FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Mažuranićevo šetalište 24b

(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
- 1
26 -10- 2026
PREDŠTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR BROJ 118-08-5012-26-647

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Splitu**

Poslovni broj spisa **St-431/2026**

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
ŠPAR d.o.o.

OIB **19648571702**

Adresa / sjedište
Braće Diviš 14A, 43000 Bjelovar

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
STUDENAC d.o.o.

OIB **02023029348**

Adresa / sjedište
Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)
Ugovori o zakupu posl.pros.od 28.7.2023.(11 kom) i Ugovor o zakupu posl.prost. od 2.7.2024.

Iznos dospjele tražbine_____ (EUR)

Glavnica _____(EUR)

Kamate _____ (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
82.038,55 _____ (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
Računi br.101-VP001-1, br.102-VP001-1, br.78-VP001-1,br.79-VP001-1, promet kupaca

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☒ NE ☒ za iznos_____ (EUR)

Naziv ovršne isprave

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine_____ (EUR)

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
Bjelovar, 15. listopada 2026. godine

Potpis vjerovnika

SPAR d.o.o.
43000 BJELOVAR
Broće Divis 14

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
VESNA VIGNJEVIĆ-ŽAK i BOŠKO ŽAK
ODVJETNICA ANA ŽAK
Josipa Jelačića 7, Bjelovar, tel 043/242-367
E-mail vesna vignjevic-zak@bj t-com hr bosko zak@gmail com
IBAN HR0824020061140008680 OIB 03741069823

FINANCIJSKA AGENCIJA
Mažuranićevo šetalište 24b
„Pisarnica – predstečajni postupak"
21000 SPLIT

Trgovački sud u Splitu
Poslovni broj spisa: St-431/2026

Predstečajni postupak:

Predlagatelj – dužnik:	STUDENAC d.o.o., OIB: 02023029348, Omiš, Četvrt Ribnjak 17
Vjerovnik:	ŠPAR d.o.o., OIB: 19648571702, Braće Diviš 14A, Bjelovar, zastupan po članu uprave Rajki Navojec, a ona po punomoćnici Vesni Vignjević Žak, odvjetnici u Zajedničkom odvjetničkom uredu Vesna Vignjević Žak i Boško Žak u Bjelovaru
Radi:	prijave u predstečajnom postupku

PODNESAK
(vjerovnika ŠPAR d.o.o.)

1X
punomoć u privitku

Vjerovnik ŠPAR d.o.o. prijavljuje svoja potraživanja prema dužniku predlagatelju predstečajnog postupka STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, sukladno rješenju Trgovačkog suda u Splitu broj St-431/2026-20 od 29. rujna 2026. godine, kojim rješenjem se pozivaju vjerovnici dužnika da nadležnoj jedinici Financijske agencija u roku od 21 dan od dana dostave ovoga rješenja prijave svoje tražbine.

Stoga se temeljem Pravilnika o sadržaju i obliku obrazaca na kojima se podnose podnesci u predstečajnom i stečajnom postupku dostavlja sljedeće:

1. **Podaci o tražbini:**
   Pravna osnova tražbine je sljedeća:
   - Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Bjelovar, Novoseljanska 2)
   - Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Bjelovar, A. Stepinca 20A)
   - Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Bjelovar, K. Frankopana 20)
   - Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Kapela, Bilogorska 70)
   - Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Veliko Trojstvo, Braće Radića 25),

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Veliki Grđevac, Kralja Tomislava 30)
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Velika Pisanica, Trg. Hrv. Branitelja 8)
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Veliki Zdenci, Zdenački gaj 1)
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Grubišno Polje, Kolodvorska 4)
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Rovišće, Trg Hrv. Branitelja 26)
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.07.2023. (Hercegovac, Moslavačka 153)
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 02.07.2024. (poslovni prostor „P2" Novoseljanska 2).

2. **Dokazi o postojanju tražbina:**
   - Račun broj 101-VP001-1 od 29.09.2026.
   - Račun broj 102-VP001-1 od 29.09.2026.
   - Račun broj 78-VP001-1 od 31.08.2026.
   - Račun broj 79-VP001-1 od 31.08.2026.
   - Promet kupaca između datuma po kontu na dan 29.09.2026. ovjeren po vjerovniku ŠPAR d.o o. i dužniku STUDENAC d.o.o.
   - Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka od dana 29.09.2026. iznosi **82.038,55 EUR.**

3. U privitku ovoga podneska vjerovnik ŠPAR d.o.o. Bjelovar dostavlja gore navedenu pobrojanu dokumentaciju kojom vjerovnik dokazuje postojanje tražbine prema dužniku STUDENAC d.o.o. za kojega je otvoren predstečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu

U Bjelovaru, 20. listopada 2026. godine

ŠPAR d.o.o.
po članu uprave Rajki Navojec
a ona po punomoćnici

ODVJETNIK
Vesna VIGNJEVIĆ - ŽAK
Bjelovar, J. Jelačića 7
Tel, (043) 242 367

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
VESNA VIGNJEVIĆ-ŽAK I BOŠKO ŽAK
Josipa Jelačića 7, Bjelovar, tel 043/242-367, 043/242-365
E-mail vesna vignjevic-zak@bj t-com hr bosko zak@gmail com
IBAN HR0824020061140008680 OIB 03741069823

PUNOMOĆ

Ovlašćujem/o/ odvjetnike

VESNU VIGNJEVIĆ ŽAK I BOŠKA ŽAK

IZ ZAJEDNIČKOG ODVJETNIČKOG UREDA IZ BJELOVARA, JOSIPA JELAČIĆA 7

da me /nas /zastupa – brani u građanskom, parničnom, izvanparničnom, izvršnom,ovršnom, zemljišno-knjižnom postupku, kaznenom postupku, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi

kod TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU

radi PREDSTEČAJNOG POSTUPKA DUŽNIKA

STUDENAC d.o.o.

pod poslovnim brojem St - 431/2026

Ovlašćujem /o/ga da me /nas/zastupa u svim mojim /našim/pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da radi zaštite i ostvarenja mojih /naših/ na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnanja, da daje nasljedne izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

ODVJETNICA
Ana Žak
J. Jelačića7, Bjelovar

Pristajem/o/ da ih zamjenjuje .. .. odvjetnička vježbenica ANA ŽAK .....

U Bjelovaru, dana 19. 10. 2026. godine

ŠPAR d.o.o.
zastupan po članu uprave
Rajki Navojec

ŠPAR d.o.o. 43000 BJELOVAR Braće Diviš 14a

Navojec R.

ŠPAR d.o.o.

ŠPAR d o o - Bjelovar, Brace Diviš 14a, Bjelovar

OIB 19648571702 IBAN **HR0824840081101333743**

Telefon 043/243-168 098/218-513, telefax 043/272-605, e-mail spar@hi htnet hr, web www spar com hr

Račun br 101-VP001-1

Opis RAZL ZAKUPNINE 01-03/2026 INDEKSACIJA

Studenac d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Šifra komitenta 15804
OIB 02023029348
Datum računa 29 09 2026
Datum valute 31 10 2026
Plaćanje Transakcijski račun

eRačun ID 176843663
Broj ugovora **1-28072023**
Datum izvršenja usluge 29 09 2026

MP 1 - Skladište 1 - Braće Diviš 14a

Rbr	Šifra	Naziv robe	Količina	M J	Cijena	Iznos	Rabat	Usluga	Ukupno	Porez
		1 Otpremnica iz veleprodaje 101 od 29 09 26				RAZLIKA ZAKUPNINE ZA 01-03/2026				
1	93968	Zakup p prostora mp02 bjelovar k frankopana 20	1,000	KOM	1 413,51	1 413,51		1 413 51	1 413 51	25%
2	93969	Zakup p prostora mp03 v trojstvo b radić 25	1,000	KOM	1 409,52	1 409,52		1 409,52	1 409,52	25%
3	93971	Zakup p prostora MP10 V Grđevac , K Tomislava 30	1,000	KOM	768,36	768 36		768,36	768 36	25%
4	93972	Zakup p prostora MP22 V Pisanica, Trg h branitelja	1,000	KOM	645,03	645,03		645,03	645,03	25%
5	93973	Zakup p prostora MP23 V Zdenci, Zdenački gaj 1	1,000	KOM	672,90	672,90		672,90	672,90	25%
6	93974	Zakup p prostora MP24 Hercegovac , Moslavačka	1,000	KOM	483,60	483,60		483,60	483,60	25%
7	93975	Zakup p prostora MP26 Rovišce, Trg h branitelja 26	1,000	KOM	756,54	756,54		756 54	756 54	25%
8	93976	Zakup p prostora MP42 Grubišno Polje,	1,000	KOM	1 015,38	1 015,38		1 015,38	1 015,38	25%
9	93977	Zakup p prostora MP64 A Stepinca 20 a , Bjelovar	1,000	KOM	686 88	686,88		686,88	686,88	25%
10	93978	Zakup p prostora MP67 Novoseljanska 2 , Bjelovar	1,000	KOM	712,71	712,71		712,71	712,71	25%
11	93970	Zakup p prostora MP09 Kapela, Bilogorska 70	1,000	KOM	776,43	776,43		776,43	776,43	25%
12	94003	Zakup p prostora MP67-P2 Novoseljanska 2,	1,000	KOM	205,83	205,83		205,83	205,83	25%
						9 546,69		9 546,69	9 546,69	

	Osnovica	Porez
25%	9 546,69	2 386,67
	Ukupno	11 933,36

ZA NAPLATU: 11.933,36

SLOVIMA jedanaesttisućadevetstotridesettri eura i trideset i šest centi

Račun je izdrađen na računalu i pravovaljan je bez pečata i potpisa
RAZLIKA ZAKUPNINE ZA MJESEC O1,02,03/2026 godine ZBOG INDEKSACIJE PO UGOVORIMA O ZAKUPU čl 4

Slikaj i plati

Kod uplate molimo Vas upišite u prostor POZIV NA BROJ HR05 19-101-15804

Bjelovar, 29 09 2026 9 31 33

Odgovorna osoba
Rajka Navojec

Sastavi(o/la)

Preuze(o/la)

BABIĆ

ŠPAR d.o.o.

