	641	IFAN	Izl.rn. 157-8-1	17.06.2024	396,50	<b>396,50</b>	13.297,54
27.06.2024	721	721	IFAN	Izl.rn. 168-8-1	11.07.2024	-2.709,24	<b>-2.709,24</b>	10.588,30
30.06.2024	749	749	IFAN	Izl.rn. 182-8-1	14.07.2024	56,04	<b>56,04</b>	10.644,34
30.06.2024	756	756	IFAN	Izl.rn. 189-8-1	30.06.2024	-782,30	<b>-782,30</b>	9.862,04
01.07.2024	850	850	IFAN	Izl.rn. 201-8-1	15.07.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	12.845,74
01.07.2024	862	862	IFAN	Izl.rn. 213-8-1	15.07.2024	396,50	<b>396,50</b>	13.242,24
19.07.2024	918	918	IFAN	Izl.rn. 224-8-1	02.08.2024	4.322,26	<b>4.322,26</b>	17.564,50
01.08.2024	1016	1016	IFAN	Izl.rn. 241-8-1	15.08.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	20.548,20
01.08.2024	1028	1028	IFAN	Izl.rn. 253-8-1	15.08.2024	396,50	<b>396,50</b>	20.944,70
21.08.2024	1111	1111	IFAN	Izl.rn. 263-8-1	04.09.2024	996,34	<b>996,34</b>	21.941,04
02.09.2024	1207	1207	IFAN	Izl.rn. 279-8-1	16.09.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	24.924,74
02.09.2024	1219	1219	IFAN	Izl.rn. 291-8-1	16.09.2024	396,50	<b>396,50</b>	25.321,24
18.09.2024	1345	1345	IFAN	Izl.rn. 302-8-1	02.10.2024	1.026,30	<b>1.026,30</b>	26.347,54
01.10.2024	1448	1448	IFAN	Izl.rn. 322-8-1	15.10.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	29.331,24
01.10.2024	1460	1460	IFAN	Izl.rn. 334-8-1	15.10.2024	396,50	<b>396,50</b>	29.727,74
16.10.2024	1624	1624	IFAN	Izl.rn. 346-8-1	30.10.2024	784,38	<b>784,38</b>	30.512,12
04.11.2024	1730	1730	IFAN	Izl.rn. 364-8-1	18.11.2024	2.983,70	<b>2.983,70</b>	33.495,82
04.11.2024	1741	1741	IFAN	Izl.rn. 375-8-1	18.11.2024	396,50	<b>396,50</b>	33.892,32
15.11.2024	1894	1894	IFAN	Izl.rn. 385-8-1	29.11.2024	441,10	<b>441,10</b>	34.333,42
						<b>34.333,42</b>	<b>34.333,42</b>	<b>34.333,42</b>

Molimo vas da navedeno stanje potvrdite u cijelosti ili djelomično, s tim da navedete koje su po vašem mišljenju sporne stavke.

Molimo da nam ovjereni primjerak vratite u roku od 8 dana.

Za STOP SHOP development d.o.o.

Za vabosa j.d.o.o.

Joško Piteša, Stanislav Šimunović  
(potpis ovlaštene osobe)

(potpis ovlaštene osobe)



0-785/23

-----UGOVOR O ZAKUPU-----	LEASE CONTRACT
-----između-----	by and between
-----STOP SHOP DEVELOPMENT d.o.o. ----- -----kao zakupodavca-----	STOP SHOP DEVELOPMENT d.o.o.. as landlord
-----i-----	and
----- vabosa j.d.o.o.----- -----kao zakupnika-----	vabosa j.d.o.o. as tenant

<b>Sadržaj:-----</b>	<b>Content:</b>
<b>1. Predmet zakupa-----</b>	<b>1. Subject of Lease</b>
<b>2. Djelatnost; Asortiman proizvoda-----</b>	<b>2. Activity; Product mix</b>
<b>3. Redoslijed građevinskih radova i dokumentacija Zakupnika-----</b>	<b>3. Construction works order and documentation of the Tenant</b>
<b>4. Trajanje zakupa-----</b>	<b>4. Term of the Lease</b>
<b>5. Primopredaja i otvaranje kafića-----</b>	<b>5. Delivery and opening of the caffe bar</b>
<b>6. Zakupnina; Usklađivanje-----</b>	<b>6. Lease Rent; Indexation</b>
<b>7. Troškovi održavanja i ostali troškovi-----</b>	<b>7. Maintenance and other costs</b>
<b>8. Plaćanje Minimalne Zakupnine i ostalih troškova-----</b>	<b>8. Payment of the Minimum Lease Rent and other costs</b>
<b>9. Zabrana prijeboja-----</b>	<b>9. No Offset</b>
<b>10. Sredstvo osiguranja-----</b>	<b>10. Security</b>
<b>11. Obveza obavljanja djelatnosti-----</b>	<b>11. Obligation to conduct business activity</b>
<b>12. Obavljanje djelatnosti-----</b>	<b>12. Conducting the business activity</b>
<b>13. Prestanak zakupa prije isteka Trajanja zakupa-----</b>	<b>13. Early termination</b>
<b>14. Prijenos prava-----</b>	<b>14. Transfer of rights</b>
<b>15. Opskrba energijom (električna energija, voda, grijanje)-----</b>	<b>15. Supply of energy (power, water, heat)</b>
<b>16. Dogradnja i preuređenje Predmeta zakupa od strane Zakupnika-----</b>	<b>16. Additions to and rearrangements of the Subject of Lease by the Tenant</b>
<b>17. Održavanje Predmeta zakupa u primjerenom stanju i odgovornost Zakupnika-----</b>	<b>17. Maintaining the Subject of Lease in proper state and liability of the Tenant</b>
<b>18. Prestanak obavljanja djelatnosti i obnova-----</b>	<b>18. Cessation of business activity and restoration</b>
<b>19. Izgradnja i preuređenje od strane Zakupodavca-----</b>	<b>19. Developments and rearrangements of the Landlord</b>
<b>20. Pristup Predmetu zakupa-----</b>	<b>20. Access to the Subject of Lease</b>
<b>21. Osiguranje; Odgovornost Zakupodavca-----</b>	<b>21. Insurances; Liability of the Landlord</b>
<b>22. Dekoracija ulaza i reklamni materijali-----</b>	<b>22. Decoration of the entrance and advertising materials</b>
<b>23. Troškovi i naknade-----</b>	<b>23. Costs and charges</b>
<b>24. Prestanak zakupa i vraćanje poslovnog prostora-----</b>	<b>24. Termination and return of premises</b>
<b>25. Izjave i jamstva-----</b>	<b>25. Representations and Warranties</b>
<b>26. Oblik Ugovora i ovrha -----</b>	<b>26. Form of the Contract and the Enforcement</b>
<b>27. Ostale odredbe-----</b>	<b>27. Miscellaneous</b>
<b>28. Završne odredbe-----</b>	<b>28. Final provisions</b>

Ovaj Ugovor o zakupu (u daljem tekstu „ <b>Ugovor</b> “) sklapa se između:-----	The following Lease Contract (hereinafter the " <b>Contract</b> ") is concluded by and between:
<b>STOP SHOP DEVELOPMENT d.o.o.</b> , sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Petra Hektorovića 2, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081339925, OIB: 76916477461, kao zakupodavac („ <b>Zakupodavac</b> “)-----	<b>STOP SHOP DEVELOPMENT d.o.o.</b> , with its registered seat in Zagreb, Ulica Petra Hektorovića 2, registered with the Court Registry of the Commercial Court in Zagreb under the number (MBS): 081339925, PIN: 76916477461, as landlord (hereinafter the " <b>Landlord</b> ")
i-----	and
<b>vabosa j.d.o.o.</b> sa sjedištem u Vučetincu (Općina Sveti Juraj Na Bregu), Vučetinec 29, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojem (MBS): 070189260, OIB: 87853001052, kao zakupnik („ <b>Zakupnik</b> “)-----	<b>vabosa, j.d.o.o.</b> with its registered seat in Vučetinec (Općina Sveti Juraj Na Bregu), Vučetinec 29, registered with the Court Registry of the Commercial Court in Varaždin under the number (MBS): 070189260, PIN: 87853001052, as tenant (hereinafter the " <b>Tenant</b> ")
(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno: „ <b>Ugovorne strane</b> “)-----	(The Landlord and the Tenant hereinafter jointly referred to as the " <b>Parties</b> ")
<b>Uvod</b> -----	<b>Preamble</b>
Zakupodavac je u postupku stjecanja sljedećih nekretnina (dalje u tekstu „ <b>Nekretnina</b> “) upisanih u zemljišnoknjižnom odjelu Čakovec, Općinskog suda u Čakovcu, upisane u katastarskoj općini Čakovec, na katastarskoj čestici kč.br. 1134/2/2/1 ukupne površine 24.862 (dvadeset četiri tisuće osamsto šezdeset dva) m <sup>2</sup> , upisana u zk.ul. 8147.-----	The Landlord is in the process of acquisition of the following real estates (hereinafter the " <b>Real Estate</b> ") registered with Land Registry Department Čakovec, the Municipal Court in Čakovec, Cadastre Municipality Čakovec, LRP 1134/2/2/1, with a total surface of 24,862 sqm, registered in LRF 8147.
Zakupodavac želi dati u zakup Zakupniku, a Zakupnik želi zakupiti od Zakupodavca poslovni prostor koji će se nalaziti u Maloprodajnom parku (kako je definiran u nastavku), koji Zakupodavca namjerava izgraditi na Nekretnini, društvima koja posluju u opseg maloprodaje i pružanja usluga.-----	The Landlord wishes to leases to the Tenant and the Tenant wishes to lease from the Landlord the business premises which will be located in the Retail Park (as defined below), which the Landlord intends to construct on the Real Estate, to entities that operate in the scope of retail sales and services.
Cilj Maloprodajnog parka je pružiti optimalnu opskrbu svojim kupcima i istodobno osigurati ekonomski uspjeh svih zainteresiranih strana (Zakupodavca i zakupnika poslovnih prostora u Maloprodajnom parku).-----	The aim of the Retail Park is to offer optimum supply to customers and simultaneously ensure economic success of all interested parties (the Landlord and tenants of the premises in the Retail Park).
Visoka atraktivnost svakog poslovanja u Maloprodajnom parku u interesu je svih sudionika i predstavlja osnovu za vođenje poslovanja. Atraktivnosti Maloprodajnog parka u cjelini teži se, s jedne strane, sudjelovanjem pažljivo odabranih, međusobno nadopunjujućih i djelomično konkurentnih zakupnika, a s druge strane pružanjem bogate i cjelovite ponude tijekom radnog vremena dogovorenog u točki 11.1. Niska kvaliteta usluga kao i neprofesionalan način poslovanja štetni su za sve	High attractiveness of every business in the Retail Park is in the interest of all participants and constitutes the basis of operation of businesses. The attractiveness of the Retail Park as a whole is strived for, on the one hand, by way of participation of carefully selected, mutually complementing and partially competing tenants, and on the other hand by way of presenting rich and complete offers during the opening hours agreed in Clause 11.1. Low quality of services as

<p>zakupnike poslovnih prostora u Maloprodajnom parku i predstavljaju ponašanje usmjereno protiv cijele zajednice.-----</p>	<p>well as unprofessional manner of conducting business are harmful to all tenants of premises in the Retail Park and constitute conduct aimed against the community.</p>
<p>Sve odluke koje se odnose na razlike u mišljenjima povezane s tumačenjem ovog Ugovora, kao i tumačenje drugih dogovora i sporazuma koji se odnose na Maloprodajni park, osiguravaju ciljeve definirane u ovom Uvodu.-----</p>	<p>All decisions referring to differences in opinions connected with the interpretation of the present Contract as well as the interpretation of other arrangements and agreements referring to the Retail Park shall provide for the goals defined in the present Preamble.</p>
<p>Zakupnik je dužan o svom trošku pribaviti i održavati svako odobrenje, dozvolu ili pristanak nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti i uporabu Predmeta zakupa (osim uporabne dozvole za Maloprodajni park koju će pribaviti Zakupodavac) i dostaviti izvedbenu dokumentaciju i svu ostalu dokumentaciju potrebnu za tehnički pregled najkasnije 7 (sedam) dana prije zakazanog tehničkog pregleda Maloprodajnog parka.</p>	<p>The Tenant shall be obliged to obtain and maintain any approval, permit or licence of competent bodies to conduct activity and use of the Subject of lease (excluding the use permit for the Retail Park to be obtained by the Landlord) at its own expense, and deliver all other documentation required for the technical inspection no later than 7 (seven) days before the scheduled technical inspection.</p>
<p>Zakupnik će također snositi sve iznose, pristojbe, naknade, poreze i druga davanja u vezi s korištenjem Predmeta zakupa i obavljanjem djelatnosti u Predmetu zakupa. Ako je to neophodno, Zakupodavac će izdati Zakupniku, o trošku Zakupnika, odgovarajuće odobrenje ili pristanak potreban za pribavljanje takvog odobrenja u ime Zakupnika. Neispunjavanje ove obveze od strane Zakupnika neće utjecati na valjanost ovog Ugovora, a posebno na obveze plaćanja Zakupnika prema ovom Ugovoru.----</p>	<p>The Tenant shall also bear all amounts, charges, fees, taxes, and other contributions in connection with the usage of the Subject of Lease and performing activities in the Subject of Lease. If that is necessary, the Landlord shall issue to the Tenant, at the cost of the Tenant, relevant approval or consent needed for obtaining such approval in the name of the Tenant. Failing to meet this obligation by the Tenant shall not affect the validity of the present Contract, in particular the Tenant's payment obligations hereunder.</p>
<p>Ugovorne strane su suglasne da će zakupnici Maloprodajnog parka samostalno provoditi reklamne aktivnosti svojih trgovina smještenih u Maloprodajnom parku. Stoga nije potrebno provoditi zajedničke redovite reklamne aktivnosti.-----</p>	<p>The Parties agree that tenants of the Retail Park will conduct advertising activities of their stores located in the Retail Park independently. Therefore, there is no need to conduct joint regular advertising activities.</p>
<p>Međutim, u određenim slučajevima, Zakupnik će sudjelovati u zajedničkim reklamnim aktivnostima i kampanjama.-----</p>	<p>However, in certain cases, the Tenant will participate in joint advertising activities and campaigns.</p>
<p>Zakupnik je dužan u pojedinačnom reklamiranju svog dućana koji će obavljati djelatnost u sklopu Maloprodajnog parka, pored svog logotipa koristiti i logotip Maloprodajnog parka (<b>Prilog br. 7</b>).-----</p>	<p>The Tenant shall be obliged to use the Retail Park logo in the individual advertising of its store that will perform the business activity within the Retail Park, in addition to its logo (<b>Appendix No. 7</b>).</p>
<p>U okviru reklamiranja Maloprodajnog parka, Zakupodavac ima pravo koristiti logotip i tvrtku</p>	<p>Within the framework of the advertisement for the Retail Park, the Landlord is entitled to use the</p>

<p>Zakupnika u skladu s <b>Prilogom br. 7.</b>----- ----- Korištenje logotipa od strane druge Ugovorne strane mora biti u skladu s moralnim načelima.-----</p>	<p>logo and the name of the company of the tenant in accordance with <b>Appendix No. 7.</b> The usage of the logos by the other Party must comply with the principles of morality.</p>
<p><b>1. Predmet zakupa</b>----- -----</p>	<p><b>1. Subject of Lease</b></p>
<p>1.1. Podložno uvjetima i odredbama sadržanim u ovom Ugovoru, Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor oznake L-09 približne površine 130m2 (sto trideset metara kvadratnih) te vanjsku terasu oznake P-01 približne površine 72 m2 (sedamdeset dva metara kvadratnih) (u daljnjem tekstu „<b>Predmet zakupa</b>“) u Maloprodajnom parku koji će biti izgrađen na Nekretnini (u daljnjem tekstu „<b>Maloprodajni park</b>“). Predviđeni položaj Predmeta zakupa označen je bojom u priloženim planovima (<b>Prilog br. 4</b>) dok će konačni Predmeta zakupa odrediti Zakupodavac, polazeći od odredbi članka 1.5 Ugovora, o čemu će Zakupnik biti obaviješten najkasnije 90 (devedeset) dana nakon potpisivanja ovog Ugovora.----- ----- -----</p>	<p>1.1. Subject to the terms and conditions contained in this Contract, the Landlord leases to the Tenant and the Tenant leases from the Landlord premises marked L-09 with an approximate surface area of 130 m2 (one hundred thirty sqm) of indoor space, and outdoor terrace marked P-01 with an approximate surface area of 72m2 (seventy two sqm) (hereinafter the “<b>Subject of Lease</b>”) in the Retail Park to be developed on the Real Estate (hereinafter the “<b>Retail Park</b>”). Anticipated positions of the Subject of Lease are marked in colour in the attached plans (<b>Appendix No. 4</b>), while the final position of the Subject of Lease will be determined by the Landlord, starting from the provisions of Clause 1.5 of the Contract, of which the Tenant will be informed 90 days after signing of the Contract at the latest.</p>
<p>1.2. Zakupodavac će dati u zakup Predmet zakupa Zakupniku pod sljedećim uvjetima;-----</p>	<p>1.2. The Landlord shall lease the Subject of Lease to the Tenant under the following conditions that:</p>
<p>a) Zakupodavac je stekao Nekretninu;----- ----- b) Zakupodavac je pribavio pravomoćnu građevinsku dozvolu za Maloprodajni park; te----- ----- c) Zakupodavac je nadležnom tijelu dostavio odgovarajuću prijavu o početku građenja Maloprodajnog parka.----- -----</p>	<p>a) The Landlord has acquired the Real Estate; b) The Landlord has obtained the final and binding building permit for the Retail Park; and c) The Landlord has submitted to the competent authority proper notification on the commencement of works on the construction of the Retail Park.</p>
<p>1.3. Ako gore navedeni uvjeti ne budu kumulativno ispunjeni do 31. ožujka 2024. (tridesetprvog ožujka dvijetisućedvadesetčetvrte), Zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor, pri čemu Zakupnik neće imati pravo tražiti od Zakupodavca naknadu štete u tom pogledu.-----</p>	<p>1.3. In case the above conditions are not fulfilled jointly by 31<sup>st</sup> March 2024, the Landlord has the right to terminate the Contract, whereby the Tenant shall not be entitled to claim any damages in this respect from the Landlord.</p>
<p>1.4. Predmet zakupa obuhvaća površine unutar vanjskih zidova, uključujući površine koje zauzimaju unutarnji zidovi, stupovi, ugrađeni elementi, itd., a koje su omeđene završenim pregradnim zidovima ili</p>	<p>1.4. The Subject of Lease shall include the areas inside external walls, including areas occupied by internal walls, columns, in-built elements, etc., which are limited by finished</p>

završenim vanjskim zidovima. Površina Predmeta zakupa mjeri se jedan metar iznad završenog poda. Stvarna površina Predmeta zakupa bit će navedena u Primopredajnom zapisniku (**Prilog br. 9**) te će bit osnovu za izračun Minimalne Zakupnine (kako je definirana u nastavku) i općih troškova održavanja prema niže navedenoj odredbi članka 7. Za odstupanja veća od 5% (pet posto), potrebna je pisana suglasnost Zakupnika. Moguća smanjenja površine Predmeta zakupa zbog radova koje je izvodio Zakupnik u skladu s odredbama članka 3.2. ili 16. neće utjecati na površinu za izračun.-----  
-----  
-----

partition walls or finished external walls. The surface area of the Subject of Lease shall be measured one meter above the finished floor. The actual surface area of the Subject of Lease will be stated in the Delivery and acceptance protocol (**Appendix No. 9**) and will be basis for calculation of the Minimum Lease Rent (as defined below) and general maintenance costs as per Clause 7 below. For the variation above 5%, the Tenant's written consent is required. Possible surface area reductions due to the works performed by the Tenant in accordance with Clauses 3.2 or 16 shall not affect the surface area for the calculation.

