(12) EURO

DTB

Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, 10000 Zagreb, Hrvatska
T +385 1 5391 600 info@dtb.hr www.dtb.hr

STRUCTOR

Zagreb, 7. veljače 2022.
Naš broj: IC/BŠ- 751-3

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1

08 -02- 2022

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA:
UR. BROJ:

Na poslovni broj: St-3730/2021

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC Zagreb

Ulica grada Vukovara 70
10000 Zagreb

Predstečajni vjerovnik: **EURO STRUCTOR d.o.o.**, Slavonska avenija 1B, Zagreb (Grad Zagreb), OIB: 72543389181

Predstečajni dužnik: **Black&Gold Fashion d.o.o.**, Jaruščica 9, Zagreb (Grad Zagreb), OIB: 08683389511

PODNESAK PREDSTEČAJNOG VJEROVNIKA

kojim dostavlja prijavu tražbine

1x

1. Predstečajni vjerovnik ovim putem obavještava povjerenika kako će ga u ovom predstečajnom postupku zastupati odvjetnica Ana Šporčić te po potrebi ostali odvjetnici iz Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o., Ivana Lučića 2a, Zagreb. Slijedom navedenog, Predstečajni vjerovnik moli sva pismena dostavljati na adresu odvjetničkog društva naznačenu u zaglavlju ovog podneska.

   Dokaz: - izvornik punomoći za zastupanje

2. Nad Predstečajnim dužnikom je dana 10. siječnja 2022. godine otvoren predstečajni postupak objavom rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-3730/2021, na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda. Predmetnim rješenjem su pozvani vjerovnici Predstečajnog dužnika da u roku od 21 dana od dana dostave rješenja, u skladu s pravilima Stečajnog zakona o prijavi tražbina, prijave svoje tražbine nadležnoj jedinici Financijske agencije na propisanom obrascu.

   Predstečajni vjerovnik ovim putem unutar ostavljenog roka prijavljuje svoju tražbinu prema Predstečajnom dužniku, koja na dan otvaranja predstečajnog postupka iznosi ukupno 190.922,10 kn.

   Dokaz: - prijava tražbine u predstečajnom postupku - Obrazac 3.

3. Utvrđena tražbina Predstečajnog vjerovnika proizlazi iz:
   - Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 24. studenog 2019.

godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. prosinca 2019. godine pod brojem OV-7090/2019 (dalje u tekstu: „**Ugovor o zakupu**");

- Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 9. srpnja 2020. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. srpnja 2020. godine pod brojem OV-3242/2020 (dalje u tekstu: „**Aneks br. 1**");
- Aneksa br. 2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 18. prosinca 2020. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. prosinca 2020. godine pod brojem OV-5891/2020 (dalje u tekstu: „**Aneks br. 2**") te
- Aneksa br. 3 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 30. kolovoza 2021. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 7. rujna 2021. godine pod brojem OV-5114/2021 (dalje u tekstu: „**Aneks br 3**").

Dokaz:

- *preslika Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 24. studenog 2019. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. prosinca 2019. godine pod brojem OV-7090/2019;*
- *preslika Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 9. srpnja 2020. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. srpnja 2020. godine pod brojem OV-3242/2020;*
- *preslika Aneksa br. 2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 18. prosinca 2020. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. prosinca 2020. godine pod brojem OV-5891/2020;*
- *preslika Aneksa br. 3 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 30. kolovoza 2021. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 7. rujna 2021. godine pod brojem OV-5114/2021.*

Gore navedenim Ugovorom o zakupu i Aneksom br 1. Predstečajni dužnik je kao zakupnik od Predstečajnog vjerovnika kao zakupodavca uzeo u zakup poslovni prostor označen kao jedinica 1.008 ukupne površine koja se dala u zakup od 143,54 m², a koji poslovni prostor je Aneksom br. 2 zamijenjen novim poslovnim prostorom označenim kao jedinica 1.022 ukupne površine koja se dala u zakup od 93,52 m². Ugovor o zakupu, Aneks br. 1, Aneks br. 2 te Aneks br. 3 su solemnizirani akti od strane javnog bilježnika s ovršnom klauzulom te imaju snagu ovršnih isprava temeljem kojih se Predstečajni dužnik obvezao ispunjavati sve svoje financijske i nefinancijske obveze. U skladu s navedenim, Predstečajni vjerovnik je Predstečajnom dužniku ispostavio dvadeset osam računa od kojih je iznos tražbine s dvadeset i tri računa dospio prije otvaranja ovog predstečajnog postupka, dok je iznos tražbine s preostalih 5 računa dospio nakon otvaranja predstečajnog postupka, kako slijedi niže.

Računi s datumom dospijeća prije otvaranja predstečajnog postupka:

- račun br. 2446/HR02/1 u iznosu od 27.815,86 kn koji je djelomično podmiren, a preostali nepodmireni iznos iznosi 5.186,02 kn;
- račun br. 3059/HR02/1 u iznosu od 2.141,31 kn;
- račun br. 2892/HR02/1 u iznosu od 10.427,68 kn;
- račun br. 2921/HR02/1 u iznosu od 27.718,40 kn;
- račun br. 3531/HR02/1 u iznosu od 2.453,19 kn;
- račun br. 3696/HR02/1 u iznosu od 10.417,24 kn;
- račun br. 4007/HR02/1 u iznosu od 2.061,29 kn;
- račun br. 3854/HR02/1 u iznosu od 10.424,49 kn;
- račun br. 4157/HR02/1 u iznosu od 1.913,88 kn;
- račun br. 4239/HR02/1 u iznosu od 1.752,99 kn;
- račun br. 4480/HR02/1 u iznosu od 1.872,85 kn;
- račun br. 4497/HR02/1 u iznosu od 10.430,06 kn;
- račun br. 4625/HR02/1 u iznosu od 1.872,85 kn;
- račun br. 4626/HR02/1 u iznosu od 1.872,85 kn;
- račun br. 4635/HR02/1 u iznosu od 3.192,99 kn;
- račun br. 4941/HR02/1 u iznosu od 1.433,31 kn;
- račun br. 5143/HR02/1 u iznosu od 5.788,78 kn;
- račun br. 4805/HR02/1 u iznosu od 10.454,81 kn;
- račun br. 4873/HR02/1 u iznosu od 1.877,29 kn;
- račun br. 5532/HR02/1 u iznosu od 1.330,65 kn;
- račun br. 5664/HR02/1 u iznosu od 5.878,93 kn;
- račun br. 5339/HR02/1 u iznosu od 10.474,78 kn;
- račun br. 5455/HR02/1 u iznosu od 1.880,88 kn.