ŠPAR d o o - Bjelovar, Brace Diviš 14a, Bjelovar

OIB 19648571702 IBAN **HR0824840081101333743**

Telefon 043/243-168 098/218-513, telefax 043/272-605, e-mail spar@hi htnet hr, web www spar com hr

Račun br 102-VP001-1

Opis ZAKUPNINA OD 01 09 -29 09/2026

Studenac d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Šifra komitenta 15804
OIB 02023029348
Datum računa 29 09 2026
Datum valute 31 10 2026
Plaćanje Transakcijski račun

eRačun ID 176848484
Broj ugovora **1-28072023**
Datum izvršenja usluge 29 09 2026

MP 1 - Skladište 1 - Braće Diviš 14a

Rbr	Šifra	Naziv robe	Količina	M J	Cijena	Iznos	Rabat	Usluga	Ukupno	Porez
		1 Otpremnica iz veleprodaje 102 od 29 09 26				ZAKUPNINA 1 09 -29 09 /2026				
1	93968	Zakup p prostora mp02 bjelovar k frankopana 20	1,000	KOM	3 029 21	3 029,21		3 029,21	3 029 21	25%
2	93969	Zakup p prostora mp03 v trojstvo b radić 25	1,000	KOM	3 020,68	3 020,68		3 020,68	3 020,68	25%
3	93971	Zakup p prostora MP10 V Grđevac , K Tomislava 30	1,000	KOM	1 646,83	1 646,83		1 646,83	1 646,83	25%
4	93972	Zakup p prostora MP22 V Pisanica, Trg h branitelja	1,000	KOM	1 382,34	1 382,34		1 382,34	1 382,34	25%
5	93973	Zakup p prostora MP23 V Zdenci, Zdenački gaj 1	1,000	KOM	1 442,07	1 442,07		1 442,07	1 442,07	25%
6	93974	Zakup p prostora MP24 Hercegovac , Moslavačka	1,000	KOM	1 041,02	1 041,02		1 041,02	1 041,02	25%
7	93975	Zakup p prostora MP26 Rovišće, Trg h branitelja 26	1,000	KOM	1 621,27	1 621,27		1 621 27	1 621 27	25%
8	93976	Zakup p prostora MP42 Grubišno Polje,	1,000	KOM	2 175,93	2 175,93		2 175,93	2 175,93	25%
9	93977	Zakup p prostora MP64 A Stepinca 20 a , Bjelovar	1,000	KOM	1 471,95	1 471,95		1 471,95	1 471,95	25%
10	93978	Zakup p prostora MP67 Novoseljanska 2 , Bjelovar	1,000	KOM	1 527,40	1 527,40		1 527,40	1 527,40	25%
11	93970	Zakup p prostora MP09 Kapela, Bilogorska 70	1,000	KOM	1 663,93	1 663,93		1 663,93	1 663,93	25%
12	94003	Zakup p prostora MP67-P2 Novoseljanska 2,	1,000	KOM	839,66	839,66		839,66	839,66	25%
						20 862,29		20 862,29	20 862,29	

	Osnovica	Porez
25%	20 862,29	5 215,57
	Ukupno	26 077,86

ZA NAPLATU: 26.077,86

SLOVIMA dvadesetšesta tisućasedamdesetsedam eura i osamdeset i šest centi

Račun je izdrađen na računalu i pravovaljan je bez pečata i potpisa

Slikaj i plati

Kod uplate molimo Vas upišite u prostor POZIV NA BROJ HR05 19-102-15804

Bjelovar, 29 09 2026 9 44 25

Odgovorna osoba
Rajka Navojec

Sastavio(la)

BABIĆ

Preuze(o/la)

ŠPAR d.o.o.

ŠPAR d o o - Bjelovar, Brace Diviš 14a, Bjelovar

OIB 19648571702 IBAN HR0824840081101333743

Telefon 043/243-168 098/218-513, telefax 043/272-605, e-mail spar@hi htnet hr, web www spar com hr

Račun br 78-VP001-1

Opis RAZLIKA ZAKUPNINE -2025 - 2 DIO

Studenac d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Šifra komitenta 15804
OIB 02023029348
Datum računa 31 08 2026
Datum valute 30 09 2026
Plaćanje Transakcijski račun

eRačun ID 167824221
Broj ugovora **1-28072023**
Datum izvršenja usluge 31 08 2026

MP 1 - Skladište 1 - Braće Diviš 14a

Rbr	Šifra	Naziv robe	Količina	M J	Cijena	Iznos	Rabat	Usluga	Ukupno	Porez
		1 Otpremnica iz veleprodaje 78 od 31 08 26				RAZLIKA ZAKUPNINE -2025 - 2 DIO				
1	93968	Zakup p prostora mp02 bjelovar k frankopana 20	1,000	KOM	2 034,60	2 034,60		2 034,60	2 034 60	25%
2	93969	Zakup p prostora mp03 v trojstvo b radić 25	1,000	KOM	2 028,84	2 028,84		2 028,84	2 028,84	25%
3	93971	Zakup p prostora MP10 V Grđevac , K Tomislava 30	1,000	KOM	1 105,92	1 105,92		1 105,92	1 105,92	25%
4	93972	Zakup p prostora MP22 V Pisanica, Trg h branitelja	1,000	KOM	928,44	928,44		928,44	928,44	25%
5	93973	Zakup p prostora MP23 V Zdenci, Zdenački gaj 1	1,000	KOM	968,58	968,58		968,58	968,58	25%
6	93974	Zakup p prostora MP24 Hercegovac , Moslavačka	1,000	KOM	699,18	699,18		699,18	699,18	25%
7	93975	Zakup p prostora MP26 Rovišće, Trg h branitelja 26	1,000	KOM	1 088,94	1 088,94		1 088 94	1 088 94	25%
8	93976	Zakup p prostora MP42 Grubišno Polje,	1,000	KOM	1 461,54	1 461,54		1 461,54	1 461,54	25%
9	93977	Zakup p prostora MP64 A Stepinca 20 a , Bjelovar	1,000	KOM	988,68	988,68		988,68	988,68	25%
10	93978	Zakup p prostora MP67 Novoseljanska 2 , Bjelovar	1,000	KOM	1 025,88	1 025,88		1 025,88	1 025 88	25%
11	93970	Zakup p prostora MP09 Kapela, Bilogorska 70	1,000	KOM	1 117,56	1 117,56		1 117 56	1 117 56	25%
12	94003	Zakup p prostora MP67-P2 Novoseljanska 2,	1,000	KOM	192,00	192,00		192,00	192,00	25%
						13 640,16		13 640,16	13 640,16	

	Osnovica	Porez
25%	13 640,16	3 410,04
	Ukupno	17 050,20

ZA NAPLATU: 17.050,20

SLOVIMA sedamnaestna tisućapedeset eura i dvadeset cent

Račun je izdrađen na računalu i pravovaljan je bez pečata i potpisa

Slikaj i plati

Kod uplate molimo Vas upišite u prostor POZIV NA BROJ HR05 19-78-15804

Bjelovar, 31 08 2026 7 38 11

Odgovorna osoba
Rajka Navojec

Sastavi(o/la)

Preuze(o/la)

ROMANA

ŠPAR d.o.o.

ŠPAR d o o - Bjelovar, Brace Diviš 14a, Bjelovar

OIB 19648571702 IBAN **HR0824840081101333743**

Telefon 043/243-168 098/218-513, telefax 043/272-605, e-mail spar@hi htnet hr, web www spar com hr

Račun br 79-VP001-1

Opis ZAKUPNINA ZA 08/2026

Studenac d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Šifra komitenta 15804
OIB 02023029348
Datum računa 31 08 2026
Datum valute 30 09 2026
Plaćanje Transakcijski račun

eRačun ID 167825990
Broj ugovora **1-28072023**
Datum izvršenja usluge 31 08 2026

MP 1 - Skladište 1 - Braće Diviš 14a

Rbr	Šifra	Naziv robe	Količina	M J	Cijena	Iznos	Rabat	Usluga	Ukupno	Porez
		1 Otpremnica iz veleprodaje 79 od 31 08 26				ZAKUPNINA ZA 08/2026				
1	93968	Zakup p prostora mp02 bjelovar k frankopana 20	1,000	KOM	3 133,67	3 133,67		3 133 67	3 133,67	25%
2	93969	Zakup p prostora mp03 v trojstvo b radić 25	1,000	KOM	3 124,84	3 124,84		3 124,84	3 124,84	25%
3	93971	Zakup p prostora MP10 V Grđevac , K Tomislava 30	1,000	KOM	1 703,62	1 703 62		1 703,62	1 703,62	25%
4	93972	Zakup p prostora MP22 V Pisanica, Trg h branitelja	1,000	KOM	1 430,01	1 430,01		1 430,01	1 430,01	25%
5	93973	Zakup p prostora MP23 V Zdenci, Zdenački gaj 1	1,000	KOM	1 491,80	1 491,80		1 491,80	1 491,80	25%
6	93974	Zakup p prostora MP24 Hercegovac , Moslavačka	1,000	KOM	1 076,92	1 076,92		1 076,92	1 076,92	25%
7	93975	Zakup p prostora MP26 Rovišce, Trg h branitelja 26	1,000	KOM	1 677 18	1 677,18		1 677,18	1 677,18	25%
8	93976	Zakup p prostora MP42 Grubišno Polje,	1,000	KOM	2 250,96	2 250,96		2 250,96	2 250,96	25%
9	93977	Zakup p prostora MP64 A Stepinca 20 a , Bjelovar	1,000	KOM	1 522,71	1 522,71		1 522,71	1 522,71	25%
10	93978	Zakup p prostora MP67 Novoseljanska 2 , Bjelovar	1,000	KOM	1 580,07	1 580,07		1 580,07	1 580,07	25%
11	93970	Zakup p prostora MP09 Kapela, Bilogorska 70	1,000	KOM	1 721,31	1 721,31		1 721,31	1 721,31	25%
12	94003	Zakup p prostora MP67-P2 Novoseljanska 2,	1,000	KOM	868,61	868,61		868,61	868,61	25%
						21 581,70		21 581,70	21 581,70	

	Osnovica	Porez
25%	**21 581,70**	**5 395,43**
	Ukupno	**26 977,13**

ZA NAPLATU: 26.977,13

SLOVIMA dvadesetšesta tisucadevetstosedamdesetsedam eura i trinaest centa

Račun je izdrađen na računalu i pravovaljan je bez pečata i potpisa

Slikaj i plati

Kod uplate molimo Vas upišite u prostor POZIV NA BROJ HR05 19-79-15804

Bjelovar, 31 08 2026 7 47 08

Odgovorna osoba
Rajka Navojec

Sastavi(o/la)

ROMANA

Preuze(o/la)

Promet kupaca između datuma po kontu
na dan: 29.09.2026

Poduzeće **ŠPAR d.o.o.**
Konto **1200 - Potraživanja od kupaca dobara (analitika kupaca)**
Od datuma **1.01 2000** Do datuma **29.09.2026**
Prikaz za sve dokumente, samo za komitenta (15804) Studenac d o o