1.5. Zakupnik potvrđuje i suglasan je:-----  
-----

a) da je Predmet zakupa dovoljno definiran u planovima (**Prilog br. 3 i 4.**) i u Opisu gradnje i opremanja (**Prilog br. 6.**), posebno s obzirom na to da je izgradnja Maloprodajnog parka složene prirode i da je projekt izgradnje Maloprodajnog parka u stalnom razvoju;-----  
-----

b) da Zakupodavac može izmijeniti planove Maloprodajnog parka i njegovog okoliša do praktičnog završetka bilo kakvih radova na Maloprodajnom parku, kako bi bio u skladu s naredbama i odlukama upravnih tijela ili bilo kojim tehničkim zahtjevima koji mogu nastati u tijeku gradnje zgrade, ili ako je to potrebno iz sigurnosnih razloga;-----  
-----

c) Zakupodavac može, kako bi osigurao učinkovitiji rad Maloprodajnog parka, unijeti određene izmjene u planove. Tehničke specifikacije mogu se izmijeniti zbog gore navedenih odluka, naredbi i zahtjeva;-----  
-----

d) da Zakupodavac može izmijeniti unutarnju konfiguraciju Maloprodajnog parka nakon otvaranja. Ukoliko je Predmet zakupa obuhvaćen izmjenama, za izmjene je potrebna prethodna suglasnost Zakupnika i sudjelovanje Zakupnika u planiranju.; te-----

e) da Zakupodavac ima pravo u bilo kojem trenutku izmijeniti ulaze u Maloprodajni park,

1.5. The Tenant acknowledges and accepts that:

a) the Subject of Lease has been sufficiently defined in the plans (**Appendix No. 3 and 4**) and in the Description of the construction and equipment (**Appendix No. 6**), especially given that the construction of the Retail Park is complex in nature, and that the project of constructing the Retail Park is in constant development;

b) the plans of the Retail Park and its surroundings may be modified by the Landlord, until practical completion of any works on the Retail Park, in order to comply with the orders and decisions of administrative bodies or any technical requirements that may arise in the course of the building's construction, or as may be required for safety reasons;

c) the Landlord may, in order to provide for the more efficient operation of the Retail Park, make certain changes to the plans. The Technical Specifications may be modified due to the above-mentioned decisions, orders, and requirements;

d) the internal configuration of the Retail Park may be modified by the Landlord after its opening. If the Subject of Lease is affected by modifications, for modifications prior consent of the Tenant is required and the Tenant shall participate in planning; and

e) the Landlord is entitled to modify at any time the entrances to the Retail Park, the

<p>položaj bilo koje trgovine, kao i položaj drugih prostora koji se koriste za obavljanje djelatnosti ili pružanja usluga. Ukoliko je Predmet zakupa obuhvaćen izmjenama ili mijenja komercijalni položaj Predmeta zakupa u odnosu na početno stanje (primjerice radi postavljanja drugog poslovnog prostora na način za zaklanja vidik na Predmet zakupa ili na njegov ulaz, radi preregulacije prometa prometa na parkiralištu na način da se otežava pristup Predmetu zakupa i sl.), za izmjene je potrebna prethodna suglasnost Zakupnika i sudjelovanje Zakupnika u planiranju. -----</p> <p>Ako se Zakupnik suglasi s izmjenama navedenim u ovome članku, neće imati pravo na bilo kakve tražbine, zahtjeve ili druga prava ili pravna sredstva zbog gore navedenih izmjena, osim ako Zakupniku ne spriječe korištenje Predmeta zakupa u svrhe utvrđene Ugovorom zbog bitnih promjena položaja Predmeta zakupa u Maloprodajnom parku, njegove strukture ili dimenzija. -----</p>	<p>location of any shop unit, as well as the location of other premises used for the operation of a business or services. If the Subject of Lease is covered by these changes or commercial location of the Subject of Lease in relation to initial location is changed (for example in order to set up another business unit in a way to obscure the view of the Subject of Lease or its entrance, to regulate traffic in the parking lot in a way that hinders access to Subject of Lease etc.) changes require the prior consent of the Tenant and participation of the Tenant in the planning.</p> <p>If the Tenant agrees with modification set herein, the Tenant shall not be entitled to any claims, demands, or other rights, or remedies due to the abovementioned alterations unless if they do not prevent the Tenant from utilization of the Subject of Lease for the purposes set forth in the Contract due to material changes of the location of the Subject of Lease in the Retail Park, its structure or its dimensions.</p>
<p>1.6. Predmet zakupa može se koristiti samo u svrhe koje su u skladu s primjenjivim zakonima i Ugovorom.-----</p>	<p>1.6. The Subject of Lease may be used only for the purposes consistent with the applicable laws and with the Contract.</p>
<p>1.7. Zakupodavac je dužan osigurati prilazni put parkirnim mjestima te prilaz Predmetu zakupa, kao i neometan prijevoz robe do Predmeta zakupa.-----</p>	<p>1.7. The Landlord is obliged to ensure an access road to parking places and access to the Subject of Lease, as well as undisturbed transport of goods to the Subject of Lease.</p>
<p>1.8. Zakupnik je dužan koristiti zajedničke površine Maloprodajnog parka u skladu s ovim Ugovorom, Pravilima kućnog reda (<b>Prilog br. 5</b>) i pisanim uputama Zakupodavca ili treće strane upravitelja Maloprodajnog parka kojeg odredi Zakupodavac (<b>„Upravitelj Maloprodajnog parka“</b>) ne ometajući pritom ni na koji način korištenje drugih prostora od strane drugih zakupnika, odnosno ne ometajući bitno bilo koju aktivnost u čitavom Maloprodajnom parku te ne ugrožavajući sigurnost i integritet posjetitelja i radnika u Maloprodajnom parku.-----</p>	<p>1.8. The Tenant is obliged to use the common areas of the Retail Park in accordance with this Contract, the House Rules (<b>Appendix No. 5</b>), and written instructions received from the Landlord or a third party manager of the Retail Park appointed by the Landlord (<b>"Retail Park Manager"</b>) without relevant hindering in any way the use of the other tenants or without substantially hindering any activity in the entire Retail Park or threatening the security and integrity of the visitors and workers at the Retail Park.</p>
<p>Zakupodavac i/ili Upravitelj Maloprodajnog parka ima pravo po vlastitom nahođenju, rukovodeći se motivom unapređenja poslovanja Maloprodajnog parka i dobrobiti svih učesnika Maloprodajnog parka, odrediti i izmijeniti Pravila kućnog reda i druga pravila</p>	<p>The Landlord and/or the Retail Park Manager shall have the right, at their own discretion, motivated to improve the business of the Retail Park and the well-being of all participants in the Retail Park, to determine and amend the House</p>

<p>koja se odnose na upravljanje, rad i održavanje Maloprodajnog parka, kao što su pravila za ulazak i izlazak, sigurnosne mjere, obilježavanje prometnih puteva, način opskrbe zakupljenih prostora, raspored osvjetljavanja, korištenje parkirnih mjesta, radno vrijeme, korištenje komunalne infrastrukture, regulacija klimatizacije i grijanja, rad javnog razglasa, oglašavanje i postavljanje oglasnih ploča, itd. Zakupnik se obvezuje postupati u skladu s Pravilima kućnog reda i svim ostalim pravilima, koja se mogu povremeno mijenjati, kao i obvezati svoje radnike, treće osobe koje postupaju u njegovo ime i posjetitelje da postupaju na isti način.----- -----</p>	<p>Rules and other rules concerning the management, operation, and maintenance of the Retail Park, such as the rules of entry and departure, security measures, marking the traffic routes, manner of supply of the leased units, illumination schedule, use of parking places, opening hours, use of the public utilities, regulation of air-conditioning and heating, operation of the public loudspeaker, advertising and placement of signboards, etc. The Tenant undertakes to comply with such the House Rules and all other rules, which can be changed from time to time and shall ensure that its employees, third persons acting in its name, and visitors comply with them.</p>
<p>Zakupodavac i/ili Upravitelj Maloprodajnog parka ima pravo po vlastitom nahođenju privremeno zatvoriti, bez prethodne obavijesti Zakupniku i prava Zakupnika na naknadu štete ili umanjenje zakupnine, bilo koji dio zajedničkih površina Maloprodajnog parka iz sigurnosnih razloga ili u svrhu održavanja, popravaka, izmjena i sličnih radova. Zakupodavac će, prilikom izvođenja radova u svakom slučaju voditi računa da se omogući nesmetan pristup Predmetu zakupa te će osigurati da bilo koji radovi minimalno ometaju rad Maloprodajnog parka. U protivnom će Zakupnik imati pravo potraživanja eventualne naknade štete.----- -----</p>	<p>The Landlord and/or the Retail Park Manager shall have the right, at their sole discretion, to temporarily close, without prior notice to the Tenant and without the Tenant's right to seek indemnification or reduction of the Rent, any part of the common areas of the Retail Park for the security or maintenance, repair, alteration or similar purposes. When performing the works, the Landlord shall in any case take care to enable unobstructed access to the Subject of Lease and shall ensure that works least interfere with the operation of the Retail Park. Otherwise, the Tenant shall have the right to claim damages.</p>
<p>Zakupnik je suglasan s time da Zakupodavac i/ili Upravitelj Maloprodajnog parka ima isključivo pravo uređivati sva pitanja u vezi s upotrebom zajedničkih površina Maloprodajnog parka bez odobrenja ili bilo kakvog drukčijeg sudjelovanja Zakupnika, isključivo u cilju unapređenja poslovanja Maloprodajnog parka, odnosno u cilju dobiti svih učesnika Maloprodajnog parka. ----- -----</p>	<p>The Tenant hereby explicitly agrees that the Landlord and/or the Retail Park Manager have an exclusive right to regulate all issues related to use of the common areas of the Retail Park without the approval or other involvement of the Tenant exclusively for the purpose of improving the business of the Retail Park, i.e. for the benefit of all participants in the Retail Park.</p>
<p>U slučaju da na ulazu u Predmet zakupa Zakupnik instalira opremu kojom se bilježi prolaženje kupaca, Zakupnik se obvezuje mjesečno dostavljati prikupljene podatke Zakupodavcu. Zakupodavac će koristiti prikupljene podatke u svrhu praćenja frekvencije prisutnosti kupaca u Maloprodajnom parku.----- -----</p>	<p>In the event that the Tenant has installed the equipment which enables customer counting at the entrance of the Subject of Lease, the Tenant will be obliged to provide the Landlord with the obtained results on monthly basis. The Landlord will use obtained data for the purpose of monitoring the frequency of the customer's attendance in the Retail Park.</p>
<p><b>2. Djelatnost; Asortiman proizvoda</b>----- -----</p>	<p><b>2. Activity; Product mix</b></p>

3  
2

<p>2.1. Zakupodavac će dati u zakup Zakupniku Predmet zakupa u svrhu pružanja ugostiteljskih usluga u kafiću.-----</p> <p>Zakupnik se obvezuje održavati, tijekom trajanja zakupa, asortiman proizvoda koji je uobičajeno povezan s predmetom njegove poslovne djelatnosti kao kafića. Zakupnik će koristiti Predmet zakupa za obavljanje djelatnosti pod nazivom „Caffe Bar &amp; Noćni Bar "Kaotik“-----</p>	<p>2.1. The Landlord will lease to the Tenant the Subject of Lease for the purpose of providing services in a café bar.</p> <p>The Tenant undertakes to maintain, throughout the term of the lease, the product mix customarily connected with the subject of its business activity as a café bar. The Tenant will use the Subject of Lease to conduct activity under the brand name of „Caffe Bar &amp; Noćni Bar "Kaotik“</p>
<p>2.2. Zakupnik se obvezuje u svom kafiću ponuditi cjelokupan asortiman proizvoda koji se obično nude u takvim kafićima tijekom trajanja Ugovora (u skladu s odredbom članka 2.1) ili, ovisno o slučaju, pružati svoje usluge na način koji najviše ispunjava ciljeve Maloprodajnog parka. Vođenje poslova na najbolji mogući način je važan element ekonomskog uspjeha Maloprodajnog parka, a time i svakog zakupnika. ----</p>	<p>2.2. The Tenant undertakes to offer in its café bar the full range of products usually offered in such café bars during the term of the Contract (in accordance with Clause 2.1), or, as the case may be, to run its service point in the manner that best meets the goals of the Retail Park. Optimum method of conducting business is an important element of the economic success of the Retail Park and therefore also all individual tenants.</p>
<p>2.3. Ako Zakupnik, unatoč prethodnom upozorenju Zakupodavca, ne ponudi cjelovit asortiman proizvoda ili ne uspije održati odgovarajući asortiman proizvoda definiran u odredbi članka 2.1. ili Zakupnik ne bude pružao svoje usluge na odgovarajući način, Zakupodavac će imati pravo raskinuti Ugovor zbog povrede bitne ugovorne obveze ili zbog ponašanja Zakupnika koje nije u skladu s interesima svih zakupnika.-----</p>	<p>Should the Tenant, despite a prior warning from the Landlord, do not offer full product mix or fail to maintain the adequate product mix defined in Clause 2.1 or should the Tenant run its service point in an improper manner, the Landlord shall be entitled to terminate the Contract due to the breach of a significant contractual obligation or due to the Tenant's conduct inconsistent with the interest of all tenants.</p>
<p>2.4. Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik nema pravo zahtijevati bilo kakvu zabranu konkurencije ili zaštitu svojeg asortimana proizvoda tijekom trajanja zakupa u bilo kojem obliku.-----</p>	<p>2.4. The Parties agree that the Tenant shall not be entitled to demand protection of any kind from the competition or protection of its product mix during the term of the lease in any form whatsoever.</p>
<p><b>3. Redoslijed građevinskih radova i dokumentacija Zakupnika-----</b></p>	<p><b>3. Construction works order and documentation of the Tenant</b></p>
<p>3.1. Radovi opremanja Predmeta zakupa predstavljaju isključivu obvezu Zakupnika koje je dužan izvršiti o svom trošku, osim ako se Ugovorne strane ne dogovore drugačije u pisanom obliku u Prilogu br. 6 Opis gradnje i opremanja. Zakupodavac se obvezuje predati Predmet zakupa Zakupniku u dogovorenom stanju u skladu s <b>Prilogom br. 6</b> (Opis gradnje i opremanja). Radovi opremanja koji premašuju opseg radova navedenih u Opisu gradnje i opremanja će predstavljati isključivu obvezu</p>	<p>3.1. Fit-out works of the Subject of Lease constitute the sole obligation of the Tenant and shall be performed at its cost unless the Parties to Contract agree otherwise in writing in Appendix No. 6 Description of the construction and equipment. The Landlord undertakes to deliver the Subject of Lease to the Tenant in the agreed condition in accordance with <b>Appendix No. 6</b> (Description of the construction and equipment). Fit-out works exceeding the scope</p>

<p>Zakupnika.----- ----- -----</p>	<p>of the works indicated in the Description of the construction and equipment shall constitute the sole obligation of the Tenant.</p>
<p>3.2. Dokumentacija Zakupnika:----- -----</p>	<p>3.2. Documentation of the Tenant:</p>
<p>Zakupodavac je dužan dostaviti Zakupniku građevinsku dokumentaciju u elektroničkom ili tiskanom obliku. Zakupnik je dužan, u roku od 15 (petnaest) dana nakon što je Zakupodavac dostavio Zakupniku građevinsku dokumentaciju, dostaviti Zakupodavcu na odobrenje dokumentaciju planiranih Radova opremanja Predmeta zakupa (u daljnjem tekstu: „<b>Dokumentacija Zakupnika</b>”) (posebno dizajn i planove opreme, prostorija, planove stropova i rasvjete, predstavljanje reklamnih materijala, označavanje svih priključaka i razvodnih ormara, plan sustava instalacija i tehničke opreme, itd.), koja će biti u skladu s tehničkim parametrima koje je Zakupodavac dostavio Zakupniku prije sklapanja ovog Ugovora. U suprotnom, Zakupodavac može, po vlastitom nahođenju,----- -----</p>	<p>The Landlord shall make available to the Tenant the construction documentation in electronic form or a hardcopy. The Tenant shall be obliged, within 15 days after the Landlord has sent the construction documentation to the Tenant, to submit to the Landlord, for its approval, the documentation of planned Fit-out works in the Subject of Lease (hereinafter the “<b>Documentation of the Tenant</b>”) (in particular the design and plan of equipment, sections, plans of ceilings and lighting, presentation of advertising materials, marking all connections and switch rooms, plan of the wiring system and technical equipment, etc.), which will be consistent with the technical parameters provided by the Landlord to the Tenant prior to concluding this Contract. Otherwise, the Landlord may, at its sole discretion,</p>
<p>3.2.1. izvršiti standardne Radove opremanja Predmeta zakupa o trošku Zakupnika, pri čemu će Zakupnik nadoknaditi Zakupodavcu sve troškove takvih Radova opremanja u roku od 5 (pet) dana od primitka računa Zakupodavca te neće moći odbiti primopredaju Predmeta zakupa iz razloga što Predmet zakupa ne odgovara njegovim zahtjevima, u tom slučaju Predmet zakupa bit će predan Zakupniku tjedan dana prije otvaranja Maloprodajnom parka; ili----- -----</p>	<p>3.2.1. perform the standard Fit-out works in the Subject of Lease at Tenant's costs, whereby the Tenant shall reimburse all the costs of such Fit-out works to the Landlord within five (5) days from the receipt of Landlord's Invoice, and shall not reject the delivery of the Subject of Lease for the reason that it does not correspond to its requirements, in which case the Subject of Lease shall be delivered to the Tenant one week before the opening of the Retail Park; or</p>
<p>3.2.2. zahtijevati da Zakupnik izvrši Radove opremanja, pri čemu će Zakupnik biti odgovoran za bilo kakvu štetu koja može nastati zbog zakašnjenja, uključujući štetu nastalu Zakupodavcu kao posljedica zakašnjenja u otvaranju Maloprodajnog parka; ili-----</p>	<p>3.2.2. request that the Tenant performs the Fit-out works, whereby the Tenant shall be liable for any damages that may be caused due to delay, including the damage caused to the Landlord as a result of delay in opening of the Retail Park; or</p>
<p>3.2.3. raskinuti ovaj Ugovor s trenutnim učinkom.-----</p>	<p>3.2.3. terminate this Contract, with immediate effect.</p>
<p>Tijekom izvođenja Radova opremanja u skladu s Dokumentacijom Zakupnika, Zakupnik će se u svakom trenutku pridržavati svih tehničkih i sanitarnih propisa i drugih zakona i propisa, udovoljavati</p>	<p>During the performance of the Fit-out works pursuant to the Documentation of the Tenant, the Tenant shall observe at all times all technical and sanitary norms and other norms and</p>

