

HAKADESCH d.o.o., Kolodvorska ulica 41, 44330 NOVSKA/Kroatien  
OIB:17101881288,  
vertreten durch die Geschäftsführerin Marica Šeba  
als Vermieter (nachstehend kurz: *Vermieter*)

und

Doctor Bark GmbH, Leutstettener-Str. 28, 82319 Starnberg  
USST-ID-Nr.: DE271939045  
vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Andreas Schüll  
als Mieter (nachstehend kurz: *Mieter*)

haben am 04. Juli 2024 (viertersiebterzweitausendundfünfundzwanzig)  
in Novska folgenden Mietvertrag über einen Geschäftsraum geschlossen:

## Mietvertrag

### Artikel 1

Der Mieter mietet die Geschäftsräume mit der Fläche von 1650 m<sup>2</sup>, welche sich in der linken Hälfte der Halle in Novska, Obrtnicka 31 befinden, an.

### Artikel 2

Der Mieter wird in den Geschäftsräumen ausschließlich eine Produktion aufbauen und Ausrüstung lagern und die Geschäftsräume werden im angetroffenen Zustand übergeben und angemietet.

### Artikel 3

Dieser Mietvertrag wird auf befristete Zeit von 5 Jahren geschlossen und zwar vom 01. November 2024 bis zum 31. Oktober 2029.

### Artikel 4

Die Vertragsparteien vereinbaren für die Räumlichkeiten eine Netto-Miete über die gesamte Laufzeit in Höhe von 4,30€ (vier Euro und dreißig Cent) je Quadratmeter, so wie eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 1,20€ (ein Euro und zwanzig Cent) je Quadratmeter. Somit ergibt sich eine monatliche Mietzahlung in Höhe von 9.075€.

Der Mieter wird verpflichtet, die Miete monatlich innerhalb der ersten zehn Tagen eines jeden Monats auf das Girokonto des Vermieters  
IBAN: BE27905051882273  
BIC: TRWIBEB1XXX  
zu überweisen.

### Artikel 5

Der Mieter trägt die Kosten der laufenden Wartung und alle notwendigen Nebenkosten des Geschäftsraums. Der Mieter übernimmt den Geschäftsraum im getroffenen Zustand und für alle eventuellen Bauarbeiten ist eine vorherige Zustimmung des Vermieters notwendig. Der Vermieter gibt die Zustimmung, dass der Mieter den gemeinsamen Hof, die Einlade- und Ausladerampe mit dem Gabelstapler benutzen darf.

**Artikel 6**

Der Mieter wird verpflichtet, beim Auslaufen der Miete die Geschäftsräume in den ursprünglichen Zustand zu bringen.

**Artikel 7**

Der Mieter bedarf der Zustimmung des Vermieters, um eine andere Partei in Untermiete zu vermieten.

**Artikel 8**

Für all jenes, was nicht in Bestimmungen dieses Vertrags in Bezug auf die Vermietung der Geschäftsräume aus Ziffer 1. dieses Vertrags geregelt wurde, werden die Bestimmungen des kroatischen Gesetzes über die Anmietung von Geschäftsräumen angewendet.

**Artikel 9**

Dieser Vertrag wird in 4 (vier) Exemplaren geschlossen und die Vertragsparteien unterzeichnen ihn eigenhändig als Zeichen der Annahme aller Rechte und Verpflichtungen daraus.

Novska, den 04. Juli 2024 (viertersiebterzweitausendundfünfundzwanzig)

Vermieter:

HAKADESCH d.o.o.  
Kolodvorska 41, 44330 Novska  
Geschäftsführerin Marica Šeba

Mieter:

Doctor Bark GmbH  
Leutstättener Str. 28  
D-82319 Starnberg

HAKADESCH d.o.o.  
proizvodnja i promet tekstilija, proizvod:  
NOVSKA, Kolodvorska 41

*Marica Šeba*

Doctor Bark GmbH  
Leutstättener Str. 28  
D-82319 Starnberg  
Tel. +49 8151 65-5110