Datum		Račun	Valuta	Šifra	Opis	Duguje	Potražuje	Saldo	Orginal
Komitent:	**15804**	**- Studenac d o o**							
29 11 25	IR	164-VP001-1	30 12 25	164-1/25	IR 164-VP001 1	22 998 44		22 998 44	
30 12.25	IR	178-VP001-1	31 01 26	178-1/25	IR 178-VP001-1	22 998,44		45 996,88	
2 01 26	VIR-K	2-0		1-0	Izv 2 ŽR 2 - Placanje po spec		22 998 44	22 998 44	
31 01 26	IR	7-VP001-1	28 02 26	7-1	IR 7-VP001-1	22 998,44		45 996,88	
3 02 26	VIR-K	21-0		12-0	Izv 21 ŽR 2 Placanje po spec		22 998 44	22 998 44	
25 02 26	VIR-K	35-0		22-0	Izv 35 ŽR 2 Placanje po spec		22 998,44	0,00	
28 02 26	IR	24-VP001-1	31 03 26	24-1	IR 24-VP001-1 ZAKUP POSL	22 998,44		22 998 44	
24 03 26	IR	27-VP001-1	23 04 26	27-1	IR 27-VP001-1 NAKN ZA PRIKLJUČ V	2 024,74		25 023 18	
25 03 26	KOMP-K	1		1-0	KOMP-K 1		2 024 74	22 998 44	
31 03 26	IR	34-VP001-1	30 04 26	34-1	ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA ZA	22 998,44		45 996,88	
31 03 26	VIR-K	56-0		41-0	Izv 56 ŽR 2 - Placanje 24-VP001-1		22 998 44	22 998 44	
28 04 26	AVANS-K	1-0	29 04.26	1-0	Izv 76 ŽR 2 - Placanje po spec		2 024 74	70 973,70	
29 04 26	VIR-K	76-0		48-0	Izv 76 ŽR 2 - Placanje po spec.		22 998 44	-2 024 74	
30 04 26	AVANS-K	2-0	30 04 26	2-0	Izv 77 ŽR 2 - POVRAT -DVA PUTA		-2 024,74	0,00	
30 04 26	IR	42-VP001-1	31 05 26	42-1	RAZLIKA ZAKUPNINE ZA 2024 god	22 174,50		22 174 50	
30 04 26	IR	43-VP001-1	31 05.26	43-1	ZAKUPNINA ZA 04/26	26 977,13		49 151 63	
30 04 26	VIR-K	77-0		52-0	Izv 77 ŽR 2 POVRAT -DVA PUTA			49 151 63	
4 05 26	PRB-A-K	1-0		1-0	PRB-A-K 1-0			49 151,63	
26 05 26	VIR-K	95-0		60-0	Izv 95 ŽR 2 - Placanje po spec		26 977,13	22 174 50	
29 05 26	IR	49-VP001-1	30 06 26	49-1	ZAKUPNINA ZA MJ. 05/26	26 977,13		49 151 63	
1 06 26	VIR-K	99-0		66-0	Izv 99 ŽR 2 - Placanje po spec		22 174 50	26 977 13	
30 06.26	IR	59-VP001-1	31 07 26	59-1	RAZLIKA ZAKUPNINE ZA 2025 1/2	17 050,20		44 027,33	
30 06 26	IR	60-VP001-1	31 07 26	60-1	ZAKUPNINA ZA MJ 06/26	26 977,13		71 004 46	
1 07 26	VIR-K	119-0		74-0	Izv 119 ŽR 2 - Placanje po spec.		26 977 13	44 027 33	
29 07 26	VIR-K	137-0		82-0	Izv 137 ŽR 2 - Placanje po spec		44 027 33	0 00	
31 07 26	IR	69-VP001-1	31 08.26	69-1	IR 69-VP001-1 ZAKUPNINA ZA 07/2026	26 977,13		26 977 13	
31 08 26	IR	78-VP001-1	30 09 26	78-1	RAZLIKA ZAKUPNINE -2025 - 2 DIO	17 050 20		44 027 33	
31 08 26	IR	79-VP001 1	30 09 26	79-1	ZAKUPNINA ZA 08/2026	26 977 13		71 004 46	
1 09.26	VIR-K	160-0		99-0	Izv 160 ŽR 2 - Placanje po spec		26 977 13	44 027 33	
29 09 26	IR	101-VP001-1	31 10 26	101-1	RAZL ZAKUPNINE 01-03/2026	11 933 36		55 960 69	
29 09.26	IR	102-VP001-1	31 10 26	102-1	ZAKUPNINA OD 01 09 -29 09/2026	26 077 86		82 038 55	
					Ukupno po komitentu: **15804**	**346.188,71**	**264.150,16**	**82.038,55**	
					UKUPNO:	**346.188,71**	**264 150,16**	**82 038,55**	

STUDENAC
RAČUNOVODSTV

Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Novoseljanska 2, Bjelovar, of 144 square meters, which consists of 72 square meters of retail space, and 72 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 2029, land plot no. 609/7, in nature in Croatian designated as *POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE, of 142 square grip*, Cadastral Municipality 301531, Ždralovi (the "**Premises**"). 1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises. 1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Novoseljanska 2, Bjelovar, površine 144 četvornih metara, koji se sastoji od 72 četvornih metara prodajnog prostora i 72 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi upisan u zemljišnoknjižni uložak br. 2029, zemljišnoknjižne čestice br. 609/7, u naravi *POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE, površine 142 čhv*, katastarska općina 301531, Ždralovi ("**Prostor**"). 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora. 1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom

of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3**	**Trajanje zakupa** **Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5(five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further	3.3 Najkasnije 3 (tri) mjeseca isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko

	period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.		razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude.
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik .o primopredaji.
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1,342.50, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.342,50 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3	The Parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual	4.3	Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1.

	Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.		siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4.	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3	Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount	5.3	Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti

required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**

8 1	The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2	The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3	All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3	Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4	The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4	Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5	The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5	Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6	Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.	8.6	Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises		**Povrat predmeta zakupa**	

Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in article 1.1., in a deadline determined in article 3.1., with a right of extension form the article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz točke 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest.

NR

returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7401/2023
Zagreb, 28 07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7401/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur

Broj: OV-7402/2023
Zagreb, 28 07.2023

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A K Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

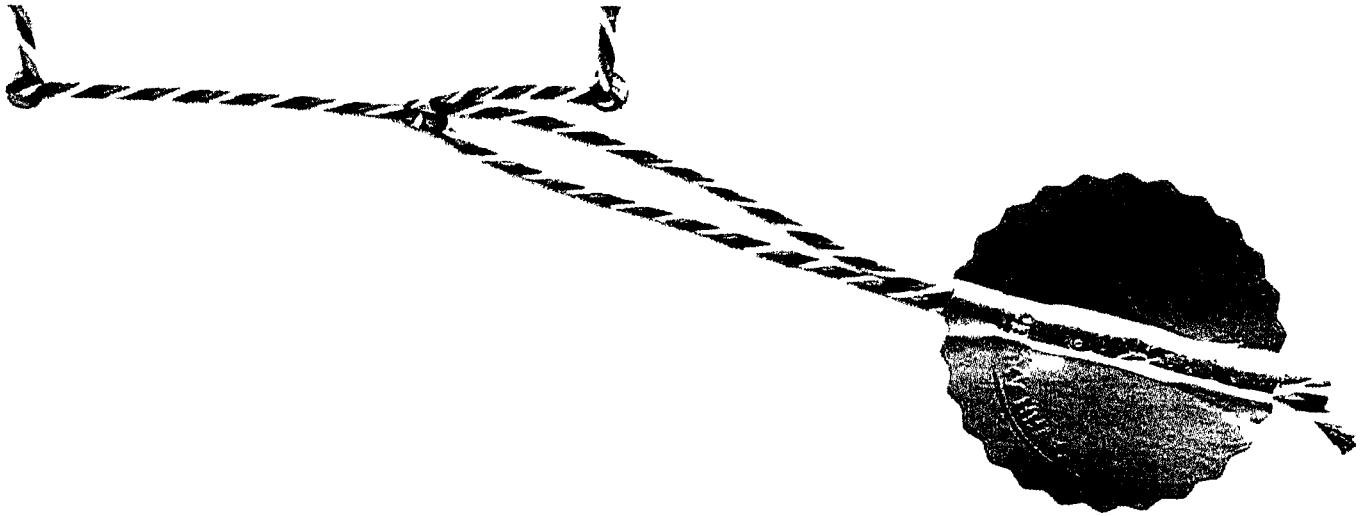
Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st 1 ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur
Javnobilježnička nagrada po čl 17 PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2565/2026
U Bjelovaru, 16 10 2026

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA 1 BJELOVAR MARIO FRANJIĆ JAVNI BILJEŽNIK



Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Alojzije Stepinca 20a, Bjelovar, of 130 square meters, which consists of 100 square meters of retail space, and 30 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 8267, land plot no. 618/1, in nature in Croatian designated as *STAMBENO POSLOVNA ZGRADA P+4 I DVORIŠTE U ULICI ALOJZIJA STEPINCA, of 1,316 square meters*, Cadastral Municipality 300934, Grad Bjelovar (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Alojzije Stepinca 20a, Bjelovar, površine 130 četvornih metara, koji se sastoji od 100 četvornih metara prodajnog prostora i 30 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 8267, zemljišnoknjižne čestice br. 618/1, u naravi *STAMBENO POSLOVNA ZGRADA P+4 I DVORIŠTE U ULICI ALOJZIJA STEPINCA, površine 1.316 četvornih metara,* katastarska općina 300934, Grad Bjelovar ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u

Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2** 2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity. 2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose. 2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	**Svrha zakupa** **Članak 2.** 2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika. 2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu. 2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3** 3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar. 3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord. 3.3 No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord	**Trajanje zakupa** **Članak 3.** 3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru. 3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu. 3.3 Najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo

	has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.		ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni Usuprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1.293,75, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.293,75 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.3 The parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.	4.3 Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4 The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4. Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu.
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to	5.3 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je

obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**

Article 8		Članak 8.	
8.1	The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2	The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3	All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Lessee.	8.3	Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4	The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Lessee. If the Landlord fails to do so, the Lessee is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4	Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5	The Landlord permits the Lessee to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5	Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6	Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.	8.6	Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises		**Povrat predmeta zakupa**	

NR.

Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for lease), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest.

returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord Zlatko Navojec,-agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7403/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7403/2023 dana 28.07.2023.