Računi s datumom dospijeća poslije otvaranja predstečajnog postupka:

- račun br. 5741/HR02/1 u iznosu od 1.144,84 kn;
- račun br. 5860/HR02/1 u iznosu od 7.408,95 kn;
- račun br. 5985/HR02/1 u iznosu od 6.342,34 kn;
- račun br. 70/HR02/1 u iznosu od 10.998,09 kn;
- račun br. 228/HR02/1 u iznosu od 29.104,98 kn.

Predstečajni dužnik samo je račun br. 2446/HR02/1 djelomično podmirio, dok preostale navedene račune nije podmirio, što je vidljivo iz izvoda iz poslovnih knjiga - popisa otvorenih stavki izrađenih na dan 1. veljače 2022. godine.

Dokaz: - izvod iz otvorenih stavaka na dan 1. veljače 2022. godine.

4. Nadalje, osim preostale dospjele, a neisplaćene glavnice od 132.857,52 kn, Predstečajni vjerovnik ima pravo potraživati i zakonsku zateznu kamatu tekuću od dana dospijeća pojedinog potraživanja pa do dana otvaranja predstečajnog postupka 10. siječnja 2022. godine. Dakle, tražbina Predstečajnog vjerovnika prema Predstečajnom dužniku na dan otvaranja predstečajnog postupka, 10. siječnja 2022. godine, u iznosu od 190.922,10 kn sastoji se od:

- glavnice dospjele prije otvaranja predstečajnog postupka u iznosu od 132.857,52 kn, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na pojedine iznose kako slijedi:

  i. za račun br. 2446/HR02/1 u iznosu od 5.186,02 kn od 15. lipnja 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 226,15 kn;
  ii. za račun br. 3059/HR02/1 u iznosu od 2.141,31 kn od 20. srpnja 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 77,62 kn;
  iii. za račun br. 2892/HR02/1 u iznosu od 10.427,68 kn od 15. srpnja 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 388,86 kn;
  iv. za račun br. 2921/HR02/1 u iznosu od 27.718,40 kn od 15. srpnja 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 1.033,64 kn;
  v. za račun br. 3531/HR02/1 u iznosu od 2.453,19 kn od 14. kolovoza 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 76,14 kn;
  vi. za račun br. 3696/HR02/1 u iznosu od 10.417,24 kn od 16. rujna 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 251,63 kn;
  vii. za račun br. 4007/HR02/1 u iznosu od 2.061,29 kn od 14. rujna 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 50,65 kn;
  viii. za račun br. 3854/HR02/1 u iznosu od 10.424,49 kn od 15. rujna 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 253,98 kn;
  ix. za račun br. 4157/HR02/1 u iznosu od 1.913,88 kn od 30. rujna 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 40,64 kn;
  x. za račun br. 4239/HR02/1 u iznosu od 1.752,99 kn od 19. listopada 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 30,28 kn;
  xi. za račun br. 4480/HR02/1 u iznosu od 1.872,85 kn od 15. listopada 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 33,92 kn;
  xii. za račun br. 4497/HR02/1 u iznosu od 10.430,06 kn od 15. listopada 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 188,88 kn;
  xiii. za račun br. 4625/HR02/1 u iznosu od 1.872,85 kn od 29. listopada 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 28,45 kn;

xiv. za račun br. 4626/HR02/1 u iznosu od 1.872,85 kn od 29. listopada 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 28,45 kn;

xv. za račun br. 4635/HR02/1 u iznosu od 3.192,99 kn od 2. studenog 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 45,84 kn;

xvi. za račun br. 4941/HR02/1 u iznosu od 1.433,31 kn od 17. studenog 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 16,09 kn;

xvii. za račun br. 5143/HR02/1 u iznosu od 5.788,78 kn od 23. studenog 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 57,76 kn;

xviii. za račun br. 4805/HR02/1 u iznosu od 10.454,81 kn od 15. studenog 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 121,76 kn;

xix. za račun br. 4873/HR02/1 u iznosu od 1.877,29 kn od 15. studenog 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 21,86 kn;

xx. za račun br. 5532/HR02/1 u iznosu od 1.330,65 kn od 21. prosinca 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 5,51 kn;

xxi. za račun br. 5664/HR02/1 u iznosu od 5.878,93 kn od 24. prosinca 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 20,66 kn;

xxii. za račun br. 5339/HR02/1 u iznosu od 10.474,78 kn od 15. prosinca 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 56,47 kn;

xxiii. za račun br. 5455/HR02/1 u iznosu od 1.880,88 kn od 15. prosinca 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 10. siječnja 2022., što iznosi 10,14 kn; te

- glavnice dospjele nakon otvaranja predstečajnog postupka u iznosu od 54.999,20 kn.

5. Slijedom svega navedenog, Predstečajni vjerovnik prijavljuje svoju tražbinu u ukupnom iznosu od 190.922,10 kn te predlaže istu u cijelosti priznati i namiriti sa svim pripadajućim potraživanjima na broj računa IBAN:HR6223600001500067879, koji se vodi kod Zagrebačke banke d.d.

EURO STRUCTOR d.o.o.,
zastupano po:

DIVJAK, TOPIĆ,
BAHTIJAREVIĆ & KRKA ODVJETNICA
odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb
ANA ŠPORČIĆ

Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, 10000 Zagreb, Hrvatska
T +385 1 5391 600 info@dtb.hr www.dtb.hr

Prilozi:

- *izvornik punomoći za zastupanje;*
- *prijava tražbine u predstečajnom postupku - Obrazac 3.;*
- *preslika Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 24. studenog 2019. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. prosinca 2019. godine pod brojem OV-7090/2019;*
- *preslika Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 9. srpnja 2020. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. srpnja 2020. godine pod brojem OV-3242/2020;*
- *preslika Aneksa br. 2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 18. prosinca 2020. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. prosinca 2020. godine pod brojem OV-5891/2020;*
- *preslika Aneksa br. 3 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 30. kolovoza 2021. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 7. rujna 2021. godine pod brojem OV-5114/2021;*
- *izvod iz otvorenih stavaka na dan 1. veljače 2022. godine.*

Popis troška:

- *sastav prijave tražbine*	*t.br. 14.II*	*kn 2.500,00*
- *PDV 25%*		*kn 625,00*
- *Ukupno*		*kn 3.125,00*

Upisan u Registar Trgovačkog suda u Zagrebu - MBS: 080544609
OIB: 58186870694 - Temeljni kapital: 560.000,00 kn
Direktori: Damir Topić, Emir Bahtijarević
Žiro-račun: Erste&Steiermärkische Bank d.d. HR9224020061100614692