*Andreas Seibel*

## **Geschäftsraummietvertrag**

zwischen

Hakadesch d.o.o.,  
vertreten durch Direktorin  
Marica Seba,  
Kolodvorska 41, 44330 Novska  
Kroatien  
„Vermieter“

und

Print my Textiles d.o.o.,  
vertreten durch Geschäftsführer  
Leon Melcer,  
Ulica Vjekoslava Heinzela 70  
1000 Zagreb  
„Mieter“

### **§ 1 Mietgegenstand und Nutzungszweck**

(1) Der Vermieter ist Eigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes: (Obrtnička ulica 31a, 44330 Novska, Kroatien) nachstehend „Grundstück“ genannt.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Produktions- und Bürogebäude – nachfolgend „Gebäude“ genannt –.

## **Lease Agreement for Commercial Premises**

between

Hakadesch d.o.o.,  
represented by director  
Marica Seba,  
Kolodvorska 41, 44330 Novska  
Croatia  
“Lessor”

and

Print my Textiles d.o.o.,  
represented by managing director  
Leon Melcer,  
Ulica Vjekoslava Heinzela 70  
1000 Zagreb  
„Lessee“

### **§ 1 Leased property and agreed use**

(1) The Lessor is the owner of the property below: (Obrtnička ulica 31a, 44330 Novska, Kroatien) – hereinafter referred to as „Property“ –.

A production and office building is located on said Property – hereinafter referred to as „Building“ –.

(2) Der Vermieter vermietet an den Mieter in dem vorstehend bezeichneten Gebäude:

a) im Erdgeschoss im rechten 3 ten Sektor **400** m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche (Mietfläche) (gemäß § 1(3) zum Zwecke des Betriebes eines Lagers und Produktionsstätte;

b) Die vermieteten Räume werden im Folgenden gemeinsam auch als „Mietgegenstand“ bezeichnet.

(3) Die in § 1(2) angegebenen Netto-Grundflächen (Mietflächen) sind berechnet gemäß Ziff. 2.3 der DIN 277.

(4) Änderung des Nutzungszwecks:

a) Eine Änderung des sich aus § 1(2) ergebenden Nutzungszwecks ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

b) Etwaige Zustimmungserklärungen des Vermieters werden stets, auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich gesagt ist, vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung zur

(2) The Lessor shall lease the following areas of the Building to the Lessee:

a) The premises on the ground floor in the 3. Sector from left and having a net floor space 400 (pursuant to § 1(3) of approx. (size) m<sup>2</sup> for the purpose of running a warehouse and production facility;

b) The premises being leased shall hereinafter be referred to as the „Leased Property“.

(3) The net floor space (rented areas) set out in § 1(2) should be calculated in accordance with sec. 2.3 of DIN 277.

(4) Change of intended use:

a) The intended use provided for in § 1(2) may only be altered with the prior written approval of the Lessor.

b) Even in cases where it is not expressly mentioned in the Lessor's statement of approval, such statements are issued subject to the Lessee obtaining any other official authorisations necessary for the change of use. The Lessee shall obtain

Nutzungsänderung erteilt, deren Beschaffung dem Mieter auf seine Kosten obliegt.

c) Vor Durchführung der genehmigten Nutzungsänderung hat der Mieter dem Vermieter nachzuweisen, entweder dass die hierfür erforderliche behördliche Genehmigung rechtsbeständig erteilt ist, oder dass eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist.

(5) Der Mietgegenstand und dessen gegenwärtiger Zustand sind dem Mieter auf Grund eingehender Besichtigung bekannt. Der Mietgegenstand wird dem Mieter in besichtigtem Zustand übergeben.

## **§ 2 Mietbeginn, Mietdauer und Übergabe**

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 1.6.2025

(2) Bei Übergabe des Mietgegenstands an den Mieter wird ein gemeinsames Protokoll gefertigt, in das etwaige Mängel aufzunehmen sind, die alsdann vom Vermieter unverzüglich zu beseitigen sind.

the requisite authorisations at its own expense.

c) The Lessee must provide the Lessor with evidence prior to the change of use being implemented that all official authorisations required have been issued in line with the relevant legal provisions or that no such official authorisations are required.