<p>zahtjevima nadležnih tijela i svih primjenjivih zakona ili propisanih standarda, kao i standarda Zakupodavca kako je predviđeno Pravilima kućnog reda.-----</p> <p>-----</p> <p>Zakupnik je dužan Zakupodavcu dostaviti svu potrebnu dokumentaciju za tehnički pregled, za čije je izvođenje bio obvezan Zakupnik, najkasnije u roku od 7 (sedam) dana prije tehničkog pregleda Predmeta zakupa.-----</p> <p>-----</p>	<p>regulations, comply with the requirements of the competent authorities and with any applicable laws or mandatory standards, as well as with the Landlord's standards as provided in the House Rules.</p> <p>The Tenant shall be obliged to provide to the Landlord all the necessary documentation for the technical inspection, the conducting of which was the obligation of the Tenant, no later than within 7 days prior the technical inspection of the Subject of Lease.</p>
<p>3.3. Zakupnik će imenovati odgovarajuću osobu, izdavanjem pisane punomoći, koja će biti ovlaštena donositi odluke u vezi s Radovima opremanja. Ako Zakupnik ne imenuje takvu osobu u pisanom obliku u roku od 14 (četrnaest) dana nakon što je Zakupodavac poslao zahtjev za imenovanje, Zakupodavac ima pravo samostalno donositi takve odluke u vezi s Radovima opremanja u ime Zakupnika, uzimajući u obzir, u mjeri u kojoj je to moguće, interese Zakupnika.-----</p> <p>-----</p>	<p>3.3. The Tenant shall appoint an appropriate person, by a written power of attorney, who will be authorized to make decisions regarding Fit-out works. Should the Tenant fail to appoint such person in writing within 14 days after the Landlord sent a request for the appointment, the Landlord shall be entitled to make such decisions regarding the Fit-out works on the Tenant's behalf, by taking into account, to the extent possible, the interests of the Tenant.</p>
<p><b>4. Trajanje zakupa</b>-----</p> <p>-----</p>	<p><b>4. Term of the lease</b></p>
<p>4.1. Trajanje zakupa započinje u trenutku kada Zakupnik preuzme poslovni prostor koji čini Predmet zakupa, a koji će nastupiti najkasnije u rujnu 2023. godine (dvijetisućedvadesettreće) godine godine. Zakupnina se plaća počevši od datuma otvaranja Maloprodajnog parka.-----</p> <p>-----</p>	<p>4.1. The commencement of the term of the lease is the moment of the Tenant taking over the business premises constituting the Subject of Lease, which shall take place no later than September 2023 Lease Rent shall be payable starting as of the date of opening of the Retail Park.</p>
<p>4.2. Trajanje zakupa istječe nakon 5 (pet) godina od primopredaje Predmeta zakupa Zakupniku.-----</p> <p>-----</p>	<p>4.2. The end of the lease term will take place after 5 (five) years from delivering the Subject of Lease to the Tenant.</p>
<p>4.3. Zakup se prema ovom Ugovoru ugovara na određeno vrijeme i istječe posljednjeg dana trajanja zakupa predviđenog u člankom 4.2, bez potrebe podnošenja obavijesti ili poštivanja otkaznog roka.---</p> <p>-----</p>	<p>4.3. The lease under this Contract has been established for a defined period and shall end on the last day of the lease term defined in Clause 4.2 without the necessity to submit a notice or respect any notice period.</p>
<p>4.4. Trajanje zakupa će se nakon isteka trajanja zakupa predviđenog člankom 4.2. Ugovora smatrati prešutno i automatski obnovljenim odnosno produljen za daljnjih 5 (pet) godina. Najkasnije 6 (šest) mjeseci prije isteka trajanja zakupa predviđenog člankom 4.2., Zakupnik ima obvezu obavijestiti Zakupodavca u pisanom obliku o tome da</p>	<p>4.4. After the expiration of the lease term from Article 4.2. of the Contract, the lease term shall be considered tacitly and automatically renewed i.e., prolonged for a further 5 (five) years. No later than 6 (six) months before the expiration of the lease term from 4.2., the Tenant has the obligation to notify the Landlord</p>

ne namjerava produljiti ugovor za daljnje razdoblje.-- -----	in writing that it does not intend to prolong the Contract for the further period.
<b>5. Primopredaja i otvaranje kafića</b> ----- -----	<b>5. Delivery and opening of the café bar</b>
5.1. Zakupodavac će predati Predmet zakupa u stanju opisanom u članku 3.1, osim ako je Ugovorom predviđeno drugačije.-----	5.1. The Subject of Lease will be delivered by the Landlord in the condition set in Clause 3.1 hereof unless the Contract provides otherwise.
5.2. Zakupodavac će 3 (tri) mjeseca unaprijed obavijestiti Zakupnika o približnom datumu primopredaje Predmeta zakupa, odnosno 30 (trideset) dana unaprijed o datumu primopredaje koji obvezuje obje Ugovorne strane. Zakupodavac će predati Predmet zakupa Zakupniku najkasnije 4 (četiri) tjedna prije planiranog otvaranja Maloprodajnog parka. Zakupodavac će pravodobno obavijestiti Zakupnika o odgodi datuma otvaranja, ovisno o slučaju, dok Zakupnik neće imati pravo tražiti bilo kakvu naknadu štete od Zakupodavca zbog odgode datuma otvaranja.----- -----	5.2. The Landlord shall use its best efforts to notify the Tenant three (3) months in advance about the approximate date of delivering the Subject of Lease, and 30 days in advance about the date of delivery binding for both Parties. The Landlord will deliver Subject of Lease to the Tenant no later than 4 (four) weeks before the intended opening of the Retail Park. The Landlord will inform the Tenant in a timely manner about the postponing of the opening date, as the case may be, whereas the Tenant shall not be entitled to seek any damages from the Landlord on the account of postponing the opening date.
5.3. Ako ne bude obaviješten o približnom datumu primopredaje Predmeta zakupa u skladu s odredbom članka 5.2, Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, bez prava zahtijeva bilo kakvu naknadu štete od Zakupodavca u tom pogledu.-----	5.3. If not being informed about the approximate date of delivering the Subject of Lease pursuant to Clause 5.2, the Tenant is entitled to terminate this Contract, without the right to claim any damages in this respect from the Landlord.
5.4. Ako Zakupodavac ne preda Predmet zakupa na obvezujući datum primopredaje predviđen u članku 5.2, Zakupnik može zahtijevati od Zakupodavca da preda Predmet zakupa u dodatnom roku od najmanje 15 (petnaest) dana.-----	5.4. If the Landlord fails to deliver the Subject of Lease to the Tenant on the binding date of delivery established pursuant to Clause 5.2, the Tenant may claim from the Landlord to deliver the Subject of Lease within an additional period of at least 15 days.
5.5. O primopredaji Predmeta zakupa sastavit će se primopredajni zapisnik kojeg će potpisati obje Ugovorne strane. Primopredajni zapisnik može biti sačinjen međusobnom razmjenom elektroničke pošte. Zapisnik bi trebao uključivati sve nedostatke u završnoj obradi Predmeta zakupa, koje je trebao izvršiti Zakupodavac u skladu s odredbom članka 3.1 ovog Ugovora. Način i datum uklanjanja tih nedostataka bit će dogovoreni sa Zakupnikom. Nedostaci koji ne ometaju upotrebu Predmeta zakupa neće spriječiti primopredaju Predmeta zakupa. Ako Zakupnik odbije preuzeti Predmet zakupa na naznačeni datum primopredaje, takav će spor s obvezujućim učinkom za obje Ugovorne strane	5.5. Delivery of the Subject of Lease by the Landlord and the takeover of the Subject of Lease by the Tenant shall take place by way of preparing and signing a delivery and acceptance protocol by the Parties. This protocol can be made by the mutual exchange of electronic mails. Protocol should include any defects in the finishing of the Subject of Lease, which finishing was to be performed by the Landlord in accordance with Clause 3.1 hereof. The method and date of removing those defects will be agreed with the Tenant. Defects that do not hinder the use of the Subject of Lease do not prevent the delivery and takeover of the Subject

<p>riješiti neovisni sudski vještak kojeg odaberu zajedno Zakupodavac i Zakupnik. Ako sudski vještak utvrdi da je Predmet zakupa u stanju opisanom u Prilogu br. 6, smatra se da je Zakupnik preuzeo Predmet zakupa na naznačeni datum primopredaje. Troškove povezane s imenovanjem sudskog vještaka snosi Ugovorna strana čiju je argumentaciju sudski vještak odbio, osim ako sudski vještak ne utvrdi drugačiju raspodjelu troškova zbog razloga pravičnosti. Ako se Zakupnik bez opravdanog razloga ne pojavi na naznačeni datum primopredaje, smatrat se da je Zakupnik na taj datum preuzeo Predmet zakupa, dok u slučaju kada je Zakupnik opravdao svoju odsutnost, Zakupodavac će odrediti novi datum primopredaje, koji nije ranije od 3 (tri) dana niti dulje od 5 (pet) dana od prvotno određenog datuma primopredaje. Smatra se daje je Zakupnik preuzeo Predmet zakupa na taj novi datum, osim ako Zakupnik odbije preuzeti Predmet zakupa kada se primjenjuju gore navedene odredbe o vještačenju.----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>	<p>of Lease. If the Tenant refuses to take over the Subject of Lease at the indicated date for the takeover, the decision in this scope binding for both Parties will be taken by a court expert, mutually designated by the Landlord and the Tenant. Should the court expert find that the Subject of Lease in condition set out in the Appendix No. 6, it shall be deemed as if the Tenant has taken over the Subject of Lease at the indicated date for the take-over. The costs connected with the appointment of the court expert shall be incurred by the party the argumentation of which was rejected by the arbiter unless the arbiter shall establish a different division of costs due to reasons of equity. If the Tenant does not appear at the indicated date for the takeover without justifiable reason, it shall be deemed as if the Tenant has taken over the Subject of Lease at such date, while in the case when the Tenant justifies its absence the Landlord shall determine the new date for the takeover, not shorter than three nor longer than five days from the initially determined date. It shall be deemed as if the Tenant has taken over the Subject of Lease at such a new date, except if the Tenant refuses to take over the Subject of Lease when the above-mentioned provisions about the court expertise apply accordingly.</p>
<p>5.6. Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik otvoriti Predmet zakupa istovremeno s otvaranjem Maloprodajnog parka, a ne ranije.----- -----</p>	<p>5.6. The Parties agree that the Tenant shall open the Subject of Lease together with the opening of the Retail Park and not before.</p>
<p><b>6. Zakupnina; Usklađivanje</b>-----</p>	<p><b>6. Lease Rent; Indexation</b></p>
<p>6.1. Zakupnina za Predmet zakupa navedenog u članku 1.4. ovog Ugovora se sastoji od sljedećih elemenata:-----</p>	<p>6.1. The Lease Rent for the Subject of Lease defined in Clause 1.4 hereof consists of the following elements:</p>
<p>6.1.1. Zakupnina po prometu utvrđena u eurima (EUR) za Predmet zakupa navedenog u članku 1.1. ovog Ugovora u iznosu od <b>8% (osam posto)</b> ostvarenog prihoda (neto prometa) uvećanog za PDV (u daljnjem tekstu: „<b>Zakupnina po prometu</b>“).-----</p>	<p>6.1.1. turnover rent determined in euro (EUR) for the Subject of Lease as specified in Clause 1.1 hereof in the amount of <b>8% (eight percent)</b> of the realized net turnover plus VAT (hereinafter the "<b>Turnover Rent</b>").</p>
<p>6.1.2. Minimalna zakupnina iznosi <b>17 (sedamnaest) eura/m<sup>2</sup></b> mjesečno uvećano za PDV za unutrašnji prostor Predmeta zakupa te <b>2,50 (dva cijelih pedeset) eura/m<sup>2</sup></b> mjesečno uvećano</p>	<p>6.1.2. minimum lease rent shall amount of to <b>17.00 (seventeen euros) EUR /sqm</b> monthly plus VAT for the indoor area of the Subject of Lease and <b>2.50 (two euros and</b></p>

<p>za PDV za vanjski prostor – terasu (u daljnjem tekstu: „<i>Minimalna Zakupnina</i>“).----- ----- -----</p>	<p><b>fifty cents) EUR/sqm monthly plus VAT for the outdoor area of the Subject of Lease (hereinafter the "<i>Minimum Lease Rent</i>").</b></p>
<p>6.2. Minimalna Zakupnina plaća se u eurima (EUR) kao službena valuta Republike Hrvatske.----- -----</p>	<p>6.2. The Minimum Lease Rent shall be paid in euro (EUR) as an official currency of the Republic of Croatia.</p>
<p>6.3. Minimalna Zakupnina i Opći troškovi održavanja iz članka 7.1.2. podložni su usklađivanju. Polazni mjesec za usklađivanje Minimalne Zakupnine i Općih troškova održavanja iz članka 7.1.2. bit će mjesec primopredaje Predmeta zakupa. Usklađivanje će se obavljat godišnje u siječnju, a važit će za cijelu tekuću godinu (od prvog siječnja do trideset prvog prosinca svake godine) na temelju Harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP EU27). Prvo usklađivanje iznosa bit će izvršeno godinu dana nakon primopredaje Predmeta zakupa Zakupniku. U slučaju da je usklađena zakupnina manja od trenutne zakupnine, primjenjuje se trenutna zakupnina. Zakupnik ovime daje izričitu i bezuvjetnu suglasnost da se Minimalna Zakupnina uslijed usklađivanja iznosa može samo povećati u skladu s ovim člankom. Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika o usklađivanju iznosa najkasnije do 31.3. (tridesetprvog ožujka) svake godine. Do primitka takve obavijesti Zakupnik će plaćati Minimalnu Zakupninu i Opće troškove održavanja u skladu s indeksom iz prethodne godine.- ----- ----- ----- -----</p>	<p>6.3. The Minimum Lease Rent and General maintenance costs referred to in Article 7.1.2. shall be subject to indexation. The base month for indexation of the Minimum Lease Rent and General maintenance costs referred to in Article 7.1.2. shall be the month of delivering the Subject of Lease to the Tenant. Indexation shall be performed yearly in January with effect for the current year (from 1 January until 31 December of the respective year) based on the Harmonised Index of Consumer Prices for the European Union (HICP EU 27). The first indexation will take place one year after the delivery of the Subject of Lease to the Tenant. In case the indexed rent is less than the current rent, the current rent continues to apply. The Tenant hereby grants its express and unconditional consent that the Minimum Lease Rent in case of the indexation may increase only in accordance with this Clause. The Landlord shall notify the Tenant of the Indexation at the latest on 31 March of each year. The Tenant shall continue to pay the applicable Minimum Lease Rent and General maintenance costs in accordance with the index from the previous year until it receives the Landlord's notice on the indexation.</p>
<p>6.4. Zakupnina po prometu će se plaćati ako, i u iznosu u kojem premaši iznos Minimalne Zakupnine na godišnjoj razini.----- -----</p>	<p>6.4. The Turnover Rent shall be payable if and to the extent it is higher on anually basis than the Minimum Lease Rent.</p>
<p>6.5. Zakupnina za promet odgovara iznosu 8% (osam posto) prihoda (prometa bez PDV-a) koji Zakupnik ostvari u Predmetu zakupa u kalendarskoj godini, obavljajući svoju djelatnosti ili na drugi način.- ----- -----</p>	<p>6.5. The Turnover Rent corresponds to the amount being the 8% (eight percent) of the income (turnover without VAT) which the Tenant realizes in the Subject of Lease in a calendar year, by conducting its own business activity or in another manner.</p>
<p>6.5.1. Obračun Zakupnine po prometu obavlja se mjesečno, dok se obračun mjesečnih iznosa za potrebe fakturiranja obavlja jednom</p>	<p>6.5.1. Accounting of the Turnover Rent takes place monthly, while the calculation of monthly amounts for the invoicing purpose</p>

<p>godišnje, a u slučaju kraćeg trajanja Ugovora za dati dio kalendarske godine na temelju neto prometa ostvarenog u prethodnoj godini. Zakupnik je dužan dostavljati Zakupodavcu najkasnije do 31.03 (tridesetprvog ožujka) svake godine, a za posljednju kalendarsku godinu trajanja zakupa u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka trajanja zakupa, istinito i potpuno pisano izvješće, poduprto dokazima, za prethodnu godinu ili za dio kalendarske godine prije isteka trajanja zakupa, koje se odnosi na neto promet ostvaren u Predmetu zakupa. Izvješće posebno sadrži podatke o mjesečnom i godišnjem neto prometu. Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu mjesečne podatke o ostvarenom neto prometu bez posebne obavijesti do svakog 15. (petnaestog) u mjesecu za protekli mjesec elektroničkom poštom, na adresu elektroničke pošte koju će Zakupodavac naknadno dostaviti Zakupniku.-----</p>	<p>takes place yearly, and in the event of a shorter term of the Contract for the given part of the calendar year based on net turnover realized in the previous year. The Tenant shall be obliged to present the Landlord at latest until 31<sup>st</sup> March of each year, and for the last calendar year of the lease term within 30 days from the date of expiry of the lease term, the true, complete, and substantiated written report for the previous year or for the part of the calendar year prior to the expiry of the lease term, relating to turnover realized in the Subject of Lease. The report shall include in particular the data regarding the monthly and yearly net turnover. The Tenant shall deliver monthly turnover figures to the Landlord without special notification by the 15<sup>th</sup> of the consecutive month by electronic mail on the address which Landlord will subsequently provide to the Tenant.</p>
<p>6.5.2. U slučaju da Zakupnik ne dostavi izvješća ili informacije u zadanim rokovima u skladu s člankom 6.5.1, Zakupodavac će ga pisanom obavijesti pozvati da to učini u dodatnom roku od 7 (sedam) dana. Ako Zakupnik ni u tom dodatnom roku ne dostavi tražena izvješća ili informacije dužan je Zakupodavcu platiti ugovornu kaznu u iznosu od 1/10 (jedne desetine) Minimalne Zakupnine za svaki dan zakašnjenja. U slučaju značajnijih pogrešaka, odnosno svakog odstupanja od prvotno dostavljenih iznosa koje je veće od 5% (pet posto) na štetu Zakupodavca, u izvješću ili informacijama, Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od 2 (dvije) Minimalne Zakupnine.-----</p>	<p>6.5.2. Should the Tenant fail to deliver within the above terms the report or the information according to Clause 6.5.1, the Landlord will notify the Tenant in writing about an additional 7-days term for their delivery. Upon its ineffective lapse, the Tenant will be obliged to pay the Landlord the contractual penalty in the amount of 1/10 of the Minimum Lease Rent for each day of delay. In case of material errors (any deviation from originally presented figures greater than 5% to the Landlord's damage, in the report or information, the Tenant will pay to the Landlord the contractual penalty in the amount of two (2) Minimum Lease Rents.</p>
<p>6.5.3. Zakupodavac ima pravo povjeriti nadzor nad dostavljenim izvješćima i informacijama ovlaštenom revizoru ili poreznom savjetniku po vlastitom izboru te je Zakupnik dužan tom ovlaštenom revizoru ili poreznom savjetniku omogućiti uvid u svu zahtijevanu dokumentaciju i podatke, osobito izvješća iz fiskalne blagajne i prijava poreza. U slučaju da postoje odstupanja od prvotno predstavljenih iznosa, troškove nadzora snosit će Zakupnik, dok</p>	<p>6.5.3. The Landlord shall be authorized to entrust the control of the presented reports and information with an authorized auditor, or a tax advisor selected by it, whereas the Tenant shall be obliged to ensure to such authorized auditor or tax advisor access to all requested documents and data, in particular reports from the fiscal cash registers and tax returns. Should the questioning of the presented data turn out to</p>