DTB

PUNOMOĆ

Mi, niže potpisani:

EURO STRUCTOR D.O.O.
(ime/tvrtka)

SLAVONSKA AVENIJA 1B, 10 000 ZAGREB
(adresa sjedišta/prebivališta)

72543389181
(OIB)

opunomoćujemo

DIVJAK, TOPIĆ, BAHTIJAREVIĆ & KRKA OD d.o.o.
(tvrtka, naziv)

Zagreb, Ivana Lučića 2A/ 18
(adresa sjedišta)

58186870694
(OIB)

te sljedeće odvjetnike:

Emira Bahtijarevića, Jasnu Belčić, Mariju Gojević Šparavec, Anu-Mariju Grubišić Čabraju, Martinu Kalamizu Grozdek, Marinu Kovač Krku, Olenu Manuilenko, Emu Menđušić Škugor, Zrinku Mustafu Prelić, Leu Mužić, Andreja Žmikića, Sanju Novoselić, Anu Šporčić,

a u slučaju njihove spriječenosti, sljedeće odvjetnike:

Emira Bahtijarevića, Jasnu Belčić, Mariju Gojević Šparavec, Anu-Mariju Grubišić Čabraju, Martinu Kalamizu Grozdek, Marinu Kovač Krku, Olenu Manuilenko, Emu Menđušić Škugor, Zrinku Mustafu Prelić, Leu Mužić, Andreja Žmikića, Sanju Novoselić, Anu Šporčić,
Sandru Budimir (odvjetnica u suradnji),

ili odvjetničke vježbenike:

Martu Hren, Lorenu Mičik, Antoniu Mihaljević, Teu Misbrener, Barbaru Šimić, Ana-Mariu Sunko, Ivu Vukoju, Andriju Duvnjaka

da nas zastupaju

u postupku predstečajnom postupku

koji se vodi pred: Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod. br. St - 3730/2021

radi: namirenja tražbine

Ovlašćujemo ih da nas zastupaju u svim našim pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja naših prava i na zakonu osnovanih interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnose tužbe, prijedloge i ostale podneske, te da za nas primaju novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaju potvrde.

Za slučaj spora u vezi mandata po ovoj punomoći pristajemo na nadležnost suda u Zagrebu.

Zagreb, 7. veljače 2022. godine.

Hitc!

(potpis (i pečat za pravne osobe))

ALEN WILLIAMS I [illegible] (ime i prezime (te funkcija za pravne osobe))

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa **St-3730/2021**

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

EURO STRUCTOR d.o.o.

OIB **72543389181**

Adresa / sjedište

Slavonska avenija 1B, Zagreb (Grad Zagreb)

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

Black&Gold Fashion d.o.o.

OIB **08683389511**

Adresa / sjedište

Jaruščica 9, Zagreb (Grad Zagreb)

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)

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između EURO STRUCTOR d.o.o. i Black&Gold Fashion d.o.o. od dana 24. studenog 2019. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. prosinca 2019. godine pod brojem OV-7090/2019, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od dana 9. srpnja 2020. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. srpnja 2020. godine pod brojem OV-3242/2020, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od dana 18. prosinca 2020. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. prosinca 2020. godine pod brojem OV-5891/2020 te Aneks br. 3 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od dana 30. kolovoza 2021. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 7. rujna 2021. godine pod brojem OV-5114/2021

Iznos dospjele tražbine **135.922,90** kn

Glavnica **132.857,52** kn

Kamate **3.065,38** kn

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka **54.999,20** kn

Skupno 190.922,10 kn

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

Izvod iz otvorenih stavaka na dan 1. veljače 2022. godine

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA** / NE za iznos **190.922,10** kn

Naziv ovršne isprave

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između EURO STRUCTOR d.o.o. i Black&Gold Fashion d.o.o. od dana 24. studenog 2019. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. prosinca 2019. godine pod brojem OV-7090/2019, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od dana 9. srpnja 2020. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. srpnja 2020. godine pod brojem OV-3242/2020, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od dana 18. prosinca 2020. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 23. prosinca 2020. godine pod brojem OV-5891/2020 te Aneks br. 3 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od dana 30. kolovoza 2021. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 7. rujna 2021. godine pod brojem OV-5114/2021

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

_____/_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

_____/_____

_____

Iznos tražbine _____/_____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

_____/_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

_____/_____

_____

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

Mjesto i datum

Zagreb, 7. veljače 2022.

Potpis vjerovnika

DIVJAK, TOPIĆ, BAHTIJAREVIĆ & KRKA
odvjetničko društvo d.o.o.
[illegible] 24/19, Zagreb

ODVJETNICA
ANA ŠPORČIĆ

LEASE
OF

A PREMISES
IN THE DEVELOPMENT KNOWN
AS

AVENUE MALL

between

EURO STRUCTOR d.o.o.

- and -

BLACK&GOLD FASHION D.O.O.

UGOVOR
O

ZAKUPU POSLOVNOG
PROSTORA
U OBJEKTU POD NAZIVOM

AVENUE MALL

između

EURO STRUCTOR d.o.o.

- i -

BLACK&GOLD FASHION D.O.O.

LEASE SUMMARY – COMMERCIAL TERMS

SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU – POSLOVNI UVJETI

Tenant	BLACK & GOLD Fashion d.o.o.	**Zakupnik**	BLACK & GOLD Fashion d.o.o.
Address	Jaruščica 2, Zagreb	**Adresa**	Jaruščica 2, Zagreb
PIN	08683389511	**OIB**	08683389511
Court Register No. (MBS)	081280742	**Broj u registru trgovačkog suda (MBS)**	081280742