(5) The Lessee has conducted a thorough inspection of the Leased Property and is therefore aware of its current condition. The Leased Property shall be handed over to the Lessee as inspected.

## **§ 2 Commencement, Duration of lease, Transfer**

(1) The lease shall commence on 1.6.2025

(2) A joint written record shall be kept of the transfer of the Leased Property to the Lessee. This written record shall contain details of any defects discovered, which the Lessor shall then remedy without undue delay.

(3) Bei Übergabe vorhandene geringfügige Mängel, die den Geschäftsbetrieb des Mieters nicht erheblich beeinträchtigen und auch ohne erhebliche Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes des Mieters behoben werden können, verzögern die Übergabe nicht. Sie sind jedoch dann unverzüglich vom Vermieter zu beheben.

(4) Das Mietverhältnis endet am 31.12.2033.

(5) Der Mieter hat das Recht, die Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 2 Jahre zu verlangen. Das entsprechende Verlangen muss bis spätestens 3 Monate bevor der Mietvertrag gemäß § 2(5) endet gegenüber dem Vermieter schriftlich erklärt werden; in diesem Falle verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um 1 Jahr. Auch im Falle einer entsprechenden Verlängerung des Mietverhältnisses gilt die Mieterhöhungsregelung gemäß § 3(3) bis § 3(5).

### **§ 3 Miete und Umsatzbedingte Nutzungsvereinbarungen**

(1) Die monatliche Miete beträgt für den Mietgegenstand

(3) Any immaterial defects evident at the time of transfer shall not constitute sufficient grounds to delay transfer, provided that both their existence and any efforts to remedy them do not significantly impair the Lessee's business operations. Nevertheless, the Lessor should remedy any such defects without undue delay.

(4) The lease shall end 31.12.2033.

(5) The Lessee shall have a entitlement to request that the lease be extended by a further 2 years. The request must be made to the Lessor in writing at least 3 months prior to the end of the lease pursuant to § 2(5); the lease is then automatically extended by 1 year. The provisions set out in § 3(3) to § 3(5) concerning increases in the rent payable shall also apply if the lease is extended in the manner set out above.

### **§ 3 Rent payable and terms of use subje imposition of VAT**

(1) The monthly rent payable on the Leased Property shall be

gemäß § 1(2) a): 1.600 EUR

1.600 EUR pursuant to § 1(2) a),

Die UST-ID des Vermieters lautet:  
HR17101881288

The Lessor's VAT ID is: HR17101881288

(2) Die Größe des Mietgegenstandes ist dem Mieter auf Grund Besichtigung bekannt. Für die Richtigkeit von in diesem Vertrag etwa enthaltenen m<sup>2</sup>-Angaben übernimmt der Vermieter daher keine Haftung.

(2) The Lessee is aware of the size of the Leased Property on account of having inspected it. The Lessor therefore accepts no liability with regard to the accuracy of figures contained in this Agreement concerning the size or area of the Leased Property or parts thereof.

(3) Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter auf ein von ihm zu benennendes Konto zu entrichten.

(3) The rent shall be payable to the Lessor on a monthly basis in advance and by no later than the third business day of any given month. It shall be paid into the account nominated by the Lessor for this purpose.

Revolut

Revolut

IBAN:BE27905051882273

IBAN:BE27905051882273

SWIFT: TRWIBEB1XXX

SWIFT:TRWIBEB1XXX

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Geldes an.

Payments shall be deemed to have been made in a timely manner only if they are actually credited to the Lessor's account by the appropriate deadline.

#### **§ 4 Nebenkosten**

(1) Zusätzlich zur Miete trägt der Mieter Nebenkosten nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen.

(2) Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages sind alle Betriebskosten.

(3) Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt monatlich. Abrechnungszeitraum ist der Vormonat.

(4) Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich, sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt.

(5) Der Vermieter kann Änderungen des Abrechnungsmodus oder der Maßstäbe oder der Umlageschlüssel und/oder Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB vornehmen.