će u suprotnom slučaju troškove snositi Zakupodavac.----- -----	be justified, the costs of control shall be incurred by the Tenant, and by the Landlord in the opposite case.
6.5.4. Zakupnina po prometu plaća se u eurima (EUR) u roku od 30 (trideset) dana od primitka računa koji se odnosi na Zakupninu po prometu. ----- -----	6.5.4. The Turnover Rent shall be paid in EUR within 30 days from receiving the invoice referring to the Turnover Rent.
<b>7. Troškovi održavanja i ostali troškovi</b> ----- -----	<b>7. Maintenance and other costs</b>
7.1. Osim zakupnine u skladu s člankom 6.1 Ugovora, Zakupnik će snositi i sve troškove kao što su troškovi održavanja, javne naknade i administrativni troškovi. Dogovoreno je da Maloprodajni park zajedno s pripadajućim površinama zemljišta i zgrada, čini jedan objekt te da će se buduća izgradnja smatrati dijelom Maloprodajnog parka. Ti se troškovi posebno sastoje od:----- -----	7.1. Apart from the lease rent pursuant to Clause 6.1 hereof, the Tenant shall also incur all costs such as maintenance costs, public charges, and administrative costs. It is agreed that the Retail Park together with the areas of land and buildings belonging thereto constitutes one object, and that future developments will be treated as part of the Retail Park. Such costs in particular consist of:
7.1.1. Izravni režijski troškovi ----- ----- Uključuju troškove koji se izravno mogu pripisati Zakupniku i povezani su s poslovanjem u Predmetu zakupa i odnose se na Predmet zakupa, poput električne energije, telekomunikacija, plina, vode i kanalizacije, odvoza otpada, grijanja i hlađenja, komunalne i vodne naknade, naknadu za autorska muzička prava (ZAMP), itd. Potrošnja će se evidentirati na temelju zasebnih brojila i takvi troškovi su isključeni iz Općih troškova održavanja.---	7.1.1. Direct maintenance costs  These include costs directly attributable to the Tenant and connected with conducting the business in the Subject of Lease, such as electricity, telecommunications, gas, water and sewage, waste removal, heating and cooling, charges for public utility services, music copyright fee (ZAMP), etc. The consumption will be recorded based on sub-meters and such costs are excluded from the General maintenance costs.
Ako račune za takve troškove Zakupniku izdaju isporučitelji ili pružatelji usluga na temelju zasebnih brojila ili prema drugoj metodi izravnog dodjeljivanja, tada će se plaćanje izvršiti izravno pružateljima predmetnih usluga.-----	If invoices for such costs are issued to the Tenant by media or service suppliers based on separate meters or according to another method of direct assignment, then the payment shall take place directly to the benefit of those suppliers.
Ako Zakupnik, unatoč obavijesti, ne ispuni gore navedene obveze plaćanja, Zakupodavac ima pravo uskratiti isporuku takvih usluga (npr. električne energije) ili zatražiti od pružatelja usluga da obustavi isporuku usluge. Trošak ponovnog priključenja snosi Zakupnik.-----	If the Tenant, despite the reminder, fails to meet the above payment obligations, the Landlord shall be entitled to withhold the delivery of such services (e.g. electricity) or to request the service supplier to suspend the delivery of the service. The reconnection costs shall be borne by the Tenant.
7.1.2. Opći troškovi održavanja----- ----- Uključuju sve troškove povezane s održavanjem i radom Maloprodajnog parka i pripadajućih zajedničkih postrojenja (npr. parkirnih mjesta,	7.1.2. General maintenance costs  These include any costs connected with the maintenance and operation of the Retail Park buildings and objects belonging thereto (e.g.

<p>komunikacijskih puteva i zelenih površina), posebno uključujući: naknadu za vodu i kanalizaciju, troškove (naknade) čišćenja dimnjaka, čišćenja kanalizacije i kanala, sprječavanja štetočina, osvjetljenje Maloprodajnog parka i svih pripadajućih vanjskih postrojenja, troškovi osiguranja (posebice od rizika požara, potresa, osiguranja od odgovornosti, loma stakla, posljedica oluje, poplave, itd. (po nahođenju Zakupodavca), ali i ostali troškovi povezani s održavanjem i upravljanjem (naknada za upravljanje nekretninom/Maloprodajnim parkom) Maloprodajnog parka potrebni za uredno funkcioniranje, kao i troškovi svih izmjena uvedenih na temelju zakonskih odredbi ili akata tijela javne vlasti ako su povezani s vlasništvom ili održavanje Maloprodajnog parka.-----</p>	<p>parking, communication roads and green areas), in particular including: payments for water and sewage, costs (charges) of cleaning chimney lines, cleaning sewage lines, vermin prevention, lighting the Retail Park and all belonging external objects, the insurance costs (especially against the risk of fire, earthquakes, civil liability, glass breaking, storm effects, floods, etc. (as per the Landlord's discretion), but also other costs connected with maintenance and management (Property/Retail Park Management Fee) of the Retail Park necessary for the proper operation, as well as the costs of all modifications introduced based on legal provisions or acts of public authorities if connected with the ownership or maintenance of the Retail Park.</p>
<p>Nadalje, opći troškovi održavanja uključuju pojedinačne troškove za zajedničke prostore kao što su troškovi održavanja, čišćenja, uklanjanja snijega, usluge, osiguranja, troškovi zaštite i održavanja sigurnosnih sustava instaliranih u Maloprodajnom parku, popravci i održavanje zajedničkih instalacija za grijanje, klimatizaciju, ventilaciju, vatrogasni sustav, grijanje vode i svi ostali zajednički tehnički i električni uređaji u Maloprodajnom parku, transporteri, preša za otpad, strojevi za čišćenje i bacanje snijega, informacijski pultovi, javni toaleti, stepeništa, komunikacijski putevi, parkirna mjesta, zelene površine i vrtovi.-----</p>	<p>Moreover, the general maintenance costs include individual expenses for communal spaces such as costs of maintenance, cleaning, snow removal, service, security, costs of safe guard and maintenance of security systems installed in Retail Park, repairs and maintenance of all communal heating installations, air-conditioning, ventilation, fire system, water heating, and all other communal technical and electrical devices in the Retail Park, conveyors, waste press, cleaning machines and snow blowers, information desks, public toilets, staircases, communication routes, parking places, green areas and gardens.</p>
<p>Također, opći troškovi održavanja uključuju troškove koji se odnose na marketinške aktivnosti koje organizira društvo za upravljanje s ciljem reklamiranja Maloprodajnog parka, angažiranog od strane Zakupodavca („Društvo za upravljanje“).-----</p>	<p>Moreover, the general maintenance costs include costs relating to marketing activities organized by the management company with the aim of advertising of the Retail Park, engaged by the Landlord ("<i>Managing Company</i>").</p>
<p>Zakupnik prihvaća i suglasan je s time da Društvo za upravljanje po vlastitom nahođenju inicira aktivnosti koje imaju za cilj reklamiranje Maloprodajnog parka i djelatnosti koje se u njemu obavljaju, bilo unutar samog Maloprodajnog parka (uključujući trajne ili privremene oznake, brošure, itd.) ili izvan njega (uključujući reklamiranje u pisanim i elektronskim medijima, a isključujući lokalnim i nacionalnim medijima). Zakupnik prihvaća i suglasan je s time da za potrebe marketinških aktivnosti Maloprodajnog parka, Društvo za upravljanje ima pravo na reklamnom materijalu koristiti tvrtku i logo Zakupnika</p>	<p>The Tenant accepts and agrees that the Managing Company is entitled to initiate activities aimed at advertising the Retail Park, and activities that are conducted in it, both inside the Retail Park (including permanent or temporary tags, brochures, etc.) and outside (including advertising in print and electronic media, excluding local and national newspapers, local and national television and radio), as determined by the Managing Company at its own discretion. The Tenant accepts and agrees that for the purposes of advertising of the Retail</p>

te ostala obilježja.----- ----- -----	Park, the Managing Company has a right to include in the advertising material Tenant's logo, name and other specifications.
Zakupnik prihvaća i suglasan je da Društvo za upravljanje ima diskrecijsko pravo organizirati i provoditi razne aktivnosti i događaje unutar Maloprodajnog parka ili izvan njega s ciljem privlačenja pažnje javnosti na Maloprodajni park te promoviranja prodaje i kupovine unutar Maloprodajnog parka.-----	The Tenant accepts and agrees that the Managing Company has a discretion right to organize and conduct various activities and events inside the Retail Park or elsewhere, in order to attract public attention to the Retail Park, and to promote the sale and purchase within the Retail Park.
Radi izbjegavanja dvojbi, Zakupodavac se obvezuje osigurati da Društvo za upravljanje ne provodi marketinške aktivnosti unutar i/ili na Predmetu zakupa, osim ako Zakupnik nije izričito odobrio te aktivnosti.-----	For the avoidance of any doubt the Landlord shall ensure that the Managing Company does not perform its activities within and/or on the Subject of Lease, unless expressly approved by the Tenant.
Potrebno obilježavanje pristupnih cesta i informativnih punktova, kao i uređenje zgrade, također će se podmiriti kroz opće troškove održavanja.-----	Necessary marking of the access roads and information boards, as well as the decoration of the building will also be settled through general maintenance costs.
Konačno, naknade koje se odnose na cjelokupnu nekretninu Maloprodajnog parka, kao što su porez na imovinu, troškovi upisa, naknada za korištenje zemljišta (ako je primjenjivo), naknade za vodu, naknade za uklanjanje otpada i nametnute naknade za korištenje (uključujući pravo na trajno plodouživanje), također će biti uključeni u opće troškove održavanja, osim ako takve naknade nisu izravno nametnute, i plaća ih Zakupnik, kada će se smatrati izravnim troškovima održavanja prema gore navedenom članku 7.1.1.-----	Finally, charges referring to the whole real property of the Retail Park, such as real property tax, registration costs, land use fee (if applicable), water fees, fees for waste removal, and imposed payments for use (including perpetual usufruct), shall also be included in the general maintenance costs unless such charges are directly imposed on and payable by the Tenant when they will be regarded as direct maintenance costs under Clause 7.1.1 above.
7.2. Na zahtjev Zakupodavca i u mjeri u kojoj je to moguće, Zakupnik je obavezan prijaviti se kod nadležnih tijela i odgovarajućih isporučitelja i pružatelja usluga kako bi izravno snosio troškove održavanja sukladno članku 7.1.1. Sve ostale troškove navedene u članku 7.1.1. koje iz tehničkih razloga Zakupnik ne može izravno snositi, Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu. Zakupodavac će navedene troškove prefakturirati Zakupniku nakon primitka računa pružatelja usluge, čija preslika će se dostaviti Zakupniku. Zakupnik će platiti prefakturirane troškove u roku od 5 (pet) dana od primitka računa Zakupodavca.----- ----- -----	7.2. Upon request of the Landlord and to the extent possible, the Tenant is obliged to register with competent authorities or relevant media or service suppliers for the purpose of reimbursement of direct maintenance costs under Clause 7.1.1 above. Any other costs under Clause 7.1.1. which cannot be assigned directly to the Tenant for technical reasons will be reimbursed to the Landlord by the Tenant. These costs will be re-invoiced by the Landlord to the Tenant, upon receipt of an invoice from the service supplier, copy of which will be delivered to the Tenant. The Tenant shall pay the re-invoiced costs within 5 (five) days from the receipt of the Landlord's invoice.
7.3. Zakupnik će plaćati mjesečni predujam za opće troškove održavanja prema odredbi članka 7.1.2	7.3. The Tenant shall pay a monthly advance towards general maintenance costs under

<p>u iznosu od <b>2,50 (dva zarez pedeset) eura/m<sup>2</sup></b> Predmeta zakupa uvećano za PDV. -----</p>	<p>Clause 7.1.2 in the amount of <b>EUR 2.50 (two point fifty)/sqm</b> of the Subject of Lease plus VAT.</p>
<p>7.4. Zakupnik je obvezan plaćati opće troškove održavanja od datuma primopredaje Predmeta zakupa.-----</p>	<p>7.4. The Tenant shall be obliged to pay the general maintenance costs as from the date of delivery of the Subject of Lease.</p>
<p>Obračun godišnjih općih troškova održavanja temelji se na formuli podjele troškova razmjerno ukupnoj iznajmljivoj površini Predmeta zakupa u usporedbi s ukupnom iznajmljivom površinom Maloprodajnog parka, ali isključujući one poslovne prostore dane u zakup zakupnicima koji plaćaju opće troškove održavanja kao fiksni paušalni iznos, a u slučaju povećanja ili smanjenja površine zakupa u Maloprodajnom parku, formula podjele će se odgovarajuće izmijeniti.-----</p>	<p>The settlement of annual general maintenance costs shall be based on the cost division formula according to the total leasable area of the Subject of Lease in relation to the total leasable area of the Retail Park, but excluding those units leased to the tenants who pay general maintenance costs as a fixed lump-sum amount, and in the event of increasing or decreasing the lease area in the Retail Park, the division formula shall be changed accordingly.</p>
<p>Zakupnik ovime potvrđuje i prihvaća činjenicu da će određeni zakupnici u Maloprodajnom parku plaćati opće troškove održavanja u fiksnom iznosu.-----</p>	<p>The Tenant hereby acknowledges and accepts the fact that certain tenants in the Retail Park shall pay general maintenance costs at a fixed amount.</p>
<p>Takvi fiksni opći troškovi održavanja odbit će se od ukupnog iznosa općih troškova održavanja koji nastanu u Maloprodajnom parku; preostali iznos podijelit će se između preostalih zakupnika u skladu s iznajmljivom površinom njihovih poslovnih prostora.-</p>	<p>Such fixed general maintenance costs shall be deducted from the total amount of general maintenance costs incurred by the Retail Park; the resulting balance shall be divided between the remaining tenants in accordance with the leasable surface area of their respective business premises.</p>
<p>- Zakupnik se ovime odriče bilo kojih i svih zahtjeva, argumenata i razloga djelovanja koje ima ili bi mogao imati u bilo kojem trenutku protiv Zakupodavca i / ili Upravitelja Maloprodajnog parka s obzirom na prethodno navedeno te prihvaća da nema pravo zahtijevati smanjenje općih troškova održavanja kao posljedicu takvih posebnih dogovora s zakupnicima koji plaćaju zajedničke režijske u fiksnom iznosu.-----</p>	<p>Tenant hereby waives all and any claims, arguments, and causes of action which it has or may have at any time against the Landlord and/or the Retail Park Manager in respect of the foregoing, and accepts that it shall not be entitled to demand a reduction of its general maintenance costs in consequence of such special arrangements with the tenants paying the general maintenance costs at a fixed amount.</p>
<p>Konačni obračun općih troškova održavanja prema članku 7.4. obavlja Zakupodavac u sljedećoj godini do 30.6. (tridesetog lipnja) za prethodnu godinu i dužan ga je dostaviti Zakupniku. U slučaju da konačni obračun utvrdi da je Zakupnik predujmio iznos koji je manji od stvarnog obračuna općih troškova</p>	<p>The final settlement of the general maintenance costs under Clause 7.4. shall be performed by the Landlord until 30 June for the preceding year and the Landlord is obliged to submit it to the Tenant. In the event that the final calculation determines that the Tenant has advanced the</p>

3  
25

<p>Zakupodavac će razliku između iznosa ukupno obračunatih troškova i plaćenog predujma obračunati i za navedeni iznos izdati račun Zakupniku. Zakupnik će navedeni iznos podmiriti u roku od 15 (petnaest) dana od dana izdavanja računa. U slučaju da konačni obračun utvrdi da je Zakupnik predujmio iznos koji premašuje iznos stvarno obračunatih općih troškova, Zakupodavac će za razliku između plaćenog predujmljenog iznosa i iznosa ukupno obračunatih troškova Zakupniku izdati račun – odobrenje, te će tu razliku vratiti Zakupniku najkasnije 10 (deset) radnih dana od dana obavijesti o istom. ----- ----- ----- -----</p>	<p>amount that is less than the actual calculation of the general costs, the Landlord shall calculate and issue an invoice to the Tenant in the amount of the difference between the total accrued costs and the advance payment. The Tenant shall settle the specified amount within 15 days from the day of the issuing of the invoice. In the event that the final calculation determines that the Tenant has advanced the amount exceeding the amount of the actual general costs calculated, the Landlord shall issue the invoice – approval to the Tenant in the amount of the difference between the paid amount and the amount of total accrued costs to the Tenant and will return this difference to the Tenant at the latest 10 business days from being informed of the same.</p>
<p>7.5. Zakupnik se obvezuje platiti Zakupodavcu jednokratnu naknadu u iznosu od jedne Minimalne zakupnine uvećane za PDV, plativo u eurima. Naknada se plaća na ime troškova oglašavanja povezanim s otvaranjem Maloprodajnog parka. Radi izbjegavanja dvojbi, ova jednokratna naknada ne predstavlja dio općih troškova održavanja koji se odnose na marketinške aktivnosti koje provodi Društvo za upravljanje. Zakupnik će platiti navedenu naknadu u roku od 14 (četnaest) od dana primitka računa.----- -----</p>	<p>7.5. The Tenant undertakes to pay to the Landlord a one-off advertising fee in the amount of one Minimum Lease Rent plus VAT, payable in EUR. This fee will be assigned to the costs of advertising connected with the opening of the Retail Park. For the avoidance of any doubt, this one-off advertising fee does not represent part of the general maintenance costs relating to the marketing performed by the Managing Company. The Tenant will pay the abovementioned advertising fee within 14 days from the receipt of the invoice.</p>
<p><b>8. Plaćanje Minimalne Zakupnine i ostalih troškova</b>----- -----</p>	<p><b>8. Payment of the Minimum Lease Rent and other costs</b></p>
<p>8.1. Minimalna Zakupnina, troškovi održavanja u skladu s člankom 7. i sva ostala plaćanja koja plaća Zakupnik su neto iznosi, a Zakupnik će ih platiti Zakupodavcu uvećane za pripadajući PDV u zakonskom iznosu.----- -----</p>	<p>8.1. The Minimum Lease Rent, maintenance costs under Clause 7, and any other payments payable by the Tenant are net amounts, and the Tenant will pay them to the Landlord as increased by the due VAT in the statutory amount.</p>
<p>8.2. Zakupnik je obvezan izvršiti plaćanje iznosa iz članaka 6.1.2 i 7.3, mjesečno unaprijed, bez oduzimanja, prijeboja ili protutražbina do trećeg dana svakog kalendarskog mjeseca putem bankovnog prijenosa, a po primitku računa od strane Zakupodavca. Smatra se da je obveza plaćanja izvršena na datum primitka sredstava na račun Zakupodavca.----- ----- -----</p>	<p>8.2. The Tenant is obliged to affect its payment of the amounts under Clauses 6.1.2 and 7.3, monthly in advance, without deduction, set-off, or counterclaim until the third day of each calendar month by bank transfer upon receipt of Landlord's invoice. The Tenant's obligations towards the Landlord shall be deemed to have been fulfilled on the date of receipt of the funds into the Landlord's bank account.</p>