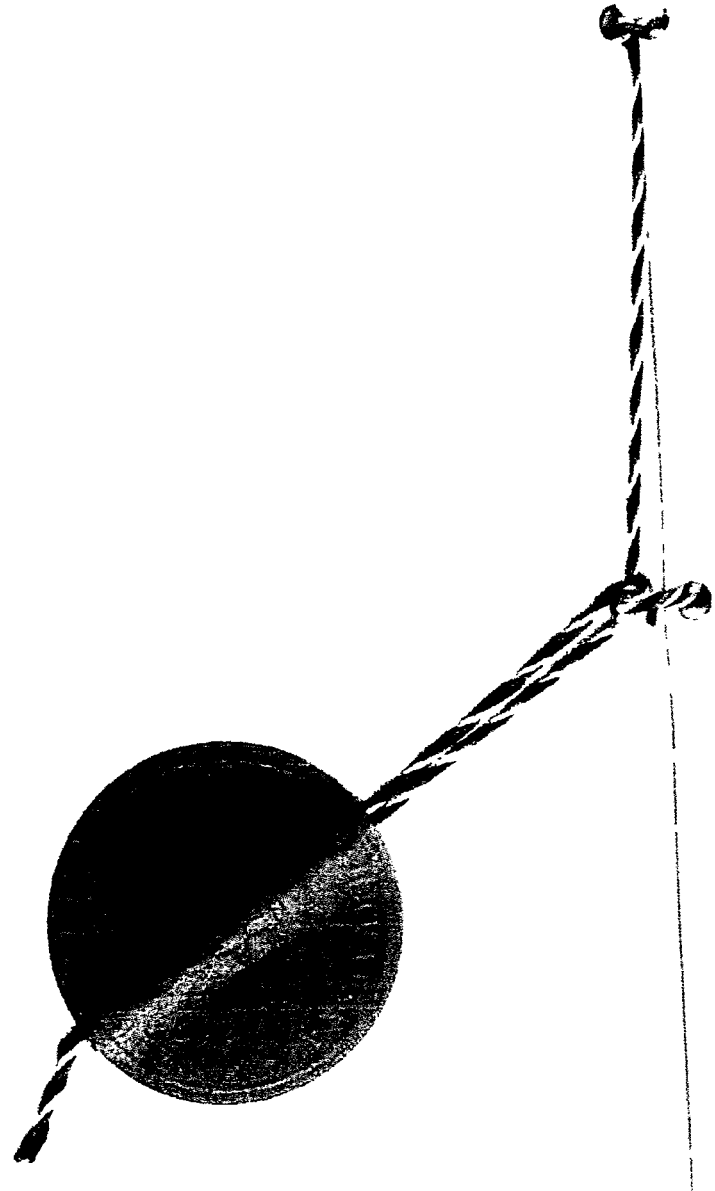
Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 st 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7404/2023
Zagreb, 28.07 2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
TIHANA SUDAR
JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Tihana Sudar



Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A K Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur
Javnobilježnička nagrada po čl 17 PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2566/2026
U Bjelovaru, 16 10 2026.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 BJELOVAR MARIO FRANJIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ

Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Krste Frankopana 20, Bjelovar, of 160 square meters, which consists of 100 square meters of retail space, and 60 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 580, land plot no. 2848/2, in *nature U ULICI KRSTE FRANKOPANA of 1,743 square meters, in Croatian designated as ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BROJ 20 (VIŠESTAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA P+2+POTKR. (31 STAN), of 548 square meters and DVORIŠTE, of 1,195 square meters,* Cadastral Municipality 300934, Grad Bjelovar (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Krste Frankopana 20, Bjelovar, površine 160 četvornih metara koji se sastoji od 100 četvornih metara prodajnog prostora i 60 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi se na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 580, zemljišnoknjižne čestice br. 2848/2, u naravi *U ULICI KRSTE FRANKOPANA, površine 1.743 m2 i to ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BROJ 20 (VIŠESTAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA P+2+POTKR. (31 STAN), površine 548 četvornih metara i DVORIŠTE, površine 1.195 četvornih metara,* katastarska općina 300934, Grad Bjelovar ("**Prostor**").

1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3**	**Trajanje zakupa** **Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.

3.3 No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above, the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.	3.3 Najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremeńsko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude
3.4 The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4 Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5 The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 2,662.50, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.662,50 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to

	the same VAT is calculated at the existing rental price.		naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4 3	The Parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.	4.3	Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4.	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3	Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after	5.3	Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika, Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage

this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4 The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4 Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5 The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6 Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials	8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, totеme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na

which hold the visual and textual identity of the brand.	kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji

	overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.		zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for lease), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru.

DR.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7421/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7421/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur
Javnobilježnička nagrada po čl. 19 st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7480/2023
Zagreb, 02 08 2023

REPUBLIKA H

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja
p

Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A. K. Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA (

"Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

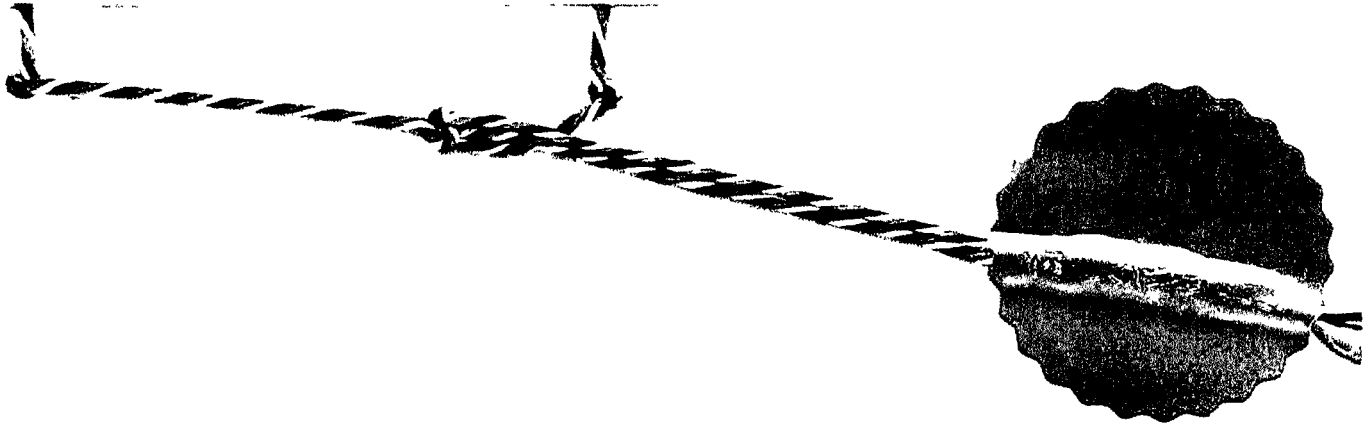
Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar br. 11 st 1 ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl 17. PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2567/2026
U Bjelovaru, 16 10 2026

REPUBLIKA HRVATSKA 1 BJELOVAR MARIO FRANJIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ



Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023. concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Bilogorska 70, Kapela, of 200 square meters, which consists of 100 square meters of retail space, and 100 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 1227, land plot no. 43/5, in nature in Croatian designated as *BILOGORSKA ULICA of 357 square meters , consisting of DVORIŠTE, of 108 square meters, POSLOVNA ZGRADA (trgovina mješovitom robom s pomoćnim prostorijama), Kapela, BILOGORSKA ULICA 70, of 249 square meters*, Cadastral Municipality 301116, Kapela (the "**Premises**"). 1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Bilogorska 70, Kapela, površine 200 četvornih metara, koji se sastoji od 100 četvornih metara prodajnog prostora i 100 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 1227, zemljišnoknjižne čestice br. 43/5, u naravi *BILOGORSKA ULICA, površine 357 četvornih metara i to DVORIŠTE, površine 108 četvornih metara, POSLOVNA ZGRADA (trgovina mješovitom robom s pomoćnim prostorijama), Kapela, BILOGORSKA ULICA 70, površine 249 četvornih metara*, katastarska općina 301116, Kapela ("**Prostor**"). 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2** 2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity. 2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose. 2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	**Svrha zakupa** **Članak 2.** 2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika. 2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu. 2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3** 3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar. 3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5(five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	**Trajanje zakupa** **Članak 3.** 3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru. 3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.

3.3	No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.	3.3	Najkasnije tri mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude.
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1,462.50, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.462,50 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

	the same VAT is calculated at the existing rental price.		
4.3	The Parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.	4.3	Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4.	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu..
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3	Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after	5.3	Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage

signing this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4 The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4 Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5 The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials	8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, totеme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na

which hold the visual and textual identity of the brand.	kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements,	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.		dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane su suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for lease), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7417/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7417/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7418/2023
Zagreb, 28.07.2023

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul. A K Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

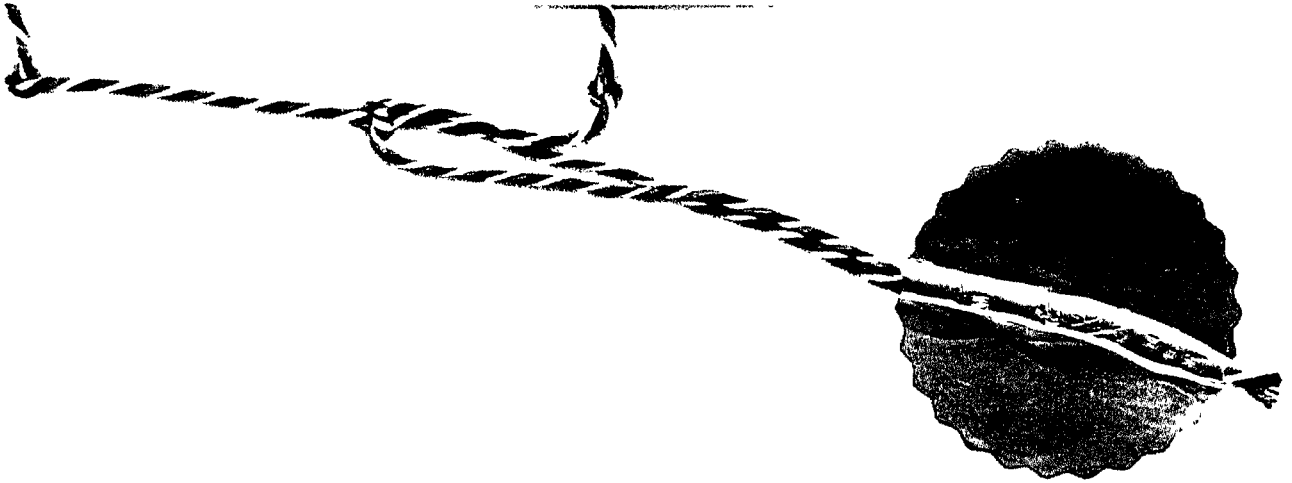
Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur
Javnobilježnička nagrada po čl 17 PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2569/2026
U Bjelovaru, 16 10 2026

REPUBLIKA HRVATSKA 1 BJELOVAR MARIO FRANJIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ



Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Braće Radića 25, Veliko Trojstvo, of 375 square meters, which consists of 225 square meters of retail space, and 150 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 2190, land plot no. 932/1, in nature in Croatian designated as *POSLOVNA GRAĐEVINA - PRODAVAONICA MJEŠOVITE ROBE BR.25 I EKONOMSKO DVORIŠTE U ULICI BRAĆE RADIĆ of 302 square grip*, Cadastral Municipality 301485, Veliko Trojstvo (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Braće Radića 25, Veliko Trojstvo, površine 375 četvornih metara, koji se sastoji od 225 četvornih metara prodajnog prostora i 150 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2190, zemljišnoknjižne čestice br. 932/1, u naravi *POSLOVNA GRAĐEVINA - PRODAVAONICA MJEŠOVITE ROBE BR.25 I EKONOMSKO DVORIŠTE U ULICI BRAĆE RADIĆ, površine 302 čhv*, katastarska općina 301485, Veliko Trojstvo ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3	The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**		**Svrha zakupa** **Članak 2.**	
2.1	The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1	Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2	The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2	Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3**		**Trajanje zakupa** **Članak 3.**	
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.