#### **§ 5 Verzug**

Im Falle des Verzuges mit der Zahlung der Miete und/oder der Nebenkosten (Vorauszahlungen) ist

#### **§ 4 Ancillary costs**

(1) In addition to the rent due, the Lessee shall also pay ancillary costs in accordance with the following provisions.

(2) Incidental expenses in the sense of this contract are all operating costs

(3) The ancillary costs shall be invoiced on an monthly basis. The invoice period shall correspond to the prior month.

(4) An interim invoice shall not be issued in the event that the lease ends during an invoice period. This will be taken into account as part of the general invoice instead.

(5) The Lessor may use its own discretion pursuant to sec. 315 of the Civil Code in deciding whether to amend the invoice method or the rules for determining costs or the cost allocation key and/or the invoice periods.

#### **§ 5 Default**

The Lessee shall be obliged to pay default interest at a rate of 8% per cent above the base rate should it default

der Mieter zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 8% Prozentpunkten über dem Basiszinssatz verpflichtet. Der Vermieter ist berechtigt, auch einen etwaigen weitergehenden Schaden geltend zu machen.

on payment of the rent and/or the ancillary costs or the advance payment thereof. The Lessor shall also be entitled to assert any further claims for damages.

**§ 6 Beschränkung  
Zurückbehaltungsrecht,  
Aufrechnung**

**§ 6 Limitation of the right of retention;  
offset**

Der Mieter kann nur mit Ansprüchen gegenüber der Miete und den Nebenkosten (Vorauszahlungen) aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Ansprüche oder das Zurückbehaltungsrecht entweder rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter nicht bestritten sind.

The Lessee shall only be entitled to offset with claims vis-à-vis the rent and the ancillary costs (which may or may not have been paid in advance) or assert a right of retention if the claims or the right of retention have been determined with legal effect or are not disputed by the Lessor.

**§ 7 Haftung für Mängel und Schäden,  
Instandhaltung und Instandsetzung d  
Mietgegenstandes**

**§ 7 Liability for defects and damage;  
maintenance and repair of the leased  
property**

(1) Haftung des Vermieters, Instandhaltung und Instandsetzung durch den Vermieter

(1) Lessor's liability, maintenance and repair by the Lessor

a) Der Mietgegenstand wird dem Mieter in besichtigtem Zustand übergeben.

Der Vermieter erhält den Mietgegenstand in funktionsfähigem Zustand, soweit Instandhaltung und Instandsetzung nicht vom Mieter übernommen werden.

b) Der Vermieter veranlasst auf eigene Kosten die Schönheitsreparaturen, die Instandhaltung und die Instandsetzung der Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsflächen sowie die Instandhaltung und Instandsetzung aller gemeinschaftlichen technischen Anlagen und Einrichtungen und einschließlich der Ersetzung defekter Tür- und Fensterscheiben und -beschläge in den nicht ausschließlich der Nutzung eines Mieters dienenden Räumen.

Etwaige Erneuerungen von Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsflächen sowie der gemeinschaftlichen technischen Anlagen und Einrichtungen übernimmt der Vermieter auf seine Kosten.

c) Schadensersatzansprüche wegen Mängeln des

a) The Leased Property shall be handed over to the Lessee in the condition in which it was inspected.

The Lessor shall receive the Leased Property in functional condition to the extent that the Lessee does not assume responsibility for maintenance and repair.

b) The Lessor shall be responsible on his own costs for making the arrangements for any cosmetic repairs to be carried out, for the maintenance and repair of communal areas and facilities, as well as the costs of maintaining and repairing all communal facilities and equipment of a technical nature, including, for example, the replacement of faulty window and door panes/fittings in those areas not for the exclusive use of one particular lessee.

The Lessor shall bear the cost of any renovation work carried out on the communal areas and facilities, as well as on any communal facilities and equipment of a technical nature.

c) The Lessee shall only be entitled to claim for damages in the case of

Mietgegenstandes hat der Mieter nur dann, wenn der Vermieter den Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder der Vermieter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät.

d) Die Beschränkung sowie der Ausschluss der Haftung des Vermieters nach vorstehend § 8(1) c) gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Insoweit haftet der Vermieter uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen).