B  
✓

<p>8.3. U slučaju da Zakupnik kasni s plaćanjem, Zakupodavac će imati pravo naplatiti Zakupniku zakonsku zateznu kamatu.-----</p>	<p>8.3. In the event of the Tenant being in arrears, the Landlord shall be entitled to charge the Tenant with statutory default interest (<i>zakonska zatezna kamata</i>).</p>
<p>8.4. Zakupodavac nije obavezan platiti kamate na troškove, druge iznose i depozite.-----</p>	<p>8.4. The Landlord shall not be obliged to pay interest on advance payments towards costs, other settlement amounts, and the deposit.</p>
<p><b>9. Zabrana prijeloja</b>-----</p>	<p><b>9. No Offset</b></p>
<p>Zakupnik neće imati pravo umanjiti, prebiti ili zadržati bilo kakve tražbine na ime zakupnine, troškova održavanja ili bilo kojih drugih iznosa koji se imaju platiti Zakupodavcu na temelju ovog Ugovora, u vezi s njim ili njegovim prestankom, ili koji proizlaze iz neuspjeha da se napusti Predmet zakupa nakon isteka trajanja zakupa u skladu s člankom 24. niti ostvariti bilo kakvo pravo zadržavanja vezano uz Predmet zakupa, u vezi s takvim tražbinama, osim ako bi Zakupodavac pisanim putem priznao tražbine Zakupnika, odnosno ako bi one bile utvrđene konačnom, obvezujućom odlukom nadležnog tijela protiv koje se ne može uložiti redovni pravni lijek.-----</p>	<p>The Tenant shall not be entitled to reduce, set-off or retain any claims against rent, maintenance costs or any other amounts payable to the Landlord under this Contract, or connected therewith or its termination or resulting from failing to vacate the Subject of Lease after the expiry of the term of the Contract in accordance with Clause 24, or to exercise any right of retention with respect to the Subject of Lease, in relation to such claims, unless the Tenant's claims have been acknowledged in writing by the Landlord or determined by a final, binding and non-appealable decision of a competent institution.</p>
<p><b>10. Sredstvo osiguranja</b>-----</p>	<p><b>10. Security instrument</b></p>
<p>10.1. Kako bi se osigurale sve tražbine Zakupodavca koja proizlaze iz ili su u vezi s ovim Ugovorom, njegovim prestankom ili proizlaze iz neuspjeha da se napusti Predmet zakupa nakon isteka trajanja zakupa naznačenog u članku 4., Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu gotovinski polog prije primopredaje Predmeta zakupa, u iznosu četveromjesečnih plaćanja sukladno članku 8.2. (Zakupnine i Općih troškova održavanja uvećanih za PDV koji trenutno iznosi 25% (dvadeset pet posto) što trenutno iznosi <b>14.475 eura (četnaest tisuća četrinsto sedamdeset pet eura)</b>).-----</p>	<p>10.1. In order to secure all claims of the Landlord resulting from the Contract, or claims connected with the Contract, its termination and failing to vacate the Subject of Lease after the expiry of the lease term defined in Clause 4, the Tenant will submit to the Landlord a cash deposit before the handover of the Subject of Lease, in the amount of 4-month payments under Clause 8.2 (Minimum Lease Rent and General Maintenance Costs, plus VAT, currently 25%), i.e. the amount of <b>EUR 14,475</b>.</p>
<p>10.2. Sredstvo osiguranja se također može dati u obliku bankarske garancije koja je prihvatljiva za Zakupodavca, a koju je banka direktno predala Zakupodavcu. Sredstvo osiguranja mora pokrivati čitavo razdoblje trajanja zakupa te 4 (četiri) mjeseca nakon isteka trajanja zakupa ili prestanka zakupa iz drugog razloga. Bankarska garancija također treba biti predana Zakupodavcu 4 (četiri) tjedna prije približnog datuma primopredaje Predmeta zakupa o kojem je obaviješten Zakupnik u skladu s člankom 5.2.</p>	<p>10.2. The deposit may also be submitted in the form of a bank guarantee issued by a bank acceptable and directly to the Landlord. The deposit must cover the entire term of lease plus 4 months after its term or the termination of the lease in some other reason. The bank guarantee should also be submitted to the Landlord four (4) weeks before the approximate date of delivery of the Subject of Lease notified to the Tenant in accordance with Clause 5.2. The Landlord may</p>

3  
60

<p>Zakupodavac može zahtijevati proporcionalno povećanje gotovinskog pologa ili iznosa bankarske garancije ako se indeks naveden u članku 6.3. promijeni za više od 20% (dvadeset posto).-----</p>	<p>demand a proportional increase of the deposit or the amount of the bank guarantee if the indexation indicator defined in Clause 6.3 changes by over 20 % (twenty percent).</p>
<p>U slučaju da se bankarska garancija izda na razdoblje kraće od trajanja zakupa uvećano za 4 (četiri) mjeseca, kao i u slučaju produljenja trajanja zakupa u skladu s odredbom članka 4.4., Zakupnik je obavezan produžiti postojeću bankarsku garanciju za najmanje 12 (dvanaest) mjeseci najkasnije 2 (dva) mjeseca prije isteka njezine valjanosti. U slučaju da Zakupnik ne ispuni gore navedenu obvezu, Zakupodavac će imati pravo podnijeti zahtjev za naplatu iz bankarske garancije u punom iznosu te taj iznos pretvoriti u gotovinski polog.-----</p>	<p>In case the bank guarantee is issued for the period shorter than the term of lease plus 4 months, as well as in case of renewing the lease term according to Clause 4.4, the Tenant shall be obliged to prolong the existing bank guarantee for at least 12 months at the latest two (2) months prior to the expiry of its validity. In the event of the Tenant failing to meet the above obligation, the Landlord may use the existing bank guarantee (transforming the guarantee into a cash deposit).</p>
<p>Bankarska garancija mora biti:-----</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• izdana od banke u prihvatljivom obliku za Zakupodavca;-----</li> <li>• u eurima-----</li> <li>• u iznosu četveromjesečnih plaćanja sukladno članku 8.2. (Minimalne Zakupnine i općih troškova održavanja uvećanih za PDV), što trenutno iznosi <b>14.475 eura (četnaest tisuća četrsto sedamdeset pet eura)</b>;-----</li> <li>• prenosiva, bezuvjetna i neopoziva;-----</li> <li>• plativa na prvi poziv;-----</li> </ul> <p>prenosiva zajedno s tražbinom koju osigurava (pravo pozivanja na plaćanje i pravo primiti iznos iz bankarske garancije na prvi poziv mora biti prenosivo na bilo koju treću osobu, nezavisno od temeljnog odnosa između Zakupodavca i Zakupnika, pisanom obavijesti banci i bez bilo kakvih drugih formalnosti);-----</p>	<p>The bank guarantee has to be:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• issued by a bank acceptable to the Landlord;</li> <li>• in EUR amount</li> <li>• 4 monthly payments under Clause 8.2 (Minimum Lease Rent + general maintenance costs + VAT) which currently amounts to <b>EUR 14.475</b>;</li> <li>• irrevocable, unconditional and transferable;</li> <li>• payable on first request;</li> </ul> <p>assignable along with the claim it secures (the right to demand the payment and the right to receive the payment under the bank guarantee on first demand must be transferable to any third party, independently from the underlying relationship between the Landlord and the Tenant, by written notice to the bank and without any further formalities);</p>
<p>Sredstvo osiguranja bit će bez odgode vraćeno Zakupniku nakon što Zakupnik preda Predmet zakupa u ugovorenom stanju te ako Zakupodavac nema tražbina prema Zakupniku na temelju Ugovora na naprijed navedeni datum.-----</p>	<p>After a proper return of the Subject of Lease, the deposit shall be returned as soon as and in so far as it is stated that the Landlord has no claims towards the Tenant under the Contract on the foregoing date.</p>
<p><b>11. Obveza obavljanja djelatnosti</b>-----</p>	<p><b>11. Obligation to conduct business</b></p>
<p>11.1. Zakupnik je dužan obavljati i održavati poslovnu djelatnost kako je određena u članku 2. tijekom trajanja ovog Ugovora i ne smije koristiti poslovni prostor kako je određen člankom 1. u druge</p>	<p>11.1. The Tenant shall be obliged to run and maintain the business defined in Clause 2 throughout the term of the present Contract and not to use the premises defined in Clause 1 for</p>

<p>svrhe. Nadalje, Zakupnik se obvezuje da od otvaranja Maloprodajnog parka njegov poslovni prostor neće biti zatvoren tijekom radnog vremena koje utvrdi Zakupodavac. Iznimno, tijekom provođenja popisa robe (inventure) Zakupnik može na jedan dan Predmet zakupa zatvoriti za kupce, pri čemu takvo zatvaranje ne može ukupno biti dulje od 4 (četiri) dana godišnje. Zakupnik treba obavljati svoju poslovnu djelatnosti na način koji će njegovim kupcima omogućiti da budu zadovoljavajuće usluženi (odgovarajući broj radnika) i da Maloprodajni park može ostvariti ciljeve postavljene u Uvodu.-----</p> <p>-----</p> <p>Ispunjavanje obveze obavljanja djelatnosti od strane Zakupnika bitan je uvjet gospodarskog uspjeha Maloprodajnog parka, a time i svih zakupnika. Ugovorne strane smatraju obvezu Zakupnika da obavlja poslovnu djelatnost bitnom ugovornom obvezom Zakupnika.-----</p> <p>-----</p>	<p>other purposes. In addition, the Tenant shall undertake that as from the opening of the Retail Park its business will not be closed during the opening hours which are established by the Landlord. Exceptionally, during the inventory of goods, the Tenat may close the Subject of Lease for buyers for one day, whereby such closing may not be longer than 4 (four) days in total per year. The Tenant should run its business in such a way so that the customers are satisfactorily served (adequate number of employees) and so that the Retail Park can realize the goals set forth in the Preamble.</p> <p>Meeting the obligation of conducting activity by the Tenant is an important condition of the economic success of the Retail Park, therefore also of the individual tenants. The Parties consider the obligation for the Tenant to conduct business as a significant contractual obligation of the Tenant.</p>
<p>11.2. U slučaju povrede obveze obavljanja djelatnosti ili korištenja Predmeta zakupa u suprotnosti s njegovom svrhom, neovisno o pravu na naknadu štete, Zakupodavac će imati pravo raskinuti ovaj Ugovor bez otkaznog roka.-----</p> <p>-----</p>	<p>11.2. In the event of breaching the obligation of conducting the activity or using the Subject of Lease against its purpose, regardless of applicable claims for damages, the Landlord shall be entitled to terminate the Contract without notice period.</p>
<p>11.3. Štoviše, u slučaju povrede obveze obavljanja djelatnosti i povrede obveze rada trgovine prema odredbi članka 11.1 te neovisno o pravu Zakupodavca na naknadu štete, za slučaj prekida u obavljanju djelatnosti iz razloga koji je skrivio Zakupnik, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu platiti ugovornu kaznu u iznosu od 1/10 (jedne desetine) mjesečne Zakupnine po danu, a u slučaju djelomičnog prekid poslovanja u iznosu od 1/100 (jedne stotine) Zakupnine za svaki započeti sat povrede obveze obavljanja djelatnosti i obveze rada trgovine kako je predviđeno člankom 11.1. Navedena ugovorna kazna bit će dvostruka u slučaju da do povrede dođe tijekom prva 4 (četiri) tjedna od otvaranja Maloprodajnog parka.-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	<p>11.3. Moreover, in the event of breaching the obligation to conduct activity and breaching the obligation of opening the store under Clause 11.1, regardless of further claims for damages, for case of business interruption caused by Tenant's fault the Tenant undertakes to pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of 1/10 of the monthly Lease Rent per day, and in the event that the interruption in running the business on the given date is partial – in the amount of 1/100 of the Lease Rent for each one started hour of breaching the obligation of conducting the activity and the obligation of opening the store as defined in Clause 11.1. The above contractual penalty shall be double in the event that the breach takes place during the first four weeks from the opening of the Retail Park.</p>
<p>U slučaju prekida poslovanja krivnjom Zakupnika ugovorna kazna ne utječe na druga prava Zakupodavca (zahtijevati daljnju štetu koja premašuje iznos ugovorne kazne, zatražiti izvršenje ili raskinuti</p>	<p>In case of business interruption caused by Tenant's fault the contractual penalty shall not derogate other rights of the Landlord (to claim further damages exceeding the penalty, to</p>

*Handwritten initials and signature*

Ugovor).----- -----	request performance, or to terminate the Contract).
11.4. Zakupnik ima sljedeće dužnosti u okviru svoje obveze obavljanja poslovne djelatnosti:----- ----- <ul style="list-style-type: none"> <li>– održavati financijsku likvidnost tijekom trajanja zakupa;-----</li> <li>– održavati strukturu poslovanja; te -----</li> <li>– voditi poslovnu djelatnost na profesionalan način u skladu s pravilima struke (smatra se da povreda obveze vođenja poslovne djelatnosti uključuje poslovanja na nestručan način i u suprotnosti s pravilima struke ili je posljedica ispodprosječne kvalitete Zakupčevog poslovanja – gore navedeno smatra se i ponašanjem kojim se povređuje zajednički interes). -----</li> </ul>	11.4. The Tenant shall be obliged to the following tasks within the scope of its obligation to run the business: <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintaining financial liquidity during the lease term;</li> <li>- maintaining the structure of the business; and</li> <li>- running the business in a professional manner in accordance with the branch practices (a breach of the obligation to run the business shall be deemed to consist of running the business in an unprofessional manner inconsistently with the branch practices, or providing services with quality below average – the above is also deemed to constitute conduct breaching the joint interest).</li> </ul>
<b>12. Obavljanje djelatnosti</b> ----- -----	<b>12. Conducting the business activity</b>
12.1. Isključena je odgovornost Zakupodavca za parkirana vozila i njihov sadržaj.----- -----	12.1. The Landlord's liability for parked vehicles and the contents thereof shall be excluded.
12.2. Zakupnik je suglasan da su parkirna mjesta u Maloprodajnom parku rezervirana za kupce i korisnike drugih usluga u Maloprodajnom parku i nisu sastavni dio Predmeta zakupa. Stoga, Zakupnik nema pravo korištenja tih parkirnih mjesta i prilaznih puteva za potrebe vezane za utovar, istovar i skladištenje, osim kao pristup mjestima za utovar i istovar.----- -----	12.2. The Tenant agrees that parking places located in the Retail Park are reserved for customers and users of other services in the Retail Park and are not an integral part of the Subject of Lease. Therefore, the Tenant shall not be entitled to use the above parking places and access roads for purposes connected with loading and storage, except as access to the loading and unloading spots.
12.3. Zakupnik ne smije blokirati evakuacijske puteve širine koje su službeno definirane ili u skladu sa zakonskim propisima koji vode kroz Predmet zakupa. Zakupnik nema pravo na naknadu ili zahtjev za smanjenje Zakupnine u vezi s gore navedenim.----- -----	12.3. The Tenant shall not be allowed to block evacuation roads with width defined officially or pursuant to law regulations leading through the Subject of Lease. The Tenant shall not be entitled to any fee or a claim for a decrease of the Lease Rent in connection with the above.
12.4. Tijekom obavljanja djelatnosti u Predmetu zakupa, Zakupnik je osobito obavezan:----- ----- <ul style="list-style-type: none"> <li>– održavati čistoću i red u Predmetu zakupa o vlastitom trošku;-----</li> <li>– koristiti prostor izvan Predmeta zakupa u skladu s njegovom svrhom;-----</li> <li>– ne koristi pločnik za izlaganje robe i/ili usluga i ne ograničiti na bilo koji drugi način korištenje</li> </ul>	12.4. During conducting its activity in the Subject of Lease, the Tenant shall be in particular obliged to: <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintain cleanliness and order inside the Subject of Lease, at its own cost;</li> <li>- use the areas outside of the Subject of Lease in accordance with its purpose;</li> <li>- not to use the sidewalk for displaying goods and/or services and shall not restrict in any</li> </ul>