Unit No.	Art. 1.	1.008	**Oznaka Poslovnog prostora**	Čl.1.	1.008
Brand/Segment	Art. 6.12	Tally Weijl	**Brand-područje djelovanja tvrtke**	Čl.6.12	Tally Weijl
Rentable Area	Art. 1	143,54 sqm	**Zakupljena površina**	Čl.1.	143.54 m²
Storage Area		N/A	**Skladište**		N/A
Advertising position	Art 6.22	W 41/42; (EUR 200 /per month)	**Reklamna pozicija**	6.22	W 41/42; (EUR 200 /mjesečno)
Term	Art. 3.	5 years	**Trajanje zakupa**	Čl. 3.	5 godina
Extension option		No	**Opcija produljenja**		Ne
Break-out option		No	**Opcija prijevremenog raskida**		Ne
Delivery Date	Art.5.1.	The latest on 1 February 2020	**Datum primopredaje**	Čl. 5.1	Najkasnije 1.veljače 2020
Commencement Date	Art. 1. and 3.	The latest on 1st February 2020	**Datum početka zakupa**	Čl.1. i čl.3.	Najkasnije do 1 veljače 2020
Termination Date	Art. 3.	1 February 2025, at latest	**Datum završetka**	Čl.3.	Najkasnije 1. veljače 2025.g.
Rent	Point 1. Second Schedule	29 €/per sqm/ninth	**Zakupnina**	Točka 1. Drugog dodatka	29 €/m²/mjesečno od datuma početka zakupa

		from the date of commencement of the lease			
Fit out	Art. 6.6.3	The lessee bears all the costs of the works	**Troškovi završnih radova**	Čl.6.6.3.	Zakupnik snosi sve troškove radova.
Additional Rent	Point 4 and 6 Second Schedule	11,91 €/per sqm/mnth from delivery date	**Dodatna Zakupnina**	Točka 4 i 6. Drugog dodatka	11,91 €/m2/mjesečno od datuma primopredaje
Turnover rent	Point 1.2 Second Schedule	7.5 % quarterly	**Zakupnina od prometa**	Točka 1.2. Drugog dod	7.5 % kvartalno
Additional Rent Reconciliation	Point 6 Second Schedule	Yes	**Usklađivanje iznosa Dodatne zakupnine**	Točka 6 Drugog dodatka	Da
Indexation	Point 3. Second Schedule	Yes (standard provision)	**Indeksacija**	Točka 3. Drugog dodatka	Da (standardna odredba)
Security Instrument	Art. 15	Deposit (3-month obligations, EUR 21.937,99)	**Sredstvo osiguranja**	Čl. 15	Deposit (3-mjesečne obveze; 21.937,99 EUR)
Condition of Premises	Art.5.3	As-is condition	**Stanje prostora**	Čl.5.3	**Postojeće viđeno stanje**

Luka Jakovljević
Leasing Manager / Menadžer za odnose sa zakupnicima

Janko Prošić
Legal Counsel / Pravnik

Chief Financial Officer (**Ivana Hitrec**)
or
Financial Controller (**Tanja Pajić**)

TABLE OF CONTENTS

1.Definitions	4
2. Grant of Lease	7
3. Term and Extension of the Term	7
4. Delivery of the Premises	8
5. Delivery date	9
6. The Tenant's obligations	10
7. The Landlord's Rights and Obligations	33
8. Violation of the Agreement	34
9. Casualty Event	38
10. Limitation of Landlord's liability	38
11. Disputes between the parties hereto	39
12. Value Added Tax	40
13. Pledge	40
14. Bank Guarantee	40
15. Deposit	42
16.Information	46
17. Miscellaneous	46
THE FIRST SCHEDULE	49
Description of Premises	49
Rights Granted to the Tenant	49
Rights reserved by the Landlord	49
THE SECOND SCHEDULE	53
Rents & Additional Rent	53
THE THIRD SCHEDULE	64
The Services	64
THE FOURTH SCHEDULE	66
Tenant Fit-Out works	66
THE FIFTH SCHEDULE	67
Rules pertaining to the Development	67
THE SIXTH SCHEDULE	72
Conditions for the Bank Guarantee	72
THE SEVENTH SCHEDULE	72
THE EIGTH SCHEDULE	75
THE NINTH SCHEDULE	82
Repair Works and Clearance Slip Form	82
Repair Works Procedure	
THE TENTH SCHEDULE	87
Permitted advertisement	87
THE ELEVENTH SCHEDULE	88
Hand over Protocol	88
THE TWELFTH SCHEDULE	89
The Tenant's Manual	89
THE THIRTEENTH SCHEDULE	90
Casualty Event	90
ANNEX A Plans	95
ANNEX B Plans (advertisement position)	96

SADRŽAJ

1. Definicije	4
2 Zasnivanje zakupa	7
3. Trajanje i produljenje trajanja zakupa	7
4. Primopredaja Poslovnog prostora	8
5. Datum primopredaje	13
6. Obveze Zakupnika	16
7. Prava i obveze Zakupodavca	33
8. Povreda ugovora	34
9. Šteta na Poslovnom prostoru	38
10. Ograničenja odgovornosti Zakupodavca	38
11. Sporovi između ugovornih strana	39
12. Porez na dodanu vrijednost	40
13. Zalog	40
14. Bankarska garancija	40
15. Depozit	42
16.Informiranje	46
17. Završne odredbe	46
PRVI DODATAK	49
Opis Poslovnog prostora	49
Prava Zakupnika	49
Prava Zakupodavca	49
DRUGI DODATAK	53
Zakupnine i Dodatna zakupnina	53
TREĆI DODATAK	64
Usluge	64
ČETVRTI DODATAK	66
Završni radovi od strane Zakupnika	66
PETI DODATAK	67
Pravila koja se odnose na Objekt	67
ŠESTI DODATAK	72
Uvjeti za bankarsku garanciju	72
SEDMI DODATAK	72
OSMI DODATAK	75
DEVETI DODATAK	82
Popravni Radovi i formular za prikupljanje potpisa	82
Postupak popravnih radova	
DESETI DODATAK	87
Dopušteno oglašavanje	87
JEDANAESTI DODATAK	88
Zapisnik o primopredaji	88
DVANAESTI DODATAK	89
Priručnik za zakupnike	89
TRINAESTI DODATAK	90
Šteta na Poslovnom prostoru	90
ANEKS A Nacrti	95
ANKES B Nacrti (oglašivačke pozicije)	96

THIS LEASE is made in Zagreb on 24 November 2019 (twenty fourth November two thousand and nineteen)

BETWEEN:

1. **EURO STRUCTOR d.o.o.**, with its registered seat in Zagreb, Avenija Dubrovnik 16, OIB: 72543389181, registered under No. 080444081 with the Court Register of the Commercial Court in Zagreb, represented by the director Mr. Arn Willems, authorized to represent the company with the other member of the management board – director and by the director Mr. Yovav Carmi, authorized to represent the company with the other member of the management board - director, who are represented by Ms Iva Vukoja, trainee at law with Divjak, Topić & Bahtijarević Law Firm, Zagreb, Ivana Lučića 2A, pursuant to the power of attorney as of 17 September 2019 (seventeenth of September two thousand and nineteen) (hereinafter referred to as: **"the Landlord"**)

and

2. **Black&Gold Fashion d.o.o.** with its registered seat in Zagreb, Jaruščica 9, OIB: 08683389511, registered under No. 081280742 with the Court Register of the Commercial Court in Zagreb, represented by the director Damir Važanić, authorized to represent the company solely and independently (hereinafter referred to as: **"the Tenant"**)

Hereinafter referred to as the "Parties" or individually as the "Party".