(2) Haftung des Mieters, Instandhaltung und Instandsetzung durch den Mieter

a) Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich zu behandeln und zu reinigen.

b) Alle Schönheitsreparaturen innerhalb der ausschließlich vom Mieter genutzten Räume führt der Mieter auf seine Kosten aus, desgleichen die Wartung, die

defects in the Leased Property if such defects were caused through the wilful or grossly negligent actions of the Lessor or if the Lessor defaults on remedying defects as a result of wilful or grossly negligent conduct.

d) The limitation and exclusion of the Lessor's liability under § 8(1) c) shall not apply in the case of physical injury, injury to health or death. The Lessor shall have unlimited liability in such cases if it, or one of its legal representatives or vicarious agents (Erfüllungsgehilfe), has acted wilfully or negligently.

(2) Lessee's liability, maintenance and repair by the Lessee

a) The Leased Property is to be looked after and cleaned by the Lessee.

b) The Lessee shall be responsible for carrying out any cosmetic repairs required within those areas of the Leased Property used exclusively by it and shall do so at its own expense.

Instandhaltung und Instandsetzung dieser Räume und sämtlicher innerhalb dieser Räume gelegener Anlagen, Einrichtungen und Installationen einschließlich der Zu- und Ableitungen zu den Ver- und Entsorgungsanlagen von/bis zu den Hauptsträngen, der Rollläden, der Fensterrahmen und der diese Räume abschließenden Türen, soweit nicht Dach und Fach betroffen.

The same shall apply to the maintenance and repair of these areas and any equipment, facilities and installations located therein including any pipes leading to and from the supply and waste disposal units through to the main cables, exterior window blinds, window frames and any doors providing access to such areas but not for roof and loadbearing walls.

c) Defekte Fensterscheiben an den ausschließlich der Nutzung des Mieters dienenden Räumen ersetzt der Mieter, es sei denn, der Defekt ist vom Vermieter zu vertreten.

c) The Lessee shall be responsible for replacing any broken or otherwise defective window panes located within the areas used exclusively by the it, unless the problem is attributable to the actions of the Lessor.

d) Vor Aufstellung schwergewichtiger Geräte (Maschinen, Geldschränke etc.) hat sich der Mieter über die Zulässigkeit der Belastung der Geschossdecken beim Vermieter zu erkundigen. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden. Wird sie doch überschritten, haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden und ist verpflichtet, den Vermieter von

d) Prior to assembling any heavy equipment (machines, safes etc.), the Lessee shall find out from the Lessor the maximum permissible load which may be placed on the intermediate floors (Geschossdecken). It shall not be permissible to exceed this maximum load. If the maximum load is exceeded, the Lessee shall be liable for all resultant direct and consequential damage and shall be obliged to indemnify the Lessor

etwa deswegen bestehenden Ansprüchen Dritter freizustellen.

e) Für jede Beschädigung innerhalb des Mietgegenstandes ist der Mieter verantwortlich, auch wenn die Beschädigung von seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht ist.

Etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen an Grundstück und Gebäude außerhalb des Mietgegenstandes, die von dem Mieter, seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern verursacht und zu vertreten sind, sind vom Mieter unaufgefordert unverzüglich zu beseitigen.

#### **§ 8 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden

against any resultant claims of third parties.

e) The Lessee shall be responsible for any damage cause within the Leased Property, even if this was caused by officers (Angehörige), employees, sublessees, suppliers or workmen of the Lessee or by parties visiting the Lessee in the Leased Property.

The Lessee shall only be obliged, without being requested to do so and without undue delay, to repair any damage to or clean up any pollution of the Property or the Building outside the Leased Property if the damage or pollution was caused by or attributable to the Lessee, its officers, employees, sublessees, suppliers or workmen or by parties visiting the Lessee.