3.3	No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.	3.3	Najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude.
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5	The . Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 2,655.00, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.655,00 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

the same VAT is calculated at the existing rental price.	
4.3 The Parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.	4.3 Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4 The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4. Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditionig maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after	5.3 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage

this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7 1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4 The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4 Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5 The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the enttrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6 Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials	8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, totеme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na

NL.

which hold the visual and textual identity of the brand.	kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements,	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.		dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for lease), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez. pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati, preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o** The Landlord Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o** Zakupodavac Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Divić 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Divić 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7419/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

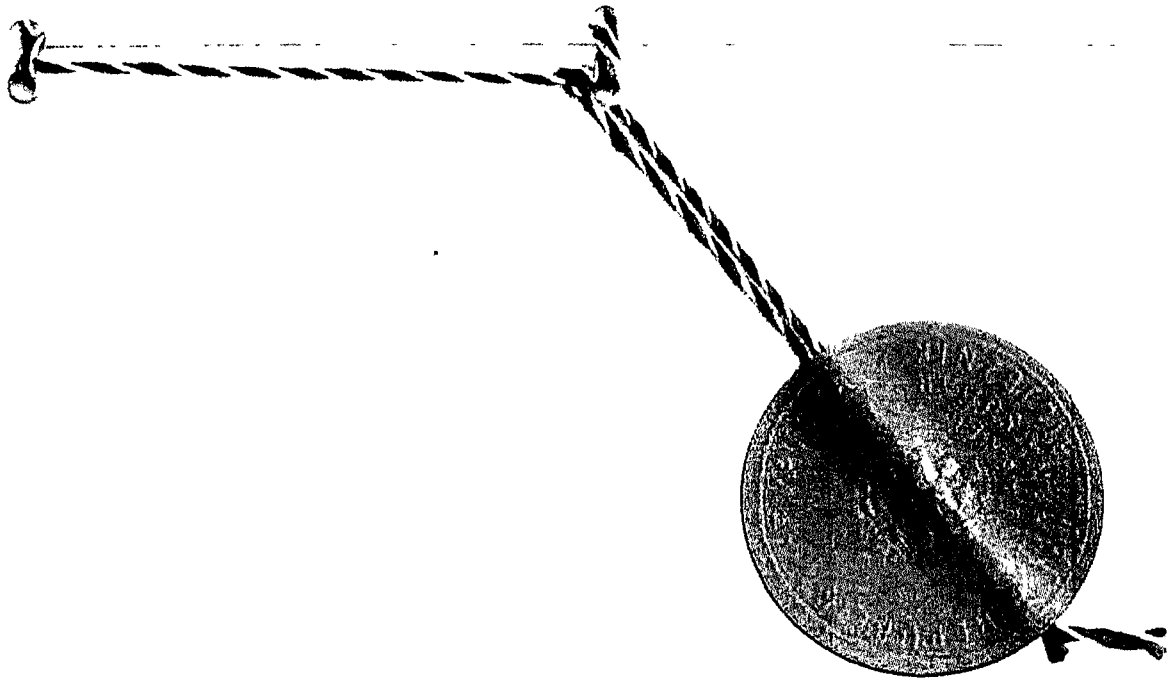
UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7419/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7420/2023
Zagreb, 28 07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar



Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A K Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

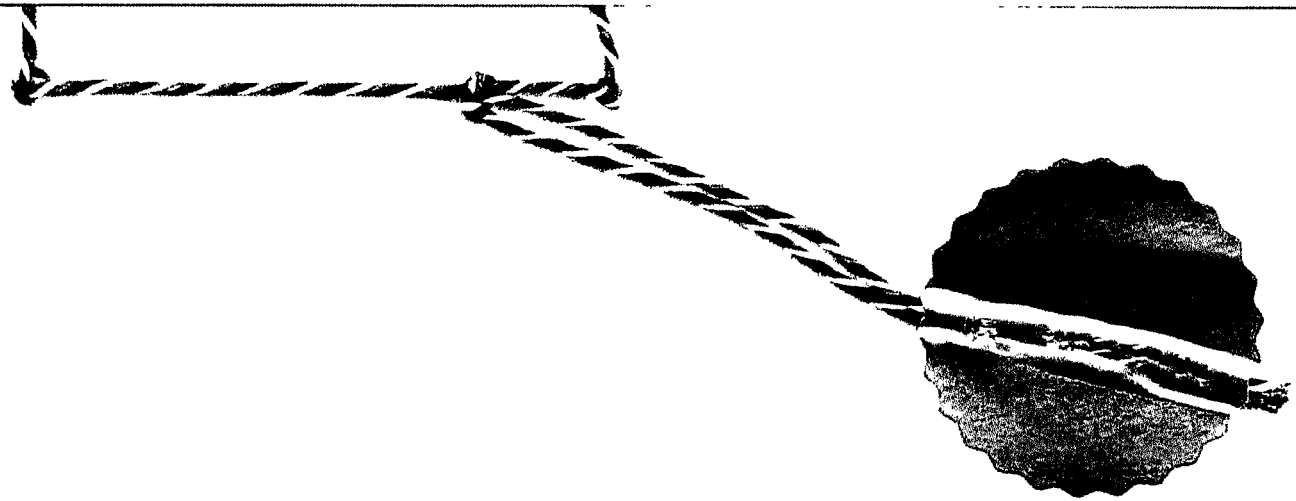
Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 st 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur
Javnobilježnička nagrada po čl. 17 PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2568/2026
U Bjelovaru, 16 10.2026

REPUBLIKA HRVATSKA 1 BJELOVAR MARIO FRANJIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ



Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Kralja Tomislava 30, Veliki Grđevac, of 125 square meters, which consists of 100 square meters of retail space, and 25 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 690, land plot no. 308/13, in nature in Croatian designated as *KRALJA TOMISLAVA, of 1,849 square meters , consisting of DVORIŠTE, of 1,645 square meters, POSLOVNA ZGRADA (SAMOPOSLUGA MJEŠOVITE ROBE), Veliki Grđevac, KRALJA TOMISLAVA 30, površine 151 m2, POSLOVNA ZGRADA, KRALJA TOMISLAVA, of 53 square meters,* Cadastral Municipality 311600, Veliki Grđevac (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Kralja Tomislava 30, Veliki Grđevac, površine 125 četvornih metara, koji se sastoji od 100 četvornih metara prodajnog prostora i 25 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 690 k.o. Veliki Grđevac, zemljišnoknjižne čestice br. 308/13, u naravi *KRALJA TOMISLAVA, površine 1.849 četvornih metara i to DVORIŠTE, površine 1.645 četvornih metara, POSLOVNA ZGRADA (SAMOPOSLUGA MJEŠOVITE ROBE), Veliki Grđevac, KRALJA TOMISLAVA 30, površine 151 četvornih metara, POSLOVNA ZGRADA, KRALJA TOMISLAVA, površine 53 četvornih metara* , katastarska općina 311600, Veliki Grđevac ("**Prostor**").

1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3**	**Trajanje zakupa** **Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5(five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5	3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina

	(five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.		pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.	3.3	Najkasnije tri mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno, vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude.
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1,447.50, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.447,50 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku

Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.	potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The Parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.	4.3 Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4 The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4. Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not	5.3 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna

sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**

7.1	The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1	Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices		**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**	
	Article 8		**Članak 8.**
8.1	The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2	The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3	All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3	Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4	The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4	Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5	The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5	Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6	Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners,	8.6	Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice,

signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.	naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**

11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u

	zemljišnim knjigama Općinskog suda Bjelovar.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7415/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa.

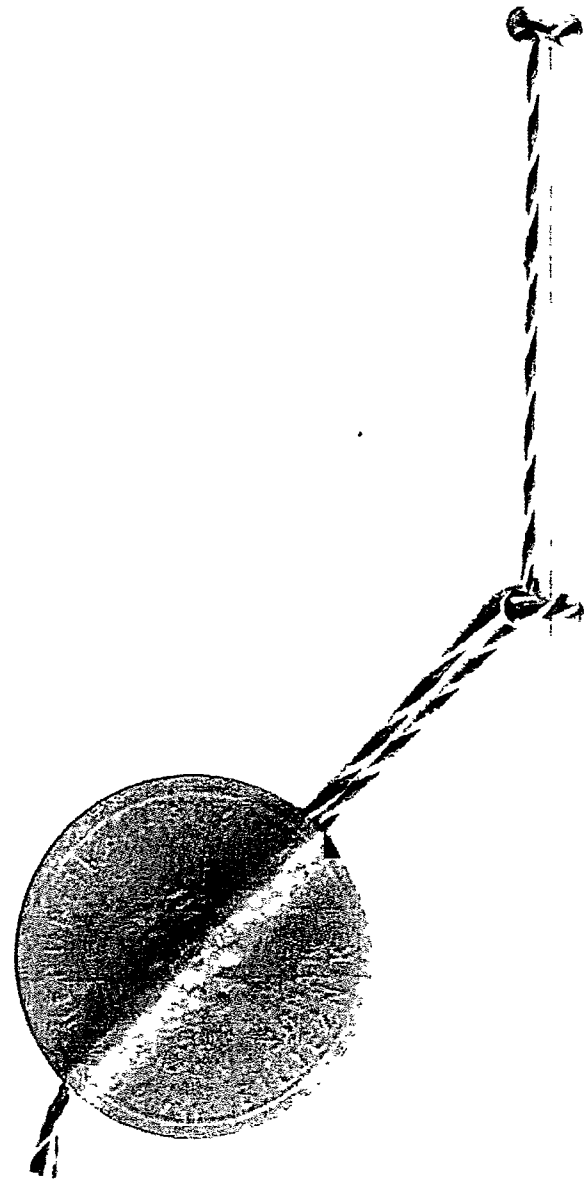
UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7415/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7416/2023
Zagreb, 28.07.2023