WHEREBY IT IS AGREED as follows:

OVAJ UGOVOR O ZAKUPU SKLOPLJEN JE u Zagrebu dana 24. studenog 2019. (dvadeset četvrtog studenog dvije tisuće devetnaeste) godine----------

---

IZMEĐU:----------

---

1. **EURO STRUCTOR d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 16, OIB: 72543389181, MBS: 080444081, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu, zastupano od strane direktora, gospodina Arn Willemsa, ovlaštenog zastupati trgovačko društvo s još jednim članom uprave – direktorom i od strane direktora, gospodina Yovava Carmija, ovlaštenog zastupati trgovačko društvo s još jednim članom uprave - direktorom, a koje pak zastupa gđa Iva Vukoja, odvjetnička vježbenica u odvjetničkom društvu Divjak, Topić & Bahtijarević, Zagreb, Ivana Lučića 2A, sukladno punomoći od 17. rujna 2019. (sedamnaestog rujna dvije tisuće devetnaeste) godine (u daljnjem tekstu: **"Zakupodavac"**)------

---

---

i----------

---

2. **Black&Gold Fashion d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Jaruščica 9, OIB: 08683389511, MBS: 081280742 upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu, zastupano od strane direktora Damira Važanića, ovlaštenog zastupati društvo pojedinačno i samostalno (u daljnjem tekstu: „**Zakupnik**").----------

---

U daljnjem tekstu se navode kao «Ugovorne strane» ili pojedinačno kao «Ugovorna strana». ----------

---

UGOVORNE STRANE OVIME SU SUGLASNE o sljedećem:----------

1. Definitions

In this Lease, unless the context requires otherwise, the capitalised words and expressions below shall mean as follows:-

"the Building"

Shopping centre known as "AVENUE MALL" in Zagreb at Avenija Dubrovnik and AvenijaV.Holjevca.

"the Commencement Date"

The same date as the Delivery Date, as the date of the commencement of the Term of the Lease and the commencement of the Rent, other payments according to the Lease Agreement, unless expressly otherwise stated herein, and other fees hereunder

"the Common Areas"

The common areas of the Development and all service roads, car parks, access ways, fire escapes and open areas of the Development and other areas made available by the Landlord for common use.

"the Delivery Date"

The delivery of the Premises to the Tenant. The Premises shall be delivered to the Tenant as per Article 5.1. hereof.

"the Development"

The Building, the Office tower and the land on which the Building and the Office tower are located, together with all improvements thereon.

"Contractor"

The contractor appointed by the Tenant for the Tenant's Fit-Out works.

1. Definicije----------

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

"AVENUE MALL"----------

Prodajni centar pod nazivom "AVENUE MALL" u Zagrebu na Aveniji Dubrovnik i Aveniji V. Holjevca. ----------

"Datum početka zakupa"----------

Nastupa na isti datum kao Datum primopredaje Poslovnog prostora, kao datum kada počinje teći rok na koji je zakup ugovoren, kao i datum kada Zakupnina, te ostala plaćanja sukladno odredbama Ugovora, osim ako je drugačije izrijekom određeno,počinju teći.----------

"Zajednički prostori"----------

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

"Datum primopredaje"----------

Datum primopredaje Poslovnog prostora Zakupniku. Poslovni prostor bit će predan Zakupniku sukladno članku 5.1. Ugovora.----------

"Objekt"----------

Zgrada, poslovni toranj te zemljište na kojem se isti nalaze, kao i svi objekti koji su izgradeni na istom.----------

"Izvođač"----------

Izvođač kojeg imenuje Zakupnik za svrhu izvođenja Završnih radova od strane Zakupnika.----------

"the Lease"

This agreement, and the Schedules hereto, and any supplemental documents, agreed by the Parties upon the conditions of this agreement.

"the Plans"

The plans showing the Premises, attached as Annex A to this Lease.

"the Premises"

The premises identified as unit 1.008, described in Part I of the First Schedule, located on the first floor of the Building and shown, for identification purposes only, edged red on the Plans, attached to this Agreement as Annex A, with a gross area of 143,54 m^2 (one hundred fourty three point fifty four square meters).

"the Rent"

The rent for use of the Premises, as specified in point 1 of the Second Schedule.

"Additional Rent"

The charge payable by the Tenant under the Second Schedule to cover expenses incurred by the Landlord in connection with or relating to the Premises including the fee for management of the Development. The Tenant shall pay the Landlord its share of the above expenses, as indicated in the service charges budget specified in the Second Schedule.

"the Services"

The services specified in the Third Schedule.

"the Shopping Hours"

The hours during which the Premises should be open for the public for trade, as described in point 13 of the Fifth Schedule.

"Zakup"----------

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

---

"Nacrti"----------

Planovi koji ocrtavaju poslovne prostorije, a koji se nalaze u prilogu ovog Zakupa kao Aneks A.----------

---

"Poslovni prostor"----------

Poslovni prostor označen kao jedinica 1.008 opisan u Dijelu I Prvog dodatka, a koji se nalazi na prvom katu Objekta, te označen samo za svrhe identifikacije oštro crvenom bojom u Nacrtima, koji se nalaze u prilogu ovog Ugovora pod Aneks A, ukupne neto površine od 143,54 m^2 (sto četrdeset tri cijela pedeset četiri metra kvadratna).---------

---

"Zakupnina"----------

Zakupnina za korištenje Poslovnog prostora, kao što je određena u članku 1 Drugog dodatka.----------

---

"Dodatna zakupnina"----------

Iznos kojeg plaća Zakupnik sukladno Drugom dodatku a kojim pokriva troškove koji su nastali Zakupodavcu u vezi sa i u odnosu na Poslovni prostor uključujući i troškove na ime upravljanja Objektom. Zakupnik će platiti Zakupodavcu njegov odnosni dio navedenih troškova, sukladno iznosima predviđenim za troškove održavanja u Drugom dodatku.---------

---

"Usluge"----------

Usluge su specificirane u Trećem dodatku.----------

"Radno vrijeme"----------

Sati za vrijeme kojih Poslovni prostor treba biti otvoren za javnost u svrhu poslovanja, kao što je opisano u članku 13. Petog dodatka.----------

"the Shop Window"

All display areas within the Premises (or in any separate display units outside the Premises) made available to the Tenant by the Landlord, designated or intended for the display of goods for sale or promotional materials located in the area from the lease line to 1.5 meters within the Premises

"Taxes"

Value Added Tax (or any revised, replacement or supplemental tax); taxes on the ownership, use or occupation of real estate; taxes on the Tenant's personal property or other goods in the Premises or taxes on the value of any improvements made to the Common Areas, which are payable in relation to the Building during the Term of the Lease (but excluding any interests or penalties). To avoid any doubt, it is hereby confirmed that the term "Taxes" does not include, for the purposes of this Lease, any taxes imposed on the Landlord in relation to its income or net profits.