#### **§ 8 Alteration work undertaken by the Lessor**

(1) The Lessor shall be entitled to undertake building alteration work if this is necessary to maintain and preserve the Building or the Leased Property, to avert imminent danger or to repair damage and may do so without the permission of the Lessee.

notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dasselbe gilt für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung oder Verbesserung oder der besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (einschließlich Aufstockung und Anbau) des Gebäudes dienen, soweit die Maßnahmen keine unzumutbare Härte für den Mieter bedeuten.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

(2) Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Mietgegenstandes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann.

(3) Die Ausführung von Arbeiten und Maßnahmen gemäß § 9(1) ist vorher mit dem Mieter abzustimmen. Der Beginn derartiger Arbeiten ist dem Mieter (außer bei Gefahr in Verzug) rechtzeitig vorher anzukündigen.

The same shall apply to building and other work which is not expressly necessary, but which it is recommendable or advisable to undertake including, without limitation, refurbishment of or improvements to the Building, work serving to upgrade the Building (e.g. additional storeys, extensions), or work to improve the way in which the Building is utilised, provided this does not inconvenience the Lessee to an unreasonable extent.

The Lessee shall ensure that the areas concerned are accessible as necessary and shall not be entitled to obstruct or delay the work.

(2) The Lessee shall tolerate any refurbishment or improvement work carried out within the Leased Premises insofar as this can reasonably be expected.

(3) Any work to be carried out in accordance with § 9(1) shall be agreed in advance with the Lessee. The Lessee shall be notified in good time prior to the commencement of any such work, with the exception of

instances where there is a need to avert danger.

### **§ 9 Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

(1) Bauliche Veränderungen inne des Mietgegenstandes und Installation etwa für den Geschäftsbedarf des Mieters erforderliche Zusatzeinrichtungen bedürfen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, dem der Mieter vorab geeignete Pläne hierüber vorzulegen hat.

Ihre Kosten gehen zu Lasten des Mieters. §§ 1(4) b) und 1(4) c) gelten entsprechend.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit dem vom Mieter durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, und hat den Vermieter insoweit von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.

(2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

(3) Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz

### **§ 9 Alteration work undertaken by the Lessee**

(1) Written permission must be obtained from the Lessor for any building alteration work to be undertaken within the Leased Property and for the installation of any supplementary equipment required for the Lessee's business operations for example. The Lessee shall submit adequate plans for such work to the Lessor in advance.

All costs for such work shall be borne by the Lessee. §§ 1(4) b) and 1(4) c) shall apply accordingly.

The Lessee shall be held liable for all damage caused in connection with the building work carried out by it and shall indemnify the Lessor against all third party claims in this respect.

(2) Upon termination of the lease, the Lessee shall return the Leased Property to the Lessor in its original condition.

(3) Gas installations and electronic devices may only be connected to the mains network supplying the Leased

angeschlossen werden, als die vorgesehene Belastung, über die sich der Mieter vorher zu informieren hat, nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters angeschlossen werden. In diesem Falle hat der Mieter die Kosten für die erforderliche Änderung des Netzes zu tragen.

Premises as long as the maximum network load provided for is not exceeded. The Lessee shall make itself aware of this maximum load in advance. Additional devices may only be connected after written permission has been obtained from the Lessor. In such case, the Lessee shall bear the costs of any modifications to the network which may be required.

#### **§ 10 Untervermietung**

(1) Untervermietung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn in der Person oder dem Verhalten des Untermieters Gründe vorliegen, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen würden, falls diese Gründe in der Person oder dem Verhalten des Mieters vorlägen.

(2) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch innerhalb Monatsfrist, das Untermietverhältnis

#### **§ 10 Subleasing**

(1) The Lessee shall only be permitted to sublease the Leased Property with prior written consent from the Lessor.

The Lessor shall be entitled to withdraw this consent if there are aspects of the person or conduct of the sublessee which would justify the termination of the lease without notice if the person or the conduct of the Lessee contained such aspects.

(2) In cases where an unauthorised sublease exists, the Lessor shall be entitled to demand that the Lessee terminate said sublease as soon as possible and not later than one month

kündigt. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines einmaligen (alt.: monatlichen) Untermietzuschlages von bis zu (Betrag) % der monatlichen Miete gemäß § 3(1) (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) abhängig zu machen.