<p>zajedničkih prostora i postrojenja drugim zakupnicima;-----</p> <p>– poštivati u cijelosti Pravila kućnog reda;-----</p> <p>– pridržavati se smjernica svih odgovarajućih tijela, posebice u vezi s odredbama o zaštiti od požara, zaštiti okoliša i zaštiti na radu, te koristiti Predmet zakupa unutar propisanih okvira. Zakupnik će biti odgovoran za svu štetu koja proizađe iz nepridržavanja gore navedenih odredbi. Ako bi građevinske mjere bile nužne zbog industrijskih ili građevinskih propisa, odnosno zbog zaštite od požara, a uslijed poslovne djelatnosti Zakupnika, tada će Zakupnik pokriti troškove potrebnih radova;-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>– obvezati svoje radnike, opskrbljivače te izvođače da poštuju gore navedene obveze.-----</p> <p>-----</p>	<p>other way the use of the common areas or to other tenants;</p> <p>- fully observe the House Rules;</p> <p>- comply with all policies of all relevant authorities, especially with regard to fire safety, environmental protection and labour safety provisions, and that it shall use the Subject of Lease within the prescribed limits. The Tenant shall be liable for all damages arising from non-compliance with the foregoing. In case construction measures become necessary on grounds of industrial and constructional law or of fire protection which are the consequence of the business activity of the Tenant, then the Tenant shall cover the costs of the necessary works;</p> <p>- oblige its employees, supplier, and contractors to observe the above obligations.</p>
<p>Opetovano ponavljanje povreda tih obveza i nakon pisanog upozorenja zakupodavca može dovesti do izricanja ugovorne kazne u iznosu od 150,00 (sto pedeset) eura za svaku povredu. Pridržana ugovorna kazna ne umanjuje pravo Zakupodavca da zahtijeva daljnju štetu koja premašuje ugovornu kaznu.-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	<p>Constant repetition of breache of these obligations even after written notice by the Landlord may result in imposing on the Tenant a contractual penalty in the amount of EUR 150,00 , for each breach. The reserved contractual penalty shall not derogate the right of the Landlord to claim further damages exceeding the penalty.</p>
<p>12.5. U Predmetu zakupa ili bilo gdje drugdje unutar Maloprodajnog parka ili u susjednim prostorijama Zakupniku nije dopušteno skladištiti ili upotrebljavati opasne kemikalije, uređaje ili materijale, osim onih koji se uobičajno koriste za održavanja Predmeta zakupa i uređaja koji su dio prodajnog asortimana Zakupnika, koji bi mogli ispustiti opasne i/ili neugodne plinove. Zakupnik ne smije u Maloprodajni park unijeti, dopustiti da se unesu niti dopustiti da ostanu ako ih tamo zatekne, bilo kakvi opasni materijali čije je posjedovanje i držanje zabranjeno hrvatskim zakonom. Zakupnik će Zakupodavcu nadoknaditi svu štetu proizašlu iz povrede ove odredbe.-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	<p>12.5. The Tenant is not allowed to store or to use dangerous chemicals, devices or materials other than those normally used for the maintenance of the Subject of Lease and the devices, or which are part of the Tenant's sales range in the Subject of Lease or anywhere inside the Retail Park or in the neighbouring premises, which could release dangerous and/or unpleasant gas. The Tenant shall not bring or allow to be brought into the Retail Park and shall not allow them to remain if they are found there, any hazardous materials, the possession and keeping of which is forbidden by Croatian law. The Tenant will indemnify the Landlord for any damage resulting from the breach of this provision.</p>
<p><b>13. Prestanak zakupa prije isteka Trajanja zakupa</b>-----</p> <p>-----</p>	<p><b>13. Early termination</b></p>
<p>13.1. Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor prije isteka trajanja zakupa, u pisanom obliku, u bilo</p>	<p>13.1. The Landlord shall be entitled to terminate the present Contract before the expiry</p>

<p>koje vrijeme s trenutnim učinkom i bez otkaznog roka u „<b>Slučaju neispunjanja obveza</b>“. „Slučaj neispunjanja obveza“ uključuje, ali se ne ograničava na, sljedeće događaje:----- -----</p>	<p>of the Lease Term, by written notice, at any time with the immediate effect and without observing termination deadlines in the case of a “<b>Event of Default</b>”. “Event of Default” includes, but it is not limited to, the following events:</p>
<p>13.1.1. Zakupnik kasni s plaćanjem, u cijelosti ili djelomično, zakupnine ili bilo koje druge novčane obveze iz ili u vezi s Ugovorom i njegovim prestankom, dulje od 30 (trideset) dana od datuma dospijeća, a ne podmiri ih niti u naknadnom roku 8 (osam) dana nakon primitka pisane opomene Zakupodavca;----- -----</p>	<p>13.1.1. The Tenant is in delay with payment, partially or in full, of the lease rent or any other amount payable under or in connection with the Contract and its termination, for more than 30 days as of its maturity date, and does not settle them even within a subsequent period of 8 days after receiving a written warning from the Landlord;</p>
<p>13.1.2. Postupak likvidacije, predstečajni, stečajni ili drugi slični postupak prijeti ili je započet nad Zakupnikom;----- -----</p>	<p>13.1.2. Winding-up, pre-bankruptcy, bankruptcy or other similar proceedings threatens or is initiated against the Tenant;</p>
<p>13.1.3. Pogoršanje kvalitete usluga Zakupnika. Navedeno uključuje poslovanje u suprotnosti s pravilima struke ili ispod prosjeka kvalitete poslovanja Zakupca na razini grupacije, s obzirom na to da su u takvoj situaciji pogođeni i drugi zakupnici te Zakupodavac, što predstavlja povredu zajedničkog interesa;----- ----- -----</p>	<p>13.1.3. The quality of services performed by the Tenant deteriorates. The above shall also include conducting activity by the Tenant in an unprofessional manner and inconsistently with the branch practices, or results from the Tenant’s business being below average, since in such situation other tenants and the Landlord are also affected and as a result this constitutes conduct breaching the joint interest;</p>
<p>13.1.4. Zakupnik daje u podzakup Predmet zakupa, stavlja ga na raspolaganje trećoj osobi, besplatno ili uz naknadu, ili ga preda ili prenese na neki drugi način bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca; ili----- -----</p>	<p>13.1.4. The Tenant subleases the Subject of Lease, makes it available for use to third parties free of charge or against payment, or hands it over or transfers the Subject of Lease in another way, without the Landlord’s prior written consent; or</p>
<p>13.1.5. Zakupnik povređuje bilo koju drugu obvezu prema ovom Ugovoru i ne otkloni takvu povredu u roku od 15 (petnaest) dana od primitka obavijesti Zakupodavca za otklanjanje povrede.--- -----</p>	<p>13.1.5. The Tenant breaches any other obligation under this Contract and fails to remedy such breach within 15 days from the receipt of Landlord's notice to remedy the breach.</p>
<p>13.2. Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor bez otkaznog roka i u slučaju da Zakupnik ne vrati Predmet zakupa u stanje u skladu s Ugovorom u roku od 14 (četnaest) dana od pisane obavijesti, odnosno ako Zakupnik:----- -----</p>	<p>13.2. The Landlord shall be entitled to terminate the Contract without notice also in case the Tenant fails to restore the state of the Subject of Lease consistent with the Contract within 14 days from the written request, i.e. if the Tenant:</p>

13.2.1. povređuje odredbe članka 11.1. Ugovora;-----	13.2.1. breaches the provisions of Clause 11.1;
13.2.2. koristi Predmet zakupa na znatno nepovoljan način;-----	13.2.2. uses the Subject of Lease in a significantly disadvantageous manner;
13.2.3. ne izvršava administrativne obveze i obveze osiguranja koje su predviđene u odnosu na Predmet zakupa npr. glede skladištenja opasnih materijala, tj. koristi Predmet zakupa u svrhu za koju to nije previđeno ovim Ugovorom;-----	13.2.3. does not perform administrative and insurance obligations imposed on it with reference to the Subject of Lease e.g. regarding the storage of hazardous materials, i.e. uses the Subject of Lease for a purpose for which it is not provided by this Contract;
13.2.4. izvršava građevinske preinake u Predmetu zakupa bez prethodne pismene suglasnosti Zakupodavca i ne otkloni takve preinake u roku navedenom u pisanoj obavijesti Zakupodavca;-----	13.2.4. makes construction changes in the Subject of Lease without the prior written consent of the Landlord and fails to remove such changes at the given date upon the Landlord's written request;
13.2.5. primopredaja Predmet zakupa nije izvršena u skladu s Ugovorom zbog krivnje Zakupnika;-----	13.2.5. fails to take over the Subject of Lease in accordance with the Contract due to the Tenant's fault;
13.2.6. ne pribavi, izgubi ili povuče bilo kakvu dozvolu, ovlaštenje ili odobrenje potrebno za obavljanje svog poslovanja u skladu s uporabom Predmeta zakupa ili ako takve dozvole, ovlaštenja ili odobrenja isteknu i ne budu obnovljene ni nakon isteka razumnog roka;-----	13.2.6. does not obtain, loses, or has withdrawn any licenses, authorisations or approvals necessary for the operation of its business in accordance with use of the Subject of Lease, or such licenses, authorisations or approvals expire and are not renewed nor after the expiration of a reasonable period;
13.3. U slučaju raskida zakupa od strane Zakupodavca prije isteka trajanja zakupa iz razloga navedenih u člancima 13.1. i 13.2. Zakupnik će biti dužan Zakupodavcu naknaditi svu štetu nastalu na taj način. Prestanak zakupa ne oslobađa Zakupnika obveze da podmiri dospjeli dug nastao na dan prestanka ovog Ugovora.-----	13.3. In case the lease is terminated by the Landlord before the expiry of the term of the lease on a ground stated in Clauses 13.1 and 13.2 the Tenant will compensate to the Landlord all damages incurred thereby. Termination of the lease does not exempt the Tenant from payment of the due outstanding amounts thereunder.
13.4. Ugovorne strane imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor i u drugim slučajevima predviđenim ovim Ugovorom.-----	13.4. The parties may be entitled to terminate the agreement in other cases stipulated in the Contract.
<b>14. Prijenos prava</b> -----	<b>14. Transfer of rights</b>
14.1. Zakupnik nije ovlašten dati Predmet zakupa u podzakup, podijeliti posjed ili korištenje cjelokupnog Predmeta zakupa ili bilo kojeg njegovog dijela, bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca, pri čemu uvjeti ugovora o podzakupu moraju biti u skladu s uvjetima ovog ugovora. Radi otklanjanja	14.1. The Tenant shall not be entitled to sublease the Subject of Lease or to share the possession or usage of all or a part thereof without a direct consent of the Landlord expressed in writing, whereas the terms and conditions of a sublease agreement must be in a

<p>dvojbe, uobičajene promidžbe postavljanjem štanda dobavljača unutar Predmeta zakupa ne smatraju se pozakupom ili podjelom posjeda te su dopuštene. Međutim, Zakupnik će i dalje odgovarati Zakupodavcu za sve obveze na temelju ovog Ugovora. Zakupnik ne smije dati Predmet zakupa na raspolaganje drugoj osobi, neovisno primi li za to naknadu, ustupiti zakup bilo kojim drugim načinom ili oblikom, ili prenijeti prava i obveze iz ovog Ugovora, u potpunosti ili u dijelu, i u bilo kakvom obliku, bez prethodne suglasnosti Zakupodavca. Zakupodavac će biti ovlašten slobodno, po vlastitoj diskrecijskoj ocjeni, odlučiti o davanju suglasnosti te se odredbe ovog stavka neće tumačiti na način da Zakupodavac ima obvezu davanja suglasnost. Povreda ove odredbe daje pravo Zakupodavcu da raskine Ugovor u skladu s odredbom članka 13.1.5. ovog Ugovora.----- ----- ----- ----- -----</p>	<p>line with the terms and conditions of this Contract. For the avoidance of doubt, the common promotions by setting up a supplier's booth within the Subject of Lease are not considered to be a sublease or separation of possession and are permitted. However, the Tenant shall remain responsible to the Landlord for all obligations under this Contract. The Tenant may not place the Subject of Lease at a third party's disposal, either with or without receiving consideration thereof, assign the lease in any other manner or form, or assign the rights and obligations under this Contract, in their entirety or in part, and in any form whatsoever, without the prior written approval of the Landlord. The Landlord shall be entitled to decide freely, upon its sole discretion, on giving the approval and the provisions hereunder shall not be interpreted in the sense that the Landlord is obliged to give approval. A breach of the present provision shall entitle the Landlord to terminate the Contract pursuant to Clause 13.1.5 hereof.</p>
<p>14.2. Ako Zakupnik preustroji poduzeće koje posluje u Predmetu zakupa, obavezan je o tome obavijestiti Zakupodavca. Zakupnik će biti odgovoran za bilo kakvu štetu nastalu uslijed kašnjenja s isplatom Zakupnine, do kojeg dođe zbog propusta Zakupnika da bez odlaganja obavijesti Zakupodavca. Zakupnik potvrđuje da će pravni slijednik koji preuzme poduzeće biti obavezan plaćati zakupninu te troškove održavanja uvećane za PDV, u skladu s ovim Ugovorom ili bilo kojim njegovim dodatkom. Ako se pravni status Zakupnika promijeni, on će o tome bez odlaganja obavijestiti Zakupodavca u roku od 8 (osam) dana od bilo kakve promjene.----- -----</p>	<p>14.2. If the Tenant restructures the enterprise operating in the Subject of Lease, it is obliged to notify the Landlord thereof. Tenant shall be liable for the damage arising from a payment default of Rent, which is caused by the Tenant's failure to immediately notify the Landlord. The Tenant acknowledges that the legal successor acquiring the enterprise shall be obliged to pay the rent and the maintenance costs, plus VAT, in accordance with this Contract or any amendments thereof. In case the legal status of the Tenant changes, it shall immediately inform the Landlord thereof with written notice at latest 8 (eight) days after any change.</p>
<p><b>15. Opskrba energijom (električna energija, voda, grijanje)-----</b></p>	<p><b>15. Supply of energy (power, water, heat)</b></p>
<p>15.1. Mreže za opskrbu električnom energijom, vodom, kanalizacijom, opskrbu toplinom i drugim vrstama energije, zajedno s potrebnom opremom, izvodit će se u skladu s Opisom gradnje i opremanja (Prilog br. 6). Troškove povezane s opskrbom (napajanjem), održavanjem te održavanjem mreže i opreme u odgovarajućem stanju snosi Zakupnik u skladu s formulom podjele troškova održavanja, kako</p>	<p>15.1. Networks for the supply of power, water, sewage disposal, the supply of heat, and other types of energy together with the necessary equipment will be performed in accordance with the Description of the construction and equipment (Appendix No. 6). The costs connected with the performance (power supply), maintenance, maintaining the</p>

<p>je predviđeno u članku 7.2. Ugovora.----- ----- -----</p>	<p>networks, and equipment in an appropriate state shall be incurred by the Tenant in accordance with the maintenance cost division formula, as specified in Clause 7.2.</p>
<p>15.2. U slučaju da je Zakupodavac instalirao fotonaponske ćelije na Maloprodajnom parku koje omogućuju proizvodnju električne energije, Zakupnik se obvezuje prvenstveno koristiti takvu električnu energiju koju će mu Zakupodavac dati na korištenje po cijeni po kojoj se opskrbljuje Zakupnik ili povoljnijoj cijeni, a sve u skladu s primjenjivim hrvatskim propisima.-----</p>	<p>15.2. In the event that the Landlord has installed the photovoltaic cells on the Retail Park which enables the production of electricity, the Tenant undertakes to primarily use such electricity that the Landlord shall provide for use to the Tenant based on value at which the Tenant is supplied or best value, all in accordance with Croatian applicable laws.</p>
<p>15.3. Zakupodavac će osigurati za Zakupnika 60 (šezdeset) kW priključne snage električne struje. Ako Zakupnik zahtjeva dodatnu opskrbu energijom, može o svom trošku osigurati proširenje ili ojačanje mreže, ugradnju dovodne opreme i - ako je prostorno izvedivo - druge opreme. Za navedene radnje potrebna je pisana suglasnost Zakupodavca, koju on ne može uskratiti ako izvođenje gore navedenih radova ne bi pogoršalo stanje Predmeta zakupa i izazvalo smetnje za preostale zakupnike, odnosno ako je u skladu s Pravilima kućnog reda. Troškove povezane s opskrbom (napajanjem), održavanjem te održavanjem dodatnih mreža i opreme u ispravnom stanju snosi Zakupnik.----- ----- -----</p>	<p>15.3. The Landlord shall provide the Tenant with 60 kW of electricity connection power. Should the Tenant require additional supply of energy, it may arrange at its own cost an expansion or reinforcement of the networks, installation of in-feeding equipment, and – if spatially feasible – other equipment. The Landlord’s written consent shall be required to perform the above tasks, whereas the Landlord cannot refuse the above consent if the performance of the above works would not deteriorate the Subject of Lease and cause disturbances for the remaining tenants, i.e. are in accordance with House Rules. The costs of the performance (energy supply), maintenance, maintaining the additional networks and equipment in the proper state shall be incurred by the Tenant.</p>
<p>15.4. Zakupnik je dužan na zahtjev Zakupodavca dostaviti odgovarajuću dokumentacije o sukladnosti, odnosno kvaliteti ugrađenih građevnih proizvoda, instalacija (električnih instalacija, ventilacijskog sustava, itd.), i opreme koju su izdala ovlaštena tijela.----- -----</p>	<p>15.4. The Tenant shall be obliged to submit upon the Landlord’s request the relevant documentation on compliance, i.e. the quality of installed construction products, installations (electric installation, ventilation system, etc.), and equipment issued by reputable technical surveyors.</p>
<p>15.5. Kvarovi tehničke opreme kao posljedica više sile ili kao posljedica promjena ili prekida u opskrbi električnom energijom (odnosno pad napona, pad tlaka vode, oštećenje sustava grijanja, nestanak energije, itd.) koje se ne mogu pripisati Zakupodavcu, ne daje Zakupniku pravo zahtijevati naknadu štete i smanjenje zakupnine. Gore navedeno načelo primjenjuje se i u slučaju potrebnih prekida poslovanja Zakupnika, međutim, Zakupodavac se obvezuje osigurati uklanjanje gore navedenih smetnji</p>	<p>15.5. Breakdowns of technical equipment as a result of force majeure, or as a result of changes or interruptions in the supply of electric energy (i.e. drop in voltage, drop of water pressure, damage to the heating system, energy shortages, etc.) not attributable to the Landlord, shall not entitle the Tenant to claim damages and to claim a decrease in the lease rent. The above principle shall also apply in the event of necessary interruptions in the operation of the</p>

odmah te u mjeri u kojoj to ovisi o Zakupodavcu.----- ----- ----- -----	Tenant's business, however, the Landlord shall undertake to ensure the removal of the above disturbances immediately, and to the extent it depends on the Landlord.
<b>16. Dogradnja i preuređenje Predmeta zakupa od strane Zakupnika</b> -----	<b>16. Additions to and rearrangements of the Subject of Lease by the Tenant</b>
16.1. Nakon otvaranja predmeta zakupa za kupce, Zakupnik može izvršiti građevinske preinake (npr. dogradnja, preuređenje, ugradnja, premještanje i postavljanje novih sustava ožičenja, pregrada s pregradnim zidovima, postavljanje rešetki na prozore, izgradnja kamina, itd.) samo nakon prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca.-----	16.1. Construction changes (e.g. additions, rearrangements, installations, shifting and installing new wiring systems, dividing with partition walls, window grating, construction of fireplaces, etc.) may only be performed by the Tenant after obtaining prior written consent of the Landlord.
U slučaju da se odobre građevinske preinake, Zakupnik je dužan pribaviti sve potrebne dozvole nadležnih tijela i snositi troškove promjena ili obveza koje odrede nadležna tijela, kao i poštivati odredbe ovog članka i dokumentirati izvođenje navedenih radova, odnosno dostaviti Zakupodavcu odgovarajuće pravomoćne dozvole. Zakupnik će se pobrinuti da radovi budu izvedeni u potpunosti u skladu sa svim propisima građevinskih i ostalih nadležnih tijela i to od strane stručnih i kvalificiranih izvođača radova.----- ----- -----	In the event of being granted the consent to make construction changes, the Tenant shall be obliged to obtain all required administrative permits and to incur the costs of changes or obligations which may be imposed by administrative authorities and to fulfil the provisions of the present clause, and to document the performance of the above to the Landlord by way of presenting relevant permits marked with an official record of validity. The Tenant shall have the works executed in full compliance with all regulations of the construction authority and other authorities, and by professional and qualified contractors.
Zakupnik će tijekom građevinskih preinaka biti obvezan izbjeći pretjeranu upotrebu zajedničkih prostorija i postrojenja kako bi se izbjeglo narušavanje interesa te ometanje Zakupodavca ili ostalih zakupnika. Ako se ometanje ne može izbjeći, ono će se svesti na najmanju moguću mjeru, a radovi će se smjeti izvoditi isključivo u vrijeme ugovoreno sa Zakupodavcem ili Upraviteljem Maloprodajnog parka.-----	The Tenant is obliged to avoid excessive use of common areas and facilities during the construction modifications in order not to violate the interests nor disturb the Landlord or other tenants. In case of disturbance cannot be avoided it shall be brought to a minimum level, and the works may be carried out only at times agreed upon with the Landlord or Retail Park Manager.
Također, Zakupnik se obvezuje da će Zakupodavcu bez odlaganja nadoknaditi izravnu štetu povezanu s građevinskim preinakama, te preuzeti odgovornost za zahtjeve za naknadom štete, posebice one koje podnesu ostali zakupnici, prema Zakupodavcu u vezi s tim. Zakupnik će biti obvezan bez odlaganja ukloniti svu nečistoću i otpad u vezi s građevinskim radovima.-----	Moreover, the Tenant shall be liable for any and all damage arising directly in connection with the performed construction changes and shall assume liability for damages claims, especially those of other tenants, against the Landlord in this respect. The Tenant shall be responsible to immediately remove all dirt and garbage related to the constructions.
16.2. Potrebe Zakupnika koje ne zahtijevaju građevinske preinake i koje će služiti samo potrebama ovog Zakupnika trebaju se dostaviti	16.2. The needs of the Tenant which do not require construction changes and which are to serve this Tenant only should be communicated