"the Tenant's Fit Out"

The works which shall be conducted by the Tenant in a standard sufficient for a high quality retail shop for the installation of a Shop Window or Windows to the Premises and the adapting altering and fitting out of the interior of the Premises to make it ready for occupation and trading as described in outline in the Fourth Schedule hereto. The Tenant's Fit Out must be executed in accordance with the provisions of this Lease, including the provisions of the Fourth Schedule and reasonable requirements of the Landlord's Architect and with guidelines for the

---

"Izlozi prodavaonica"----------

Sva područja za izlaganje robe unutar Poslovnog prostora (ili u bilo kojem zasebnom odjelu za izlaganje robe izvan Poslovnog prostora) koja je Zakupodavac dao na korištenje Zakupniku, koja su određena ili namijenjena za svrhu izlaganja robe za prodaju ili promotivnih materijala, a nalaze se unutar područja od linije zakupa do 1.5 metara unutar Poslovnog prostora. ----------

---

"Porezi"----------

Porez na dodanu vrijednost (ili bilo koji drugi porez koji nadopunjava, zamjenjuje ili dopunjuje prethodni), porez na nekretnine, na korištenje ili posjedovanje nekretnine; porezi na osobnu imovinu Zakupnika ili na ostalu robu koja se nalazi u poslovnim prostorijama, ili porez na vrijednost ulaganja koja su učinjena u Zajedničke prostore, a koja su plativa u svezi s Avenue Mallom za vrijeme trajanja zakupa (pritom isključujući bilo kakve kamate ili kazne). U svrhu isključenja bilo kakve sumnje ovime se utvrđuje da izraz «Porezi» ne uključuje, za svrhu ovog Zakupa, bilo koje poreze koji se nameću Zakupodavcu u svezi sa njegovim prihodom ili neto dobitima.-

---

"Završni radovi od strane Zakupnika"--------

Radovi koje izvršava Zakupnik u kvaliteti izvedbe primjerenom renomiranom maloprodajnom dućanu u svrhu postavljanja izloga dućana ili izloga Poslovnog prostora, te u svrhu obavljanja preinaka, adaptacijskih radova i instalaciju opreme u unutarnjem dijelu Poslovnog prostora za potrebe useljavanja i poslovanja, u skladu s opisom obuhvaćenim u Četvrtom dodatku ovom Ugovoru. Završni radovi od strane Zakupnika provodit će se u skladu s uvjetima ovog Ugovora, a posebno u skladu sa odredbama Četvrtog dodatka kao i u

contractors described in the Eighth Schedule and in the Tenant's Manual.

"The Tenant's Manual"

The standard description and technical specification of the Premises and technical and organisational requirements of the Landlord towards the performance of the Tenant Fit Out works by the Tenant, which constitutes the Twelfth Schedule.

"the Termination Date"

The date on which this Lease expires or is terminated.

2. Grant of Lease

The Landlord hereby leases the Premises to the Tenant and the Tenant takes such Premises on lease together with the rights specified in Part II of the First Schedule, but subject to the matters specified in Part III of that First Schedule.

By signing this Lease, the Tenant confirms that it is aware that at the date of signing this Lease, the Premises is still in lease with the current tenant. In that regard, the Parties mutually agree that this Lease will come into effect once the termination agreement is executed with the current tenant.

3. Term and Extension of the Term

The term of the Lease shall begin at midnight on the Commencement Date, subject to any agreed extension or to any earlier termination, as provided for in the provisions hereof, and shall end at midnight, after 5 (five) years from the Commencement Date (the "Term of the Lease").

skladu sa opravdanim zahtjevima arhitekata i inženjera Zakupodavca, te u skladu s preporukama za izvođače opisanim u Osmom dodatku kao i u Priručniku za zakupnike.----------

"Priručnik za zakupnike"----------

Standardni opis i tehnička specifikacija Poslovnog prostora, kao i tehnički i organizacijski zahtjevi Zakupodavca prema izvođenju Završnih radova od strane Zakupnika, a koji su sadržani u Dvanaestom dodatku.----------

"Datum završetka zakupa"----------

Dan na koji istječe vrijeme za koje je Zakup ugovoren ili dan sa kojim se Zakup raskida.----------

2. Zasnivanje zakupa----------

Zakupodavac ovime povjerava Zakupniku, a Zakupnik prihvaća u zakup Poslovni prostor zajedno sa pravima određenim u Dijelu II Prvog dodatka, međutim pod uvjetima određenim u Dijelu III toga Prvog dodatka.----------

Zakupnik ovim Ugovorom potvrđuje kako je svjestan da u trenutku potpisa ovog ugovora je Poslovni prostor još uvijek zakupu kod postojećeg zakupnika. S tim u vezi, Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će ovaj Ugovor o zakupu stupiti na snagu od trenutka kada se potpiše sporazumni raskid s postojećim zakupnikom u Poslovnom prostoru.----------

3. Trajanje zakupa i produljenje trajanja zakupa----------

Trajanje zakupa započet će u ponoć na Datum početka zakupa, u zavisnosti od bilo kojih dogovorenih produljenja ili u zavisnosti od bilo kojeg ranijeg završetka sukladno odredbama ovog Ugovora, te istječe u ponoć, nakon 5 (pet) godina od Datuma početka zakupa ("Trajanje zakupa").----------

4. Delivery of the Premises

On the Delivery Date, the Landlord and the Tenant shall execute a hand-over protocol confirming technical condition of the Premises and listing the defects, constituting **the Eleventh Schedule**. In the event the Tenant is absent at the Delivery Date, the Landlord shall execute the hand-over protocol unilaterally. The Landlord shall be obliged to complete or repair any defects listed in the hand-over protocol within the following 10 (ten) days. The existence of such defects, under the condition that such defects disable the Tenant to perform the Tenant's Fit Out works and furthermore preclude the functionality of the Premises, shall not entitle the Tenant to refuse the acceptance of the Premises.

The Tenant hereby acknowledges that the Premises have already been leased to the previous tenants, have been fully functional and by signing this Lease accepts the Premises as they are.

The Landlord will leave in Premises items which will be taken over from the past tenants which refer to: 1. HVAC equipment and 2. illumination.