Javni bilježnik
Tihana Sudar



Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A K. Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

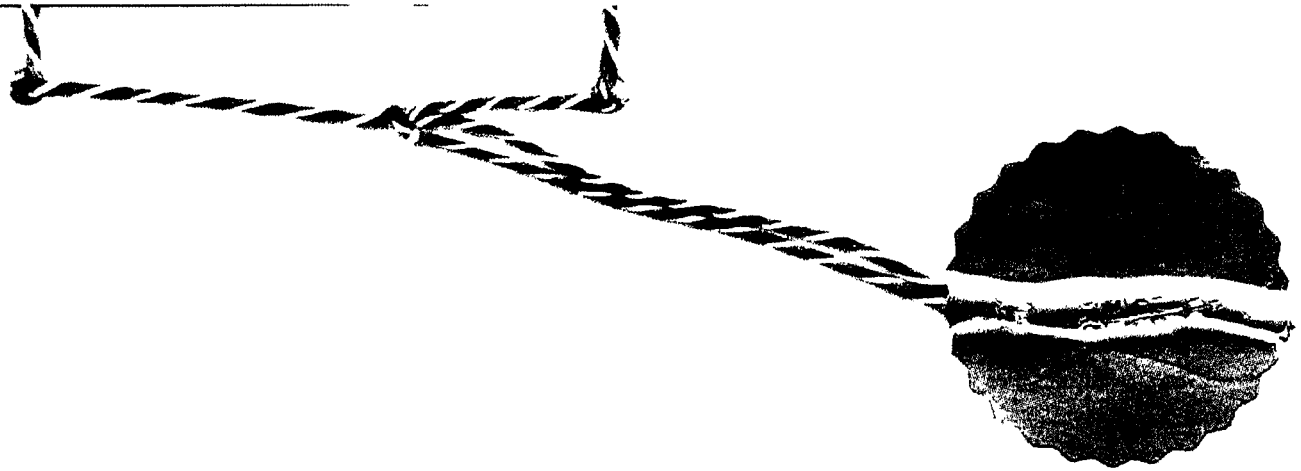
Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar br 11 st 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl 17 PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2570/2026
U Bjelovaru, 16.10 2026

REPUBLIKA HRVATSKA 1 BJELOVAR MARIO FRANJIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ



Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Trg Hrv. Branitelja 8, Velika Pisanica, of 139 square meters, which consists of 80 square meters of retail space, and 59 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 1873, land plot no. 94/4, in nature in Croatian designated as *TRG HRVATSKIH BRANITELJA, of 1,202 square meters, consisting of DVORIŠTE, of 928 square meters, POSLOVNA ZGRADA (SKLADIŠTE), Velika Pisanica, TRG HRVATSKIH BRANITELJA 7, of 86 square meters, POSLOVNA ZGRADA (TRGOVINA MJEŠOVITE ROBE), Velika Pisanica, TRG HRVATSKIH BRANITELJA 8, of 188 square meters*, Cadastral Municipality 301477, Velika Pisanica (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Trg Hrv. Branitelja 8, Velika Pisanica, površine 139 četvornih metara, koji se sastoji od 80 četvornih metara prodajnog prostora i 59 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 1873, zemljišnoknjižne čestice br. 94/4, u naravi *TRG HRVATSKIH BRANITELJA, površine 1.202 m2 i to DVORIŠTE, površine 928 m2, POSLOVNA ZGRADA (SKLADIŠTE), Velika Pisanica, TRG HRVATSKIH BRANITELJA 7, površine 86 m2, POSLOVNA ZGRADA (TRGOVINA MJEŠOVITE ROBE), Velika Pisanica, TRG HRVATSKIH BRANITELJA 8, površine 188 m2*, katastarska općina 301477, Velika Pisanica ("**Prostor**").

1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3**	**Trajanje zakupa** **Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the	3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja

	sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.		svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	No later than 3 (three) months After the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.	3.3	Najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude.
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1,215.00, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.215,00 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik

Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.	PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.	4.3 Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4 The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4. Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu.
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain	5.3 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a

increased connecting rating 30 days after this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**

7.1	The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1	Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices		**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**	
	Article 8		**Članak 8.**
8.1	The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2	The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3	All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3	Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4	The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4	Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5	The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5	Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6	Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials	8.6	Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na

which hold the visual and textual identity of the brand.	kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises **Article 9** 9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6. 9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.** 9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. 9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10** 10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act. 10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar. 10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	**Završne odredbe** **Članak 10.** 10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima. 10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru. 10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekstu ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11 11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements,	**Članak 11.** 11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.		dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti

registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7413/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7413/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka. Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7414/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A K Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika:

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Hočka 5.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar br 11 st 1 ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur
Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2571/2026
U Bjelovaru, 16.10.2026

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA 1 BJELOVAR MARIO FRANJIĆ JAVNI BILJEŽNIK



Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1**	**Predmet zakupa** **Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Zdenački Gaj 1, Veliki Zdenci, of 120 square meters, which consists of 70 square meters of retail space, and 50 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 982, land plot no. 140/1, in nature in Croatian designated as *KUĆA BR. 1 U UL. ZDENAČKI GAJ, SKLADIŠTE I DVORIŠTE, of 204 square grip or 734 square meters*, Cadastral Municipality 311618, Veliki Zdenci (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Zdenački Gaj 1, Veliki Zdenci, površine 120 četvornih metara, koji se sastoji od 70 četvornih metara prodajnog prostora i 50 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 982, zemljišnoknjižne čestice br. 140/1, u naravi *KUĆA BR. 1 U UL. ZDENAČKI GAJ, SKLADIŠTE I DVORIŠTE, površine 204 čhv odnosno 734 četvornih metara*, katastarska općina 311618, Veliki Zdenci ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom

Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2** 2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity. 2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose. 2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	**Svrha zakupa** **Članak 2.** 2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika. 2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu. 2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3** 3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar. 3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord. 3.3 No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer first to the	**Trajanje zakupa** **Članak 3.** 3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru. 3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu. 3.3 Najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu pravo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za

Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.	sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.00000. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude.
3.4 The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4 Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5 The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent **Article 4**	**Zakupnina** **Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1,267.50, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.267,50 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be	4.3 Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1.

	indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.		siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4.	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3	Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount	5.3	Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti

required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Signs, billboards, advertisements and technical devices		Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji	
Article 8		**Članak 8.**	
8.1	The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2	The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3	All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3	Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4	The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4	Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5	The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5	Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6	Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.	8.6	Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.

Return of the Premises	Povrat predmeta zakupa
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for lease), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada

notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord ŠPAR d.o.o. 43000 BJELOVAR Braće Diviš 14a Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac ŠPAR d.o.o. 43000 BJELOVAR Braće Diviš 14a Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7411/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, Javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

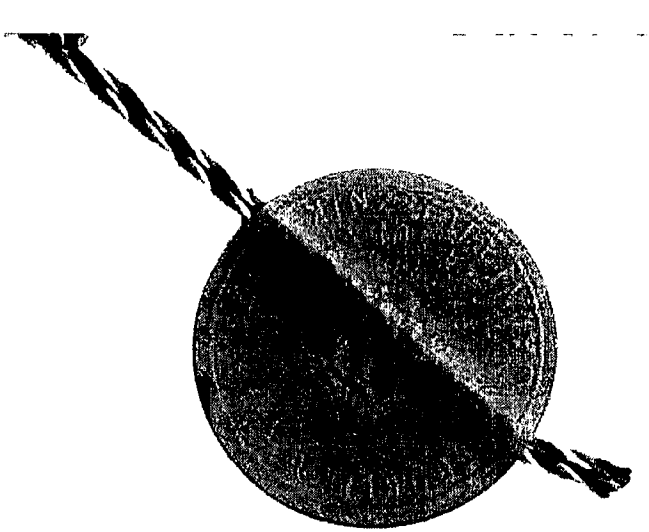
UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7411/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka. Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7412/2023
Zagreb, 28 07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar



Ja javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A K Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika·

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

Ispisano mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

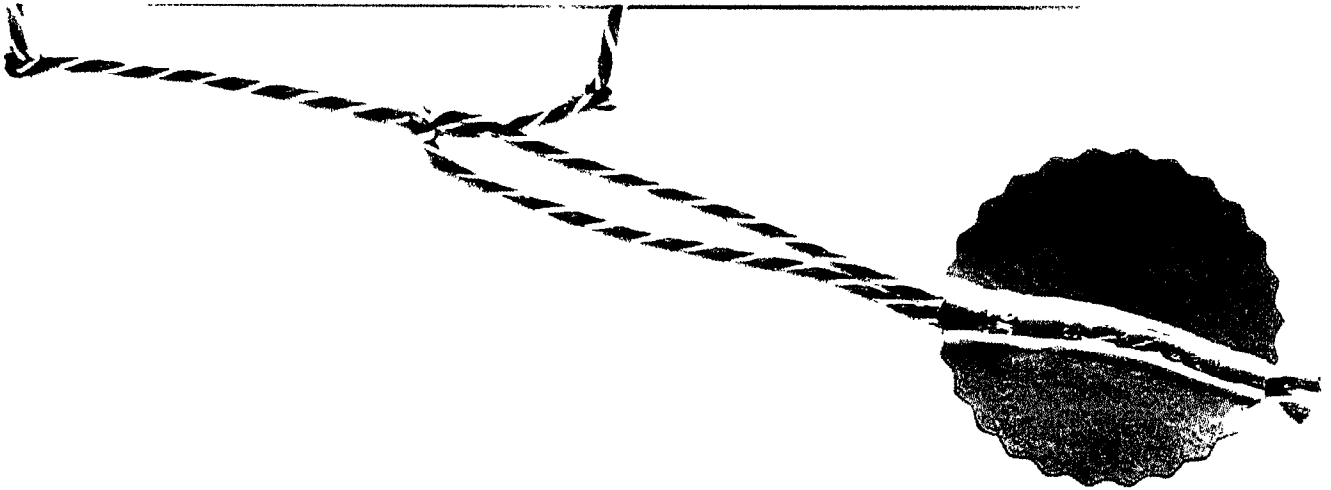
Predjela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur
Javnobilježnička nagrada po čl 17. PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2572/2026
U Bjelovaru, 16 10 2026

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA
1
BJELOVAR
MARIO FRANJIĆ
JAVNI BILJEŽNIK



Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE . (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Kolodvorska 4, Grubišno Polje, of 130 square meters, which consists of 100 square meters of retail space, and 30 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 2240, land plot no. 1012/12, in nature in Croatian designated as *POSLOVNA GRAĐEVINA U KOLODVORSKOJ ULICI, of 72 square grip or of 259 square meters, consisting of DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI POSLOVNA GRAĐEVINA U KOLODVORSKOJ ULICI, of 41 square grip or of 147 square meters, DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI, of 31 square grip or of 111 square meters*, Cadastral Municipality 311448, Grubišno Polje (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Kolodvorska 4, Grubišno Polje, površine 130 četvornih metara, koji se sastoji od 100 četvornih metara prodajnog prostora i 30 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2240, zemljišnoknjižne čestice br. 1012/12, u naravi *POSLOVNA GRAĐEVINA U KOLODVORSKOJ ULICI, površine 72 čhv odnosno 259 četvornih metara, i to DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI POSLOVNA GRAĐEVINA U KOLODVORSKOJ ULICI, površine 41čhv odnosno 147 četvornih metara, DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI, površine 31 čhv odnosno 111 četvornih metara*, katastarska općina 311448, Grubišno Polje ("**Prostor**").