(4) Im Falle einer Untervermietung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden.

(5) Als Untervermietung gilt auch jede sonstige nicht nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung.

#### **§ 11 Schlüssel und Codekarten**

(1) Der Mieter erhält bei Übergabe die erforderliche Anzahl an Schlüsseln und Codekarten.

(2) Diese sowie etwa vom Mieter gefertigte Nachschlüssel und weitere Codekarten sind bei Beendigung

after such demand is made. If the Lessee does not comply with this demand by said deadline, the Lessor shall be entitled to terminate the Lessee's lease without notice.

(3) The Lessor shall be entitled to make its consent to a sublease conditional on the agreement of a one-off (alternatively: monthly) sublease fee (Untermietzuschlag) of up to (amount) % of the monthly rent payable in accordance with § 3(1) (plus VAT at the statutory rate).

(4) In the case of a sublease, the Lessee shall be liable for all actions and omissions of the sublessee, regardless of fault.

(5) Any other non-temporary transfer of use shall also be deemed to constitute a sublease.

#### **§ 11 Keys and code cards**

(1) Upon transfer, the Lessee shall receive the requisite number of keys and code cards.

(2) Upon termination of the lease, the Lessee shall return the above to the

des Mietverhältnisses zurückergeben.

Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser und Schließanlagen auf Kosten des Mieters auszutauschen.

(3) Jeder Verlust eines Schlüssels/einer Codekarte ist dem Vermieter unverzüglich zu melden.

Bei Verlust eines Schlüssels/einer Codekarte für eine Schließanlage kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den kompletten Austausch der gesamten Schließanlage veranlassen, soweit nicht davon auszugehen ist, dass ein Missbrauch des verlorenen Schlüssels/der verlorenen Codekarte ausgeschlossen ist.

## § 12 Versicherungen

(3) Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung und eine Versicherung für (Versicherungen nennen) auf seine Kosten abzuschließen, während der Dauer dieses Mietvertrages aufrechtzuerhalten und dem

Lessor, along with copies of any keys made and any other code cards.

If the Lessee does not comply with this requirement despite being issued with a formal re-minder and being given additional time to meet said requirement, the Lessor shall be entitled to change the locks and the master locking systems concerned at the Lessee's expense.

(3) The Lessor should be notified of the loss of any keys or code cards without undue delay.

In the event of the loss of a key or code card for a master locking system, the Lessor shall be entitled to arrange for the entire locking system to be replaced at the expense of the Lessee, unless there is reason to believe that there is absolutely no possibility of the lost key or code card being misused.

## § 12 Insurance

(3) The Lessee shall be obliged to take out business liability insurance (Betriebshaftpflichtversicherung) and insurance for (give name of insurance) at its own costs, to maintain these policies for the duration of this

Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

Agreement and to furnish proof to the Lessor upon request that it has done so.

#### **§ 12 Kündigung aus wichtigem**

#### **§ 12 Termination for cause**

##### **Grund**

Für die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

The statutory provisions shall apply in the case of the termination of the lease for good cause.

#### **§ 13 Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses**

#### **§ 13 Obligations of the Lessee upon Termination of the Lease**

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den Mietgegenstand vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben.

The Lessee undertakes to fully vacate the Leased Property and to ensure that it is cleaned thoroughly prior to returning it to the Lessor.

#### **§ 14 Schriftform**

#### **§ 14 Written Form**

(1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien getroffenen Regelungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(1) This Agreement contains all provisions agreed between the parties with regard to the lease arrangement. No oral side agreements have been made.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.

(2) Any amendments or addenda to this Agreement shall be required in written form. This requirement of the written form may only be waived in writing.

Das Gleiche gilt für alle Erklärungen, für welche in diesem Vertrag Schriftform vorgesehen ist.

The same shall apply with regard to any declarations which are stipulated in this Agreement as requiring the written form.