The Tenant consents that all (possible) changes in the existing fit-out of the Premises shall be done at the Tenant's own cost. The Parties hereby confirm that the final area of the Premises shall be measured and established and shall be accepted as such by the both Parties in the Handover Protocol.

The Parties hereby confirm that the final area of the Premises has been measured and established and shall be accepted as such by the both Parties in the Handover Protocol.

The measurement of the Premises has been made on the surface of the floor line as follows:

---

4. Primopredaja Poslovnog prostora-

Na Datum primopredaje Zakupodavac i Zakupnik potpisat će zapisnik o primopredaji, koji je sadržan u **Jedanaestom dodatku**, a kojim se utvrđuje tehničko stanje Poslovnog prostora, kao i popisuju nedostaci. U slučaju da Zakupnik ne bude nazočan na Datum primopredaje, Zakupodavac će izvršiti zapisnik o primopredaji jednostrano. Zakupodavac je dužan dovršiti ili popraviti bilo koje nedostatke koji su utvrđeni u zapisniku o primopredaji u roku od narednih 10 (deset) dana. Postojanje takvih nedostataka, pod uvjetom da isti ne onemogućuju Zakupnika u izvršenju Završnih radova od strane Zakupnika te ne onemogućavaju funkcionalnost Poslovnog prostora, ne ovlašćuje Zakupnika da odbije prihvatiti Poslovni prostor.----------

---

Zakupnik ovim putem potvrđuje svoje saznanje da je Poslovni prostor ranije bio zakupljen od strane prethodnih zakupnika, da je bio u potpunosti funkcionalan te potpisom ovog Zakupa Zakupnik prihvaća Poslovni prostor takav kakav jest. ----------

---

Zakupodavac će ostaviti u Poslovnom prostoru ono što preuzme od prijašnjeg zakupnika, a što se odnosi na 1. HVAC opremu i 2.rasvjetu.----

---

Zakupnik je suglasan da će sve (eventualne) izmjene postojećih završnih radova zakupnika u Poslovnome prostoru biti učinjene o Zakupnikovu isključivu trošku.-----

---

Ugovorne strane ovime potvrđuju da je konačna površina Poslovnog prostora izmjerena, utvrđena, te će biti prihvaćena kao takva od strane obiju Ugovornih strana u Zapisniku o primopredaji.----------

---

Mjerenje Poslovnog prostora izvršeno je po površini podnih linija kako slijedi:----------

---

- from the outside of the external walls;
- from the centre of separation walls between Premises, corridors, staircase, etc.
- from the demise line between the Premises and the Common Area.

Voids, shafts, premises, each with a net area of less than 1.5 square meters, are excluded.

The lines of measurement are demonstrated in the Tenant's manual (Twelfth schedule).

5. Delivery Date

5.1

The Parties mutually agree that the delivery shall be performed in accordance with provisions hereof and the Delivery Date is 1 (first) February 2020. (two thousand and twenty).

5.2

If the Delivery Date does not take place on or before the date specified in 5.1, the Tenant shall be entitled to two days of rent-free occupation of the Premises without the obligation of payment of the Rent for each day of such delay, unless the Lease is terminated. If the said delay shall exceed 30 (thirty) days, the Tenant may, by giving written notice to the Landlord during the next following period of 15 (fifteen) days, immediately terminate this Lease, and the parties shall have no claims to each other due to agreement or its termination.

5.3

The Tenant hereby acknowledges that he is familiar with the state of the Premises on the day of entering into this Lease Agreement and that he receives the said in the seen state.

5.4 The Tenant shall obtain all permits, approvals and/or documents required by

- od vanjske strane vanjskih zidova;-----
- od centra pregradnih zidova između Poslovnog prostora, hodnika, stepeništa i sl.----------
- od linije zakupa između Poslovnog prostora i Zajedničkih prostora.---------

---

Pritom su isključene šupljine, šahtovi, prostori, svaki s neto površinom manjom od 1.5 (jedno cijelo pet) kvadratnih metara.-------

---

Linije mjerenja opisane su u Priručniku za zakupnike (Dvanaesti dodatak).----------

---

5. Datum primopredaje----------

5.1----------

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaja biti izvršena sukladno odredbama ovog Ugovora te je Datum primopredaje najkasnije 1. (prvog) veljače 2020. (dvije tisuće dvadesete) godine.----------

---

5.2----------

Ukoliko Datum primopredaje ne bi pao na datum ili prije datuma koji je određen u odredbi 5.1., Zakupnik će imati pravo na dva dana posjeda Poslovnog prostora bez obveze plaćanja Zakupnine i to za svaki dan takvog zakašnjenja, osim ukoliko je Zakup raskinut. Ukoliko navedeno zakašnjenje prelazi 30 (trideset) dana, Zakupnik može putem pisane obavijesti Zakupodavcu za vrijeme sljedećeg perioda od 15 (petnaest) dana, raskinuti ovaj Zakup sa neposrednim učinkom, te pritom Ugovorne strane neće imati nikakvih potraživanja jedna prema drugoj s osnove ovog Ugovora ili njegovog raskida.----------

5.3----------

Zakupnik je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora na dan potpisivanja ovog Ugovora o zakupu te potvrđuje kako isti preuzima u viđenom stanju.----------

---

5.4 Zakupnik će na svoj trošak i odgovornost pribaviti sve dozvole, odobrenja i/ili isprave

competent authorities necessary to conduct the Fit Out works.

od strane nadležnih tijela potrebne za izvršenje Završnih radova.----------

6. The Tenant's Obligations

The Tenant hereby undertakes as follows:-

6.1. To pay Rent and Additional Rent

Starting from the Commencement Date, the Tenant shall pay the Rent, the Additional Rent and shall cover costs related to the use of telephones and other utilities in the Premises (including but not limited to electricity, water, gas, heating cleaning, Internet fees, either to Landlord against monthly invoices or, if possible, directly to the utility providers) and other obligations under the Lease, on dates and in the manner specified in the Second Schedule and shall not be entitled to set-off or deduct from the Rent or from the Additional Rent any amounts, of any kind, that are due or will become due from the Landlord.

6.2. To comply with statutory requirements

In relation to the Premises and to the exercise of its rights under the Lease, throughout the Term of the Lease to comply with all relevant laws and decisions of all competent government and municipal authorities. In particular, the Tenant shall obtain all permits, approvals and/or documents required by competent authorities necessary to conduct its business in a shop of this branch on the Premises, and shall meet fire regulations, environment protection, fire safety, and health and safety standards etc.

6.3. Opening to the Public

The Tenant shall open the Premises to the public and start trading from the Premises not later than 1 (first) March 2020.