<p>Zakupodavcu u odgovarajuće vrijeme u svrhu njihove koordinacije s građevinskim radovima koji se izvode, tako da radovi Zakupnika ne odgađaju takve građevinske radove. Zakupnik će snositi troškove povezane sa spajanjem svih uređaja koji čine opremu njegovog poduzeća.----- ----- -----</p>	<p>to the Landlord at an appropriate time for the purpose of their coordination with the conducted construction works so that the Tenant's works do not delay the progress of such construction works. The Tenant shall incur the costs connected with the connection of all devices constituting the equipment of its enterprise.</p>
<p>16.3. Oprema trgovine ili poduzeća i dogradnja koju izvodi Zakupnik moraju u svakom trenutku zadovoljavati standarde i karakter Maloprodajnog parka; njihova vrsta i mjesto ugradnje moraju biti u skladu s pisanim odobrenjem Zakupodavca ili arhitekta kojeg on odredi, pod uvjetom da se omogući razuman pristup Predmetu zakupa.----- ----- -----</p>	<p>16.3. Equipment of the store or enterprise and additions performed by the Tenant must be performed in such way so as to meet the standards and character of the Retail Park at all times; their type and place of installation should be consistent with the written consent of the Landlord or an architect indicated by it, provided that reasonable means of access to the Subject of Lease are available.</p>
<p><b>17. Održavanje Predmeta zakupa u primjerenom stanju i odgovornost Zakupnika</b>----- -----</p>	<p><b>17. Maintaining the Subject of Lease in proper state and liability of the Tenant</b></p>
<p>17.1. Zakupnik je obavezan voditi dobru brigu o Predmetu zakupa i osigurati sve potrebne popravke i održavanje od strane ovlaštenih osoba specijaliziranih za takve poslove, bez odlaganja o vlastitom trošku, pritom nema pravo zahtijevati naknadu istog za cijelo razdoblje trajanja zakupa, pod uvjetom da nema ozbiljnih oštećenja na strukturi zgrade ili krovu, koje mora otkloniti Zakupodavac.---- ----- Zakupnik će održavati Predmet zakupa i pripadajuću opremu koja se nalazi unutar ili izvan Predmeta zakupa, a odnosi isključivo na Predmet zakupa i ne služi drugim zakupnicima ili zajedničkim dijelovima maloprodajnog parka, osobito cijevi, objekte i uređaje za odvod i dovod, sisteme grijanja, ventilaciju i hlađenje, uključujući sve električne i sanitarne instalacije, sve prozore i vrata i sve uređaje za zaštitu od sunca u dobrom i urednom stanju o vlastitom trošku i bez prava zahtijevati naknadu istog za cijelo razdoblje trajanja Ugovora. Zakupnik je također obavezan održavati Predmet zakupa i pripadajuću opremu u ispravnom radnom stanju, održavati je i, u slučaju kvarova ili oštećenja, osigurati njihov propisni i stručan popravak o vlastitom trošku.----- ----- -----</p>	<p>17.1. The Tenant is obliged to take good care of the Subject of Lease and to have all necessary repairs and maintenance work carried out by authorised specialized companies promptly and at its own expense, and without claiming reimbursement of the same for the entire lease term, provided there are not any serious damage to the structure of the building, which must be attended to by the Landlord. The Tenant shall maintain the Subject of Lease and the associated equipment which is located inside or outside the Subject of lease and relates solely to the Subject of Lease and does not serve other tenants or common parts of the retail park, particularly the pipes, facilities and appliances for drain and drainage, heating, ventilation and cooling systems, including all electric and sanitary installations, all windows and doors and any sun protection devices in good and usable condition at its expense and without claiming reimbursement of the same for the entire period duration of the Contract. The Tenant is also obliged to keep the Subject of Lease and the associated equipment in good working condition, to maintain it and, in the event of faults or damage, to have them repaired properly and professionally at its own expense.</p>

<p>Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik ima gore navedenu obvezu održavanja i servisiranja, između ostalog i zbog toga što ove obveze Zakupnik može obavljati isplativije.-----</p> <p>Zakupodavac će osigurati da se sustav za dojavu i gašenje požara koji je izuzet iz opsega Zakupnikova održavanja i servisiranja bude održavan i servisiran u okviru općih troškova održavanja.-----</p> <p>Ako Zakupnik ne ispuni ove obveze u razumnom roku unatoč pisanoj obavijesti, Zakupodavac ima pravo izvršiti gore navedeno o trošku Zakupnika.-----</p>	<p>The agreement concerning this maintenance and servicing obligation on the part of the Tenant was concluded, among others, since this work can be carried out more cost-effectively by the Tenant.</p> <p>The Landlord shall ensure that the fire alarm system and fire extinguishing system which are excluded from the Tenant's scope of obligation are maintained and serviced as part of the general maintenance costs.</p> <p>If the Tenant does not meet these obligations despite a written notice to this effect within a reasonable period of time, the Landlord is entitled to have the required work carried out at the Tenant's expense.</p>
<p>17.2. Zakupnik će odgovarati Zakupodavcu za svu štetu koju na Predmetu zakupa, Maloprodajnom parku, okolnom području ili bilo kojem njihovom dijelu, drugim zakupnicima, kupcima, dobavljačima i drugim posjetiteljima Maloprodajnog parka nanese Zakupnik ili njegovi radnici, dobavljači, podizvođači radova, ili bilo koja druga osoba koja postupa u ime Zakupnika, osim za uobičajeno trošenje i habanje. Predmetna odgovornost obuhvaćat će naročito svu štetu koja nastane uslijed nepravilne upotrebe instalacija i postrojenja kao što su opskrba vodom, odvodnja, rasvjeta ili opskrba električnom energijom, kao i sanitarna postrojenja, instalacije za grijanje, ventilacija i ostale instalacije. Radi izbjegavanja sumnje Zakupnik je isključivo odgovoran za svaku štetu u vezi postavljanja, korištenja i/ili uklanjanja bilo kakvih pokretnina u Predmetu zakupa.-----</p>	<p>17.2. The Tenant shall be liable towards the Landlord in respect of any damages caused to the Subject of Lease, the Retail Park or the nearby areas or any part thereof, to other tenants, customers, suppliers, and other visitors of the Retail Park by the Tenant itself or its employees, suppliers, subcontractors or any other third parties acting on behalf of the Tenant, save for normal wear and tear. Subject liability without limitations includes any damages caused by improper use of installations and facilities such as water supply, drainage, lighting or power supply lines, as well as sanitary, heating, ventilation, or any other installations. For the avoidance of any doubt, the Tenant is exclusively liable for any and all damage in connection with the placement, use and/or removal of stand and other movables in the Subject of Lease.</p>
<p>17.3. Zakupnik je dužan bez odlaganja obavijestiti Zakupodavca o bilo kojoj šteti predviđenoj u člancima 17.2. ovog Ugovora; u slučaju zakašnjenja s obavještanjem, Zakupnik je odgovoran za bilo kakvu štetu koja iz toga proizlazi.-----</p>	<p>17.3. The Tenant shall be obliged to immediately inform the Landlord about any damage defined in Clause 17.2 hereof; in the event of late notification, the Tenant shall be liable for any subsequent damage resulting therefrom.</p>
<p>17.4. Zakupnik je dužan bez odlaganja ukloniti štetu za koju je odgovoran, a ako to ne učini, Zakupodavac će ukloniti štetu o trošku Zakupnika nakon prethodnog pisanog zahtjeva za uklanjanje štete od strane Zakupnika na određeni datum. Ako odlaganje može prouzročiti opasnost, neće biti potreban pisani zahtjev i rok za uklanjanje bilo kakve štete.-----</p>	<p>17.4. The Tenant shall be obliged to immediately remove the damage for which it is liable and in the event of failing to do the same, the Landlord will remove the damage at the Tenant's cost after a prior written request for the removal of the damage by the Tenant at the set date. In case the delay may cause danger, a</p>

<p>----- -----</p>	<p>written request and a deadline for removal of any damage shall not be required.</p>
<p>17.5. Zakupnik će bilo kakvo ozbiljnije oštećenje na Predmetu zakupa, odnosno na zajedničkim prostorijama ili zajedničkim postrojenjima, koje je primijetio, bez odlaganja pisanim putem prijaviti Zakupodavcu ili Upravitelju Maloprodajnog parka, neovisno o svojoj obvezi popravka tog oštećenja. Ako se je šteta mogla primijetiti, a Zakupnik o tome nije obavijestio Zakupodavca, a zbog kojeg zakašnjenja s obavještanjem je nastala daljnja i veća šteta, Zakupnik će biti odgovoran za pogoršanje i povećanje oštećenja nastalo zbog neobavještanja Zakupodavca o tome, osim ako je oštećenje uzrokovao sam Zakupnik u kojem slučaju će biti odgovoran za cjelokupnu štetu. Zakupnik je obvezan poduzeti sve potrebne mjere kako bi umanjio štetu na Predmetu zakupa.-----</p>	<p>17.5. Any serious damage of the Subject of Lease or of the common areas or common facilities, noticed by the Tenant, shall be reported by the Tenant to the Landlord or to the Retail Park Manager, immediately, in writing, and irrespectively of its obligation to repair the damage. If the damage was noticeable and the Tenant did not inform the Landlord about it, and the delay in reporting on the damage causes further and greater damage, the Tenant will be responsible for the deterioration and increase of the damage incurred by non-informing the Landlord thereof unless the damage was caused by the Tenant itself in which case it will be held liable for the entire damages. The Tenant is obliged to take all actions necessary in order to mitigate the damages to the Subject of Lease.</p>
<p><b>18. Prestanak obavljanja djelatnosti i obnova-----</b> -----</p>	<p><b>18. Cessation of business activity and restoration</b></p>
<p>18.1. U slučaju uništenja ili oštećenja Maloprodajnog parka ili nekog njegovog dijela, Predmeta zakupa, zajedničkih instalacija/opreme uslijed požara ili zbog izvanrednih događaja (npr. više sile ili slučaja), za koje Zakupodavac nije odgovoran, ovaj Ugovor se raskida tek kad Zakupodavac izjavi da neće poduzeti radnje radi obnove. Zakupodavac je dužan dostaviti gornju izjavu u roku od 24 (dvadeset četiri) mjeseca, u suprotnom, smatrat će se da je ovaj Ugovor raskinut.-----</p>	<p>18.1. In the event of destruction or damage of the Retail Park or a part thereof, the Subject of Lease, common installations/equipment as a result of a fire or due to extraordinary events (e.g. force majeure or accident), for which the Landlord is not liable, the present Contract will be terminated only when the Landlord declares that it will not undertake restoration. The Landlord shall be obliged to submit the above declaration within 24 months, otherwise the present Contract shall be deemed to have been terminated.</p>
<p>Ako korištenje uništenog ili oštećenog Predmeta zakupa ne bi bilo moguće prema ovom Ugovoru, obveza plaćanja Zakupnine prestaje dan nakon nastupa događaja koji onemogućava takvo korištenje. U slučaju djelomičnog uništenja ili oštećenja, obveza plaćanja Zakupnine prestaje u proporcionalnom iznosu ako se preostali dio predmeta zakupa može koristiti za ugovorenu namjenu, a ako to nije moguće, obveza plaćanja zakupnine prestaje sve dok se poslovni prostor ili dio poslovnog prostora ne osposobi za obavljanje ugovorene djelatnosti u punom opsegu. Nakon završetka radova obnove, primjenjivat će se odredbe o primopredaji Predmeta zakupa i plaćanju</p>	<p>If using the destroyed or damaged Subject of Lease should not be possible under the present Contract, the obligation to pay the Lease Rent ceases on the day following the date of the event making such use impossible. In the event of partial devastation or damage, the obligation to pay the Lease Rent will cease proportionally, and if this is not possible, the obligation to pay the rent ceases until the business premises or part of the business premises are ready to perform the agreed business activity in full. After completing the restoration, the provisions on delivering the Subject of Lease and payment of the lease rent shall apply accordingly.</p>

<p>zakupnine. ----- -----</p>	
<p>18.2. Kratkotrajni prekidi rada do dva uzastopna dana Maloprodajnog parka koji se ne mogu pripisati Zakupodavcu - bez obzira na njihove uzroke - neće utjecati na obvezu plaćanja Zakupnine, međutim, Zakupodavac se obvezuje da će uspostaviti rad Maloprodajnog parka u najkraćem mogućem roku, u mjeri u kojoj to ovisi o Zakupodavcu. Iz sigurnosnih razloga, Zakupodavac ima pravo evakuirati Maloprodajni park tijekom radnog vremena i blokirati pristup području Maloprodajnog parka.----- -----</p>	<p>18.2. Short breaks up to two consecutive days in the operation of the Retail Park not attributable to the Landlord – regardless of their causes – shall not influence the obligation to pay the Lease Rent, however, the Landlord shall undertake to re-establish the operation of the Retail Park immediately as soon as possible, to the extent it depends on the Landlord. For safety reasons, the Landlord shall be entitled to evacuate the Retail Park during opening hours and to block the access to the area of the Retail Park.</p>
<p>18.3. U slučajevima opisanim u člancima 18.1. i 18.2., Zakupnik ima pravo zahtijevati naknadu štete samo prema odredbi članka 21.1. ovog Ugovora.-----</p>	<p>18.3. In events described in Clauses 18.1 and 18.2 the Tenant shall be entitled to claim damages only pursuant to Clause 21.1.</p>
<p>18.4. Ako bi Zakupodavac prestao biti vlasnik Maloprodajnog parka i/ili Predmeta zakupa ili bilo kojeg njegovog dijela, odnosno ako bi bio izdan bilo kakav akt nadležnih tijela ili bilo koje treće osobe zbog kojih bi Zakupodavac izgubio svoja vlasnička prava na Maloprodajnom parku i/ili Predmetu zakupa ili bilo kojem njegovom dijelu, odnosno ako bi nadležna tijela naložila Zakupodavcu da prestane koristiti bilo koje od toga za potrebe predviđene ovim Ugovorom, Zakupodavac će biti oslobođen svih obveza na temelju ovog Ugovora i u primjerenom roku obavijestiti će Zakupnika o toj promjeni.----- -----</p>	<p>18.4. If the Landlord, without its fault, is expropriated from the Retail Park and/or the Subject of Lease or any part thereof, or any act of the competent authorities or any other third parties which would lead to Landlord losing its rights over the Retail Park and/or the Subject of Lease or any part thereof be issued, or should the Landlord be ordered by the relevant authorities to stop using any of them for purpose contemplated under this Contract, the Landlord shall be released from any obligations under this Contract and inform the Tenant thereof within reasonable time.</p>
<p><b>19. Izgradnja i preuređenje od strane Zakupodavca--</b> -----</p>	<p><b>19. Developments and rearrangements of the Landlord</b></p>
<p>19.1. Zakupodavac ima pravo izvoditi radove u bilo koje vrijeme povezane s održavanjem Maloprodajnog parka i njegovih tehničkih postrojenja i interesa, na način koji Zakupodavac smatrati prikladnim, i to bez odobrenja Zakupnika. Navedeno se primjenjuje i na Predmet zakupa u slučaju kada odlaganje može prouzročiti opasnost i u slučaju potrebnog uklanjanja bilo kakve štete.----- -----</p>	<p>19.1. The Landlord shall be entitled to conduct developments at any time connected with the maintenance of the Retail Park and of its technical facilities and interests, in such manner as the Landlord may find appropriate, without the Tenant’s consent. The above provisions shall apply also to the Subject of Lease in the event when a delay may cause danger and in the event of necessary removal of any damage.</p>
<p>19.2. Nadalje, Zakupodavac će u svako doba biti ovlašten izgraditi, izmijeniti ili građevinski promijeniti Maloprodajni park i njegova tehnička postrojenja i interese, na način koji Zakupodavac smatra prikladnim, i to bez odobrenja Zakupnika uz uvjet da time ne zadire u poslovanje zakupnika, čak i ako</p>	<p>19.2. Moreover, the Landlord shall be entitled at any time to perform developments, rearrangements or construction changes in the Retail Park and of its technical facilities and interests, in such manner as the Landlord may find appropriate, without the Tenant’s consent</p>