1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3**	**Trajanje zakupa** **Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the	3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja

	sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.		svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.	3.3	Najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude.
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati ‚Zapisnik o primopredaji.
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1,912.50, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.912,50 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik

	Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.		PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3	The Parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.	4.3	Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4.	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3	Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not	5.3	Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna

sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**

7.1	The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1	Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices		**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**	
	Article 8		**Članak 8.**
8.1	The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2	The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3	All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3	Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4	The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4	Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5	The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5	Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6	Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads,	8.6	Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge,

shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.	toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**

11 1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7405/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7405/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7406/2023
Zagreb, 28 07.2023

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A K Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika·

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJI C, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur
Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPU zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2575/2026
U Bjelovaru, 16 10 2026

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVAR
MARIO FRANJIĆ
JAVNI BILJEŽNIK

Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Trg Hrv. Branitelja 26, Rovišće, of 140 square meters, which consists of 90 square meters of retail space, and 50 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 526, land plot no. 253, in nature in Croatian designated as *NA TRGU HRVATSKIH BRANITELJA, of 135 square meters and ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 26 (STAMBENO POSLOVNI OBJEKT), of 40 square meters and DVORIŠTE, of 95 square meters*, Cadastral Municipality 301396, Rovišće (the "**Premises**"). 1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Trg Hrv. Branitelja 26, Rovišće, površine 140 četvornih metara, koji se sastoji od 90 četvornih metara prodajnog prostora i 50 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 526, zemljišnoknjižne čestice br. 253, u naravi *NA TRGU HRVATSKIH BRANITELJA, površine 135 četvorih metara i to ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 26 (STAMBENO POSLOVNI OBJEKT), površine 40 četvornih metara i DVORIŠTE, površine 95 četvorni metara,* katastarska općina 301396, Rovišće ("**Prostor**"). 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2** 2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity. 2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose. 2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	**Svrha zakupa** **Članak 2.** 2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika. 2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu. 2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3** 3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar. 3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5(five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	**Trajanje zakupa** **Članak 3.** 3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru. 3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.

3.3	No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.	3.3	Najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1.425,00, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.425,00 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to

	the same VAT is calculated at the existing rental price.		naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3	The Parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.	4.3	Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4.	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesec.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3	Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after	5.3	Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage

this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4 The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4 Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5 The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6 Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials	8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na

which hold the visual and textual identity of the brand.	kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji

NR.

	overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.		zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for lease), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord SPAR d.o.o. 43000 BJELOVAR Braće Diviš 14a Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Navojec Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac SPAR d.o.o. 43000 BJELOVAR Braće Diviš 14a Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Navojec Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik Tihana **Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7407/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

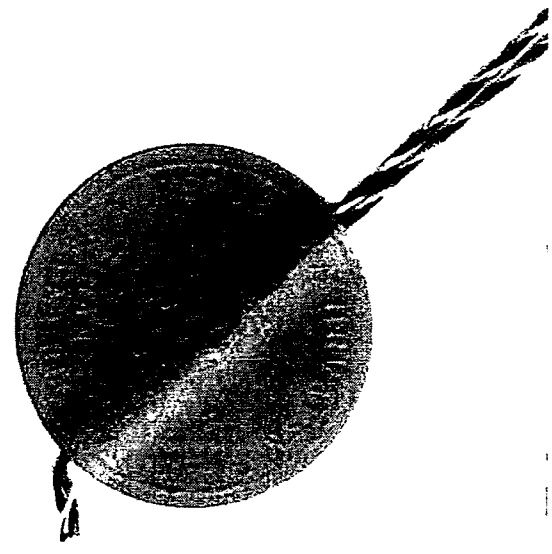
UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7407/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka. Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7408/2023
Zagreb, 28 07.2023

Javni bilježnik
Tihana Sudar



Ja, javni bilježnik MARIO FRANJIĆ, Bjelovar, Ul. A. K. Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika predmetnog ovjerenog preslika

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisano mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

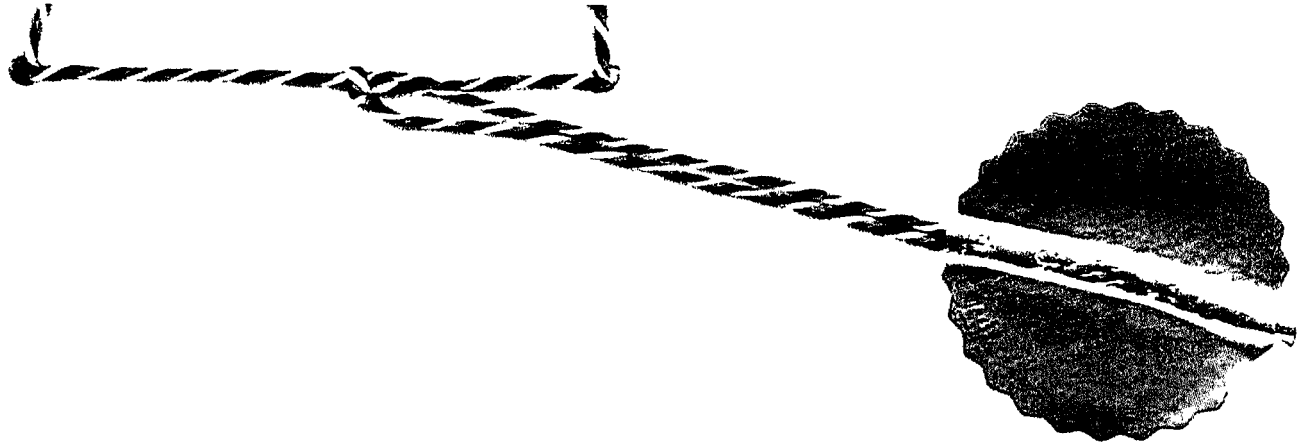
Danas je ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur
Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2574/2026
U Bjelovaru, 16.10.2026

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVAR
MARIO FRANJIĆ
JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ



Špar d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 19648571702 (the "**Landlord**")	**Špar d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14a, OIB: 19648571702 ("**Zakupodavac**")
and	i
Špar Trgovina d.o.o., with registered seat in Bjelovar, Braće Diviš 14a, PIN (OIB): 39035536048 ("**Tenant**")	**Špar Trgovina d.o.o.**, sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14A, OIB: 39035536048 ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 28 July 2023 concluded the following	sklopili su dana 28. srpnja 2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Moslavačka 153, Hercegovac, of 160 square meters, which consists of 130 square meters of retail space, and 30 square meters of warehouse space, and is located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 314, land plot no. 1193/4, in nature in Croatian designated as *Moslavačka ulica, of 2,132 square meters and DVORIŠTE, of 1,739 square meters, POSLOVNA ZGRADA, Hercegovac, Moslavačka ulica 153A, 153B, of 393 square meters*, Cadastral Municipality 309672, Hercegovac (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Moslavačka 153, Hercegovac, površine 160 četvornih metara, koji se sastoji od 130 četvornih metara prodajnog prostora i 30 četvornih metara skladišnog prostora i nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 314, zemljišnoknjižne čestice br. 1193/4, u naravi *Moslavačka ulica, površine 2.132 četvornih metara i to DVORIŠTE, površine 1.739 četvornih metara, POSLOVNA ZGRADA, Hercegovac, Moslavačka ulica 153A, 153B, površine 393 četvornih metara*, katastarska općina 309672, Hercegovac ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom

Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term **Article 3**	**Trajanje zakupa** **Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5(five) years by sending a written notice by registered mail to the landlord, 3 months prior to the expiration of the leases term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5(five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo ali ne i obavezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 No later than 3 (three) months after the expiry of additional five (5) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord	3.3 Najkasnije tri mjeseca prije isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo

	has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 13,000.00. The Tenant undertakes to provide the feedback to the Landlord's offer within one month from the date of receipt of the offer.		ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od EUR 13.000,00. Zakupnik se obvezuje očitovati o ponudi Zakupodavca u roku od jedan mjesec od dana primitka ponude
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 915.00, increased for VAT. The Tenant shall pay the rent based on the Landlord's invoice to the following account: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. The payment obligation starts on the date of registration of de-merger of the Landlord in the court register of the Commercial Court in Bjelovar.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 915,00 eura. Zakupnik će uplatiti zakupninu na temelju računa Zakupodavca na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR08 2484 0081 1013 3374 3. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom upisa podjele Zakupodavca u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
		4.3	Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati za svaku

4.3	The Parties agree that in the calendar year and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) for previous year which is published in the Statistical Report of the European Union, starting with January 1st 2024. Indexation will apply only for positive index changes.		kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month, provided that the Tenant has received the Landlord's invoice that should be delivered no later than the 5th day of the month.	4.4.	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimio račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5. dana u mjesecu.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, light bulb and socket exchange, air conditioning maintenance, grass mowing, etc.) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (water, electrical installations, walls, ceilings, façade and the like). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, zamjena žarulja, utičnica, popravci klima · uređaja, košenje trave itd.), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u ispravnom stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. vodovodne, elektro i toplinske instalacije, zidovi, stropovi, fasada i sl.) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3	Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after this Agreement enters into force at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the	5.3	Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed

deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate za opremanje Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Signs, billboards, advertisements and technical devices	Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4 The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4 Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5 The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.	8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, totеme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.

Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Bjelovar.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	Parties related to the matters from this Agreement.		dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in Article 1.1., in a deadline determined in Article 3.1., with a right of extension form the Article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court Bjelovar.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru.
	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s

is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra dostavljenom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of its signing.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa.
In Bjelovar, 28 July 2023 **Špar d.o.o.** The Landlord ŠPAR d.o.o. 43000 BJELOVAR Braće Diviš 14a Zlatko Navojec, agent per procura **Špar Trgovina d.o.o.** The Tenant Navojec Rajka Navojec, director	U Bjelovaru, 28. srpnja 2023. godine **Špar d.o.o.** Zakupodavac ŠPAR d.o.o. 43000 BJELOVAR Braće Diviš 14a Zlatko Navojec, prokurist **Špar Trgovina d.o.o.** Zakupnik Navojec Rajka Navojec, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPAR d.o.o., MBS 010006612, OIB 19648571702, Bjelovar, Braće Diviš 14a, zastupano po prokuristu **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113721102 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

ŠPAR TRGOVINA d.o.o., MBS 010134763, OIB 39035536048, Bjelovar, Braće Diviš 14A, zastupano po članu uprave **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115499468 PU bjelovarsko - bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7409/2023
Zagreb, 28.07.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa

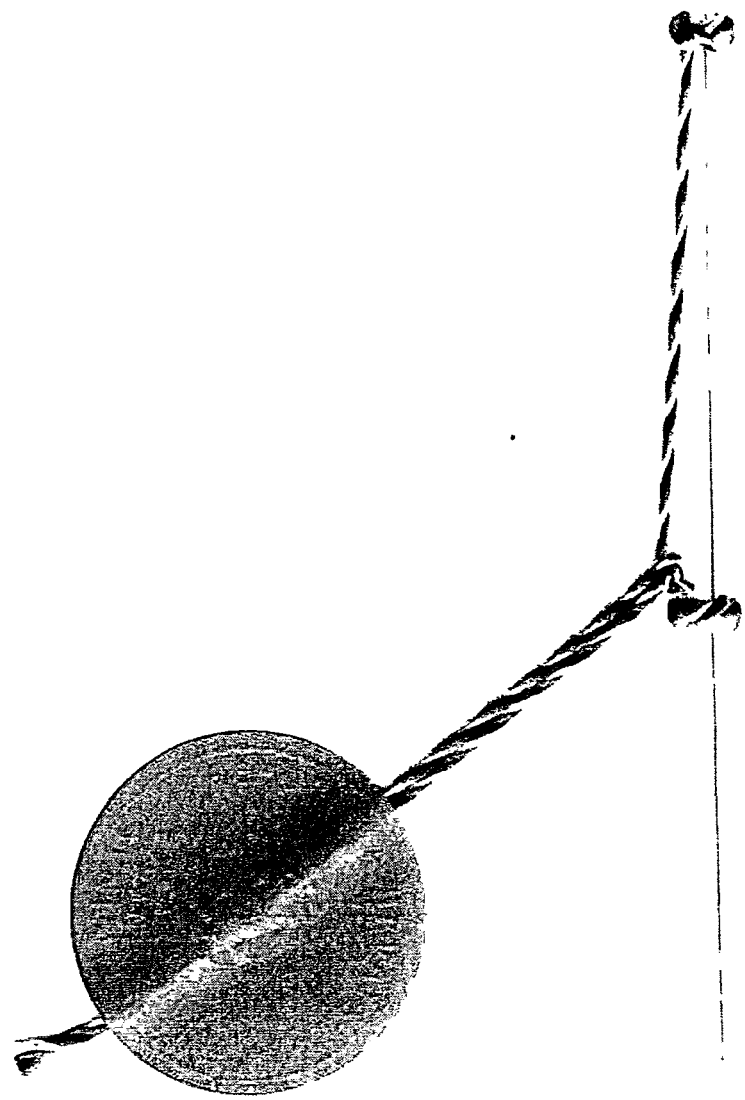
UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 28.07.2023. - ovjerena pod brojem OV-7409/2023 dana 28.07.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka Podnositelj isprave je **ZLATKO NAVOJEC, OIB 30426886754, BJELOVAR, BJELOVAR, ILOČKA 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1 ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-7410/2023
Zagreb, 28.07 2023

Javni bilježnik
Tihana Sudar



Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A K Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednjeg ovjerenog preslika:

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koji ima 12 stranica

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

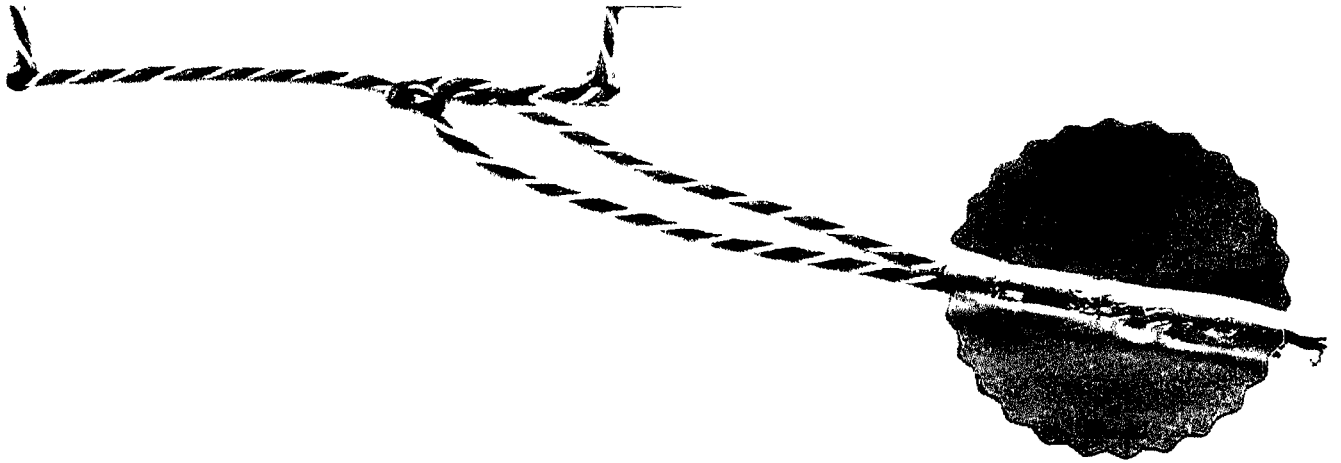
Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar br 11 st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl 17. PPJT zaračunata u iznosu od 44,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 11,00 eur

Broj: OV-2573/2026
U Bjelovaru, 16 10 2026

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVAR
MARIO FRANJIĆ
JAVNI BILJEŽNIK



ŠPAR d.o.o., sa sjedištem u Bjelovaru, Braće Diviš 14 a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010006612, OIB: 19648571702, koje zastupa Rajka Navojec, član Uprave **("Zakupodavac")**

i

STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, **("Zakupnik")**

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao **"Ugovorne strane"**, te pojedinačno kao **"Ugovorna strana"**)

sklopili su dana 02.07.2024. godine sljedeći

UGOVOR
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
("Ugovor")

Predmet zakupa
Članak 1.

1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor „P2" u Bjelovaru, Novoseljanska 2, Suvlasnički dio: 148/461 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) „P2" koji se nalazi u podrumu i prizemlju poslovne zgrade, a sastoji se u podrumu od prostora 2, predprostora sanitarnog čvora, sanitarnog čvora i stepeništa i u prizemlju od prostora 2, predprostora sanitarnog čvora, sanitarnog čvora i stepeništa, neto korisne površine P = 148,19 m2 upisano u zemljišnoknjižni uložak br.2029, zemljišnoknjižne čestice br. 609/7, katastarska općina 301531 Ždralovi. ("Prostor").

1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.

Svrha zakupa
Članak 2.

2.1 Ugovorne strane ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.

2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.

2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.

Trajanje zakupa i primopredaja Prostora
Članak 3.

3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme koje počinje od 01.07.2024. godine do 31.07.2028. godine.

3.2 Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 3 mjeseca.

3.3 Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru, najkasnije 7 (sedam) dana po potpisu Ugovora. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.

Zakupnina
Članak 4.

4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 800,00 (osamsto) EUR uvećano za pripadajući PDV. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od 01.07.2024. godine. Zakupnik će uplaćivati zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca: HR0824840081101333743.

4.3 Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, pod uvjetom da je Zakupnik zaprimo račun Zakupodavca, koji se obvezuje dostaviti račun Zakupniku najkasnije do 5.dana u mjesecu.

4.4 Ugovorne strane ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati · za svaku kalendarsku godinu počevši od 1. siječnja 2024. godine, na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati samo na pozitivne promjene indeksa.

Troškovi
Članak 5.

5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor prema stvarnoj potrošnji. Troškovi uključuju struju, plin, telefon, komunalno naknadu, naknadu za uređenje voda, odvoz komunalnog otpada vodu i odvodnju.

5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.

Članak 6.

6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.

NR.

6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.

Podzakup
Članak 7.

7.1 Zakupnik je ovlašten dati u podzakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji
Članak 8.

8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.

8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).

Povrat predmeta zakupa
Članak 9.

9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.

9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja

Završne odredbe
Članak 10.

10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.

10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Bjelovaru.

Članak 11.

11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.

11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).

11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

11.5 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

11.6 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu potpisom Ugovora.

U Omišu, 02.07.2024.g.

Zakupodavac
ŠPAR d.o.o.

Rajka Navojec, član uprave

ŠPAR d.o.o. 43000 BJELOVAR Braće Divić 14

Zakupnik
STUDENAC d.o.o.

Michal Wojciech Senczuk, predsjednik uprave

STUDENAC

Filip Bilanović, član Uprave

Ja, javni bilježnik **MARIO FRANJIĆ**, Bjelovar, Ul A K Miošića 28a,
potvrđujem da je ovo preslika prednje izvorne isprave:

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("Ugovor")

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 4 stranice

Izvorna isprava se nalazi kod stranke

Donijela ju je sa sobom stranka **RAJKA NAVOJEC, OIB 74390900194, BJELOVAR, BJELOVAR, Iločka 5**

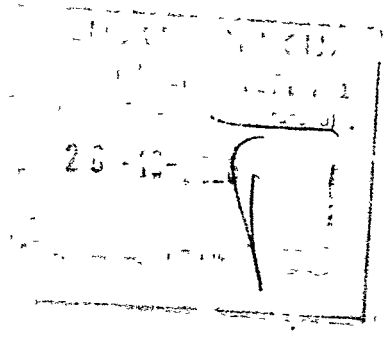
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar br. 11 st 1 ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl 17 PPJT zaračunata u iznosu od 24,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 6,00 eur.

Broj: OV-2579/2026
U Bjelovaru, 16.10.2026

Javni bilježnik
MARIO FRANJIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA
1
BJELOVAR
MARIO FRANJIĆ
JAVNI BILJEŽNIK

Poštarina plaćena HP-u d.d.
u poštanskom uredu
43000 Bjelovar



FINANCIJSKA AGENCIJA
Mažuranićevo šetalište 24b
„Pisarnica – predstečajni postupak“
21000 SPLIT

ODVJETNIK
Vesna VIGNJEVIĆ-ŽAK
Bjelovar, J. Jelačića 7
Tel; (043) 242-387

R RH 00875055 2 HR