(3) Den Mietvertragsparteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/Hauptvertrags, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

(3) The contracting parties are aware of the specific requirements for the written form as set out in secs. 550, 578 of the Civil Code. They hereby undertake, if requested to do so at any time by the other party, to take all necessary actions and to give all necessary declaration to satisfy this requirement of the written form. They also undertake not to terminate this Agreement prematurely giving non-compliance with this requirement as the reason. This shall apply to the original and the main agreement (Ursprungs-/Hauptvertrag), as well as to any addenda, amendments or supplementary agreements.

### **§ 15 Teilunwirksamkeit**

Sollte ein Teil dieses Vertrags nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. An Stelle des rechtsunwirksamen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am

### **§ 15 Partial Invalidity**

If any provision of this Agreement is invalid or disputable, this shall not affect the remaining provisions. In place of the invalid provision shall come a provision which is as close as legally permissible to what the parties would have agreed had they

nächsten kommt, was die Vertragschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

### **§ 16 Weitere Vereinbarungen**

(1) Die Pflicht zur Reinigung des Grundstücks und zur Schnee- und Eisbeseitigung liegt beim Vermieter.

Die innerhalb der ausschließlich vom Mieter genutzten Mietflächen bestehende allgemeine Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Mieter.

(2) Mehrere Personen als Mieter ermächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen. Diese Vollmacht ist erteilt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Sie ist unwiderruflich.

(3) Dieser Vertrag wird für jede Vertragspartei einmal ausgefertigt.

Soweit einzelne Regelungen oder Bestimmungen, die in den vorgenannten Anlagen enthalten sind, im Widerspruch zu einzelnen in

recognised that the original provision was invalid. The same shall apply accordingly if this Agreement should prove to contain a contractual gap.

### **§ 16 Further Agreements**

(1) The Lessor shall be responsible for maintaining the cleanliness of the Property and for removing snow and ice.

The Lessee shall be obliged to ensure the general safety of persons (allgemeine Verkehrssicherungspflicht) within those areas used by it exclusively.

(2) Several persons as Lessee mutually authorise each other to accept all declarations concerning the lease. This authorisation is not subject to the limitations set out in sec. 181 of the Civil Code. It is irrevocable.

(3) Each party shall receive one executed copy of this Agreement.

If individual regulations or provisions contained in the above Annexes conflict with any of the individual regulations or provisions of § 1 to § 16,

§ 1 bis § 16 enthaltenen Regelungen oder Bestimmungen stehen oder sonst von diesen abweichen, gelten vorrangig die in § 1 bis § 16 enthaltenen Regelungen und Bestimmungen.

or if they run contrary to these in any other way, the regulations and provisions of § 1 to § 16 shall have precedence.

to these in any other way, the regulations and

4) Es besteht gegenseitiges Einverständnis über die Tatsache das sich der Vermieter in einem Prozess zur Insolvenzeröffnung befindet. Falls daraus Umstände entstehen die die Ausführung diese Vertrages verhindern verzichten beide Parteien jeweils auf ihr Recht auf Schadensersatzforderungen.

4) It is mutually agreed that the lessor is currently in insolvency proceedings. Should this result in circumstances that prevent the performance of this contract, both parties waive their right to claim damages.

Ort, Datum

Place, date

24.4.2025

24.4.2025

Unterschrift der Gesellschaft

Signature of the Company

**HAKADESCH d.o.o.**  
proizvodnja i promet tekstilnih proizvoda  
NOVSKA Kaladivska 41  
Tel: 01 45975670552  
*[Handwritten Signature]*

**HAKADESCH d.o.o.**  
proizvodnja i promet tekstilnih proizvoda  
NOVSKA Kaladivska 41  
Tel: 01 45975670552  
*[Handwritten Signature]*

Unterschrift der Gesellschaft

Signature of the Company

*[Handwritten Signature]*  
Print My Textiles d.o.o.  
Ulica Vjekoslava Heinzela 70  
10000 Zagreb  
OIB: 45975670552

*[Handwritten Signature]*  
Print My Textiles d.o.o.  
Ulica Vjekoslava Heinzela 70  
10000 Zagreb  
OIB: 45975670552

**Print My Textiles d.o.o.**  
Ulica Vjekoslava Heinzela 70  
10000 Zagreb  
OIB: 45975670552