<p>izmjene nisu nužne, ali su svrsishodne. Zakupodavac će također zadržati pravo izvršiti bilo kakve dogradnje i nadogradnje te premjestiti ili ukloniti svoju postojeću opremu ili je dodijeliti drugoj namjeni, kao i ukloniti i izraditi zelene površine, kao i promjene u rasporedu zakupljenih prostora. U slučaju da se promjene odnose i na Predmet zakupa, Zakupodavcu će za takve zahvate biti potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupnika.</p>	<p>provided that it does not interfere with the Tenant's business, even if amendments are not necessary but expedient. The Landlord shall also reserve the right to perform any additions and developments and to move or remove its existing equipment or assign it to other use, as well as to remove and create green areas, and changes in the layout of leased premises. In case the changes also apply to the Subject of Lease, the Landlord will need the prior written consent of the Tenant for such interventions.</p>
<p>19.3. Zakupnik je dužan omogućiti pristup odgovarajućim površinama radi izvođenja radova povezanih s propisnim održavanjem, građevinskim izmjenama i izgradnjom, te, dok god ti radovi ne utječu na obavljanje Zakupnikove djelatnosti, nema pravo ometati i produljiti izvođenje radova.</p>	<p>19.3. The Tenant shall be obliged to make the relevant areas available for the purpose of conducting works connected with proper maintenance, construction changes and development, and as long as these works do not affect the performance of the Tenant's business activity it shall not be entitled to hinder and prolong the conducted works.</p>
<p>19.4. Zakupodavac je dužan izvoditi gore navedene radove s najvećom mogućim uvažavanjem situacije zakupnika ili njihovih Predmetom zakupa na koje utječu takvi radovi, tako da ne ometa obavljanje poslovne djelatnosti Zakupnika. Međutim, Zakupnik ne može od Zakupodavca zahtijevati naknadu štete ili smanjenje Zakupnine osim u slučajevima prekomjernog ometanja rada Zakupnika.</p>	<p>19.4. The Landlord shall be obliged to conduct the above works with the most possible consideration for the situation of the tenants or their subjects of lease affected by such works so that conducting the business activity by the tenants is not hindered. However, the Tenant cannot claim damages or a decrease in the Lease Rent from the Landlord except in cases of excessive interference with the work of the Tenant.</p>
<p><b>20. Pristup Predmetu zakupa</b></p>	<p><b>20. Access to the Subject of Lease</b></p>
<p>Zakupodavac ili osobe koje djeluje pod njegovom nadležnošću imaju pravo tijekom radnog vremena pristupiti prostorijama koje pripadaju Predmetu zakupa. Zakupnik je dužan omogućiti pristup takvim prostorijama tijekom radnog vremena Zakupnika. Zakupnik nije u obvezi Zakupodavcu ili Voditelju Maloprodajnog Parka predati komplet ključeva Predmeta Zakupa te se slaze da je isključivo odgovoran za svu štetu koja bi nastala uslijed upotrebe sile radi pristupa Predmetu zakupa u slučaju izvanrednih okolnosti (požar, poplava i druge okolnosti koje zahtijevaju neodgodiv ulazak u predmet zakupa).</p>	<p>During the opening hours, the Landlord or persons acting under its authority shall be entitled to access to the premises belonging to the Subject of Lease. The Tenant shall be obliged to ensure for such premises to be accessible during Tenant's working hours. The Tenant shall not be obliged to submit to the Landlord or Retail Park Manager set of keys of the Subject of Lease and agrees that the Tenant is solely liable for any damage resulting from the fact that entry to the Subject of Lease was made by force in case of urgencies (fire, flood, and other circumstances which demand immediate entry into the Subject of Lease.</p>
<p><b>21. Osiguranje; Odgovornost Zakupodavca</b></p>	<p><b>21. Insurances; Liability of the Landlord</b></p>

<p>21.1. Prema ovom Ugovoru, odgovornost za naknadu štete Zakupodavca prema Zakupniku bit će ograničena na osiguranje od odgovornosti koje održava Zakupodavac, dok Zakupnik ima pravo na zahtjev za naknadu štete samo u slučaju namjere ili grube nepažnje Zakupodavca.-----</p>	<p>21.1. Under the present Contract the liability for damages of the Landlord towards the Tenant shall be limited to the liability insurance coverage maintained by the Landlord, whereas the Tenant shall be entitled to claims for damages only in the event of the Landlord's intent or gross negligence.</p>
<p>21.2. Zakupodavac je dužan osigurati zgradu Maloprodajnog parka od požara o trošku Zakupnika (opći troškovi održavanja prema članku 7. Ugovora). Također, Zakupodavac može osigurati zgradu Maloprodajnog parka o trošku Zakupnika od štete uzrokovane poplavom, lomom stakla i nevremenom. Opseg pokriva svakog osiguranja bit će definiran općim uvjetima osiguranja. Radi otklanjanja dvojbi navodi se da ovaj trošak osiguranja Zakupodavca predstavlja dio troškova iz čl. 7.1.2. -----</p>	<p>21.2. The Landlord shall be obliged to insure the building of the Retail Park against fire at the Tenant's cost (general maintenance costs in Clause 7). Moreover, the Landlord may insure the building of the Retail Park at the tenants' cost against any damage caused by flooding, breaking window glasses, and storms. The scope of each insurance will be defined by the general terms of the insurance. To avoid any doubt, this Landlord's insurance cost is part of expenses from Clause 7.1.2.</p>
<p>21.3. Zakupodavac ne odgovara za štetu uslijed požara, poplave, krađe i drugih rizika koji se odnose na pokretnine Zakupnika (oprema, dobra, itd.), bez obzira na uzrok i opseg takvih rizika, osim ako je takva šteta prouzročena namjerom ili grubom nepažnjom Zakupodavca.-----</p>	<p>21.3. The Landlord shall not be liable for damage caused by fire, flooding, theft, and other factors referring to movables of the tenants (equipment, goods, etc.), regardless of the cause and scope of such factors, except if such damage is caused by Landlord's intent or gross negligence.</p>
<p>21.4. Zakupnik je dužan osigurati svoje pokretnine (cjelokupni namještaj, opremu i druga dobra koja se drže ili čuvaju u Predmetu zakupa), uključujući ulaganja koja su izvršena u Predmetu zakupa, od svih šteta uslijed požara, potresa, nevremena, eksplozije i istjecanja vode, osiguranje od odgovornosti poslodavca koje pokriva sve radove i radnje izvršene od strane Zakupnika i njegovi agenata, radnika, kupaca i izvođača radova, kao i osiguranje od građanske odgovornosti. Opseg pokriva svakog osiguranja bit će definiran općim uvjetima osiguranja.-----</p>	<p>21.4. The Tenant shall be obliged to insure its movables (all furniture, equipment, and other goods being held or kept in the Subject of Lease), including investments performed thereby in the Subject of Lease, against all damages by fire, earthquake, storm, explosion and water leakage, employer's liability insurance covering all works and acts performed by Tenant and its agents, employees, customers, and contractors, as well as to conclude a civil liability insurance contract. The scope of each insurance will be defined by the general terms of the insurance.</p>
<p><b>22. Dekoracija ulaza i reklamni materijali-----</b></p>	<p><b>22. Decoration of the entrance and advertising materials</b></p>
<p>22.1. Zakupnik će biti ovlašten postavljati reklamne ploče i natpise unutar Predmeta zakupa o vlastitom trošku i riziku.-----</p>	<p>22.1. The Tenant shall be entitled to place advertisings and lettering within its Subject of Lease at its own cost and risk.</p>
<p>22.2. Za svaku aktivnost Zakupnika, pa i onu privremenu, koja dovodi do promjene u vanjskom izgledu Predmeta zakupa i/ili Maloprodajnog parka ili čitave nekretnine (kao što je postavljanje plakata, billboard-a, prodajnih štandova, šatora i sl.) potrebna</p>	<p>22.2. Any activities on the part of the Tenant, which (even if only temporarily) lead to changes in the external appearance of the Subject of Lease and/or the Retail Park or the entire property (i.e. affixing posters, billboards, placing</p>

<p>je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca.-----</p> <p>Zakupnik ima pravo i obvezu postaviti reklamnu ploču sa Zakupnikovim logotipom u skladu s <b>Prilogom br. 7</b> iznad ulaza Predmeta zakupa te na reklamnom stupu, održavati reklamne ploče za čitavo vrijeme trajanja zakupa te ukloniti ih po prestanku zakupa. Pored ovih reklamnih ploča, Zakupnik Zakupodavac je suglasan da Zakupnik postavi svoje reklamne ploče na pozicijama prikazanim u prilogu br. 7. ovome ugovoru.-----</p>	<p>sales stands, tents, etc.) require the prior written consent of the Landlord.</p> <p>The Tenant is entitled and obliged to attach illuminated advertising with its corporate logo according to <b>Appendix No. 7</b> above the entrance portal of its Subject of Lease and at the advertising pylon, to maintain it throughout the entire lease period and to remove it upon the termination of the lease. In addition to these billboards, the Landlord agrees that the Tenant shall place its billboards at the positions presented in Appendix no. 7. to this Contract.</p>
<p><b>23. Troškovi i naknade</b>-----</p>	<p><b>23. Costs and charges</b></p>
<p>Zakupnik će snositi javnobilježničke troškove i pristojbe u vezi solemnizacije ovog Ugovora, kao i njegovih eventualnih (izmjena i dopuna/aneksa/dodataka). Međutim, svaka će Ugovorna strana snositi svoje odvjetničke i druge savjetodavne troškove nastale u vezi sa stavljanjem ovog Ugovora.-----</p>	<p>The Tenant shall bear notarial costs and fees related to the solemnization of this Lease Agreement, as amended from time to time (amendments/annexes/supplements). However, each Party shall bear the costs of legal and other advisory services incurred by it related to executing this Contract.</p>
<p><b>24. Prestanak zakupa i vraćanje poslovnog prostora</b>-----</p>	<p><b>24. Termination and return of business premises</b></p>
<p>24.1. U slučaju raskida Ugovora, Zakupodavac može zahtijevati od Zakupnika da mu prepusti dogradnje, preuređenja, posebnu opremu i instalacije ili njihov dio koje je izvršio uz plaćanje naknade, čiji će iznos računati uzimajući u obzir istek vremena i trošenje takvih elemenata. U slučaju da Zakupodavac zahtijeva od Zakupnika da ukloni dogradnje i preuređenja koja je izvršio Zakupnik i ukloni posebnu opremu i instalacije, Zakupnik će biti dužan predmet zakupa vratiti u stanje u koje ga je nakon preuzimanja uredio sukladno Opisu gradnje i opremanja (Prilog 6.), uvažavajući habanje i normalnu potrošnju nastalu uslijed korištenja u dužem vremenskom periodu. Radi izbjegavanja dvojbi, nesporno je da zakupnik može iz predmeta zakupa ukloniti svu opremu koju je ugradio, a koja nije neodvojivo povezana s poslovnim prostorom.-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	<p>24.1. In the event of terminating the Contract, the Landlord may demand the Tenant to leave additions, rearrangements, special equipment, and installations or a part thereof performed by it against payment of compensation, the amount of which will account for the lapse of time or tear and wear of such elements. In the event that the Landlord requires the Tenant to remove the additions and rearrangements performed by the Tenant and to remove special equipment and installations, the Tenant shall return the Subject of Lease in the condition fitted after the handover according to Appendix 6. Construction and Description of the construction and equipment, taking into account the wear and tear and normal consumption resulting from the use over a longer period of time. In order to avoid doubts, it is indisputable that the Tenant may remove from the Subject of Lease all equipment installed that is not inextricably linked to the premises.</p>
<p>24.2. Po prestanku Ugovora, Zakupnik će biti obavezan isprazniti i očistiti Predmet zakupa (tj.</p>	<p>24.2. Upon the termination of the Contract, the Tenant shall be obliged to empty and clean</p>

<p>otkloniti prouzročena oštećenja na način koji odgovara pravilima struke, ali ne i pogoršanja stanja Predmeta zakupa koje je nastalo redovnim korištenjem) i vratiti ga Zakupodavcu. Zakupodavac ima pravo izvršiti gore navedeno o trošku Zakupnika. Prilikom primopredaje Predmeta zakupa, Ugovorne strane će sastaviti i potpisati primopredajni zapisnik.- ----- ----- -----</p>	<p>the Subject of Lease (i.e. to remedy the caused damages in a way that corresponds to the rules of the profession, but not to the deterioration of the condition of the Subject of Lease caused by regular use) and to return the latter to the Landlord. The Landlord shall be entitled to perform such tasks at the Tenant's cost. Upon return of the Subject of Lease, a delivery and acceptance protocol shall be drawn up and signed by the Parties.</p>
<p>24.3. Ako Zakupnik ne ispuni svoju obvezu isprazniti Predmet zakupa na dan koji slijedi nakon dana prestanka zakupa, Zakupodavac će, osim prava pokrenuti pravne postupke - imati pravo ući u posjed Predmeta zakupa te ukloniti sve pokretnine koje pripadaju Zakupniku, a sve o trošku i riziku Zakupnika te poduzeti radnje koje će onemogućiti Zakupniku pristup Predmetu zakupa. Zakupnik daje svoj pristanak na takvo postupanje te izričito izjavljuje da ono neće predstavljati povredu posjeda.- ----- ----- -----</p>	<p>24.3. Should the Tenant fail to meet the obligation of emptying the Subject of Lease until the day following the termination of the Contract, the Landlord – apart from the possibility to take legal action – shall also be entitled to open the Subject of Lease and to remove all movables belonging to the Tenant at the cost and risk of the Tenant and to undertake actions that will prevent the Tenant from accessing the Subject of Lease. The Tenant grants its consent to such procedure and expressly declares that such actions of the Landlord shall not represent trespassing.</p>
<p>24.4. Ako Zakupnik ne isprazni Predmet zakupa na temelju ovog Ugovora, dužan je platiti dvostruki iznos važeće Zakupnine od datuma isteka ovog Ugovora u skladu s člankom 4. do trenutka stvarnog ispražnjenja Predmeta zakupa.- ----- ----- -----</p>	<p>24.4. In the event of failing to empty the Subject of Lease under the present Contract, the Tenant shall be obliged to pay the double applicable Lease Rent as from the end of the present Contract in accordance with Clause 4 until the effective emptying of the Subject of Lease.</p>
<p>24.5. Svi ključevi Predmeta zakupa vraćaju se po raskidu ovog Ugovora, bez obzira na to jesu li predani Zakupniku ili ih je Zakupnik pribavio za svoj račun. Ako Zakupnik ne vrati ključeve, Zakupodavac ima pravo zamijeniti odgovarajuće brave o trošku Zakupnika.- ----- ----- -----</p>	<p>24.5. All keys to the Subject of Lease should be returned upon the termination of the present Contract, regardless of whether they were delivered to the Tenant or the Tenant obtained the keys within its own scope. Should the Tenant fail to return the keys, the Landlord shall be entitled to exchange the relevant locks at the Tenant's cost.</p>
<p>24.6. U slučaju prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Zakupnik nema pravo na zamjenski prostor.- ----- ----- -----</p>	<p>24.6. In the event of terminating the lease for any reason, the Tenant shall not be entitled to any replacement premises.</p>
<p><b>25. Izjave i jamstva</b>- ----- ----- -----</p>	<p><b>25. Representations and Warranties</b></p>
<p>25.1. Svaka od Ugovornih strana izjavljuje i jamči drugoj strani da na datum potpisivanja ovog Ugovora: (i) je društvo koje je propisno osnovano i posluje u skladu sa mjerodavnim pravom, (ii) ima prava i sva</p>	<p>25.1. Each Party hereby represents and warrants to the other party, at the date of signing of this Contract that: (i) the company is duly incorporated and operates in accordance</p>

<p>potrebna ovlaštenja za zaključenje i potpisivanje ovog Ugovora, (iii) potpisivanje ovog Ugovora nije u suprotnosti ni s jednim zakonom, propisom, ugovorom ili drugim aktom (sudskim nalogom, presudom, uredbom, itd.) koje se primjenjuje na predmetnu Ugovornu stranu.-----</p>	<p>with the applicable law, (ii) has the rights and all the necessary authorizations to conclude and execute this Contract, (iii) signing of this Contract is not contrary to any law, statute, contract or other act (court order, verdict, decree, etc.) applicable to such Party.</p>
<p>25.2. Zakupnik također jamči da je pribavio sve dozvole, ovlaštenja i/ili odobrenja potrebna obavljanje predmetne djelatnosti u Predmetu zakupa.-----</p>	<p>25.2. The Tenant also warrants that it has obtained all permits, authorizations, and / or approvals required to perform respective activities in the Subject of Lease.</p>
<p>25.3. U slučaju da se neko od gore navedenih izjava i jamstava u bilo kojem trenutku pokaže kao neistinito i netočno, Ugovorna strana koja povređuje ugovorne odredbe je dužna naknaditi drugoj Ugovornoj strani štetu nastalu u vezi sa tim.-----</p>	<p>25.3. In the event any of such representations and warranties is proven to be untrue and inaccurate at any time, the breaching Party shall have the obligation to compensate the other Party for the damages incurred in that regard.</p>
<p>25.4. Zakupnik potvrđuje da su stjecanje Nekretnine, ishođenje građevinske i uporabne dozvole za Maloprodajni parka i upis Zakupodavca kao vlasnika Maloprodajnog parka i / ili Predmeta zakupa, okolnosti koje su djelomično izvan kontrole Zakupodavca, koje bi mogle potrajati nepoznato vrijeme. Stoga, Zakupodavac neće biti odgovoran ako pravovremeno ne stekne Nekretninu, ne pribavi navedene dozvole i/ili ne upiše svoje vlasništvo nad Maloprodajnim parkom i/ili Predmetom zakupa.-----</p>	<p>25.4. The Tenant acknowledges that the acquisition of the Real Estate, obtainment of the building permit and use permit of the Retail Park, and registration of the Landlord as the owner of the Retail Park and/or the Subject of Lease, are circumstances partially beyond the control of the Landlord, which may take unknown time. Therefore, the Landlord shall not be liable if it fails to timely acquire the Real Estate, obtain the said permits, and/or register its ownership over the Retail Park and/or the Subject of Lease.</p>
<p>25.5. Zakupnik potvrđuje i suglasan je s time da Zakupodavac ne daje nikakve izjave i jamstva u vezi s izgledima ekonomskog uspjeha Maloprodajnog parka i profitabilnošću poslovanja u njemu.-----</p>	<p>25.5. The Tenant acknowledges and agrees that the Landlord makes no representations and warranties with respect to the likelihood of the economic success of the Retail Park and the profitability of conducting the business within the Retail Park.</p>
<p><b>26. Oblik Ugovora i ovrha -----</b></p>	<p><b>26. Form of the Contract and the Enforcement</b></p>
<p>26.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u obliku ovršne solemnizirane privatne isprave. Na temelju ovog Ugovora Zakupodavac ima pravo pod uvjetima iz ovog članka neposredno pokrenuti ovrhu radi (i) naplate svih dospjelih tražbina na temelju i u svezi ovog Ugovora te (ii) ispražnjenja i predaje u posjed Predmeta zakupa slobodnog od svih osoba i stvari u slučaju prestanka zakupa.-----</p>	<p>26.1. This Contract has been construed in the form of a directly enforceable solemnized private act. Based on this Contract, the Landlord is entitled, under conditions from this Clause, to initiate the enforcement procedure for the purpose of (i) collecting all due claims based on and in connection with this Contract (ii) vacating and delivering the Subject of Lease free from all and any persons and things in case of termination of the lease.</p>
<p>26.2. Zakupnik izričito i neopozivo izjavljuje da je Zakupodavac ovlašten, na temelju ovog Ugovora, a radi naplate dospjelih tražbina na temelju i u svezi s</p>	<p>26.2. Tenant expressly and irrevocably declares that the Landlord is authorised, based on this Contract, and for the purpose of</p>

3  
80