6. Obveze Zakupnika----------

Zakupnik ovime prihvaća obvezu izvršavanja sljedećeg:----------

---

6.1. Plaćanje Zakupnine i Dodatne zakupnine----------

Počevši od Datuma početka zakupa, Zakupnik će plaćati Zakupninu, Dodatnu zakupninu te troškove korištenja telefonskih i drugih komunalnih usluga unutar Poslovnog prostora (primjerice električna energija, voda, plin, grijanje, čišćenje, internetske pristojbe, i to ili Zakupodavcu prema mjesečnim računima ili, ako je isto moguće, direktno osobama koje pružaju navedene usluge za Poslovni prostor) te druge obveze temeljem Zakupa, sukladno datumima i na način koji je opisan u Drugom dodatku, bez pridržavanja prava na kompenzaciju ili smanjenje iznosa Zakupnine ili iznosa Dodatne zakupnine za bilo koje iznose, bilo koje vrste, koji su dospjeli ili će postati dospjeli za plaćanje od strane Zakupodavca.----------

---

6.2. Pridržavanje statutarnih odredbi-------

Zakupnik će se u odnosu na Poslovni prostor i ostvarivanje prava prema Ugovoru o zakupu za čitavog trajanja Ugovora pridržavati svih odnosnih propisa i odluka relevantnih državnih ili lokalnih tijela. Zakupnik će osobito pribaviti sve dozvole, odobrenja i/ili isprave od strane nadležnih tijela potrebne za poslovanje dućana određene ispostave unutar Poslovnog prostora te ispuniti sve propise u pogledu sigurnosti na radu, sigurnosti od požara, sanitarne, ekološke i druge slične sigurnosne propise.----------

---

6.3. Otvaranje za javnost----------

Zakupnik će otvoriti Poslovni prostor za javnost, te početi poslovanje unutar istog najkasnije do 1. (prvog) ožujka 2020. godine. -

---

6.4. Repair, Renovation and Cleaning

Throughout the Term of the Lease, the Tenant shall maintain the interior and frontage of the Premises (including internal walls separating the Premises from the Common Areas) and shall keep them clean and tidy. The Tenant shall also be responsible for repairs to the Tenant's Fit Out and technical facilities (with exception to instalations for delivery of water to the heat pump). The Tenant is obliged to perform self-dependently and on his own cost all technical inspections and expertises that are required by Croatian Law and pertain to the Tenant's Fit Out and technical facilities. The copies of above mentioned inspections and expertises shall be delivered to the Landlord.

The Landlord shall ensure the needed connections, the Tenant shall ensure lighting and heating to the Premises. The above repairs shall be carried out by the Tenant at his own expense. If the Tenant does not comply with the above obligation, the Landlord shall be entitled to perform the Tenant's obligations at Tenant's expense. Any such expenses shall be reimbursed to the Landlord upon his first demand.

The Tenant shall not damage any part of the Development (including technical facilities). In the event of a breach of this provision, the Tenant shall repair the damage at his own expense. If the Tenant does not comply with the above obligation, the Landlord shall be entitled to perform Tenant's obligations at Tenant's expense. Any such expenses shall be reimbursed to the Landlord upon his first demand.

In case of Repair and/or Renovation of the Premises during the term of the Lease, the Tenant shall, inter alia, conduct it in accordance with the rules specified in the **Ninth Schedule.**

6.5. To fit out the Premises

6.5.1. The Tenant shall, as soon as practicable, i.e. without any delay after the date of executing this Lease, forward

6.4. Popravci, adaptacija i čišćenje----------

Za čitavog razdoblja trajanja Zakupa, Zakupnik će održavati unutrašnjost i frontu Poslovnog prostora (uključujući i zidove koji odvajaju Poslovni prostor od Zajedničkih prostora koji se nalaze u unutrašnjosti Objekta) čistima i urednima. Zakupnik je također odgovoran za popravke Završnih radova učinjenih od strane Zakupnika, te za popravke tehničke instalacije (osim instalacija za dovod vode do toplinske pumpe). Zakupnik je obvezan u svoje ime i za svoj račun izvršiti sve tehničke inspekcije i vještačenja koja hrvatsko pravo propisuje, a koja se odnose na Završne radove Zakupnika te na tehničke instalacije. Preslike gore navedenih inspekcija i vještačenja bit će dostavljene Zakupodavcu.---

---

Zakupodavac će osigurati potrebne priključke, a, Zakupnik mora osigurati rasvjetu i grijanje Poslovnog prostora. Gore navedeni popravci bit će izvršeni od strane Zakupnika na njegov vlastiti trošak. U slučaju da Zakupnik ne postupa u skladu sa navedenom obvezom, Zakupodavac je ovlašten izvršiti istu obvezu Zakupnika na njegov trošak. Svi troškovi vezani za gore navedeno bit će nadoknađeni Zakupodavcu na njegov prvi zahtjev.----------

---

Zakupnik neće oštetiti bilo koji dio Objekta (uključujući tehničke instalacije). U slučaju povrede navedene odredbe, Zakupnik će izvršiti popravak o vlastitom trošku. Ukoliko bi Zakupnik propustio izvršiti tu svoju obvezu, Zakupodavac je ovlašten izvršiti obvezu Zakupnika na Zakupnikov trošak. Svi troškovi vezani za gore navedeno bit će nadoknađeni Zakupodavcu na njegov prvi zahtjev.----------

U slučaju popravka i/ili adaptacije Poslovnog prostora za vrijeme trajanja Zakupa, Zakupnik će, između ostalog, isto provoditi u skladu sa pravilima propisanim u **Devetom dodatku**.----------

---

6.5. Oprema Poslovnog prostora----------

6.5.1. Zakupnik će što je ranije moguće odnosno bez ikoje odgode nakon dana potpisivanja ovog Ugovora o zakupu,

to the Landlord for approval all plans and specifications samples, programmes and schedules of finishes and proposed timetables for carrying out the Tenant's Fit Out, as well as details of insurance arrangements for the Tenant's Fit Out.

6.5.2. The information to be supplied, as referred to above, shall show in sufficient detail:

6.5.2.1 Shop Window and permanent shop front signage immediately behind the shop front; and

6.5.2.2 floor finishes where the Premises meet the Common Areas; and

6.5.2.3 all mechanical and engineering works (including air conditioning and air ducting installation and condenser water installation); and

6.5.2.4 security systems and the connection of such systems to the Development's security and emergency system (if applicable); and

6.5.2.5 the internal layout for emergency escape purposes.

6.5.3. Approval of the documentation

6.5.3.1 The Landlord shall, in respect of the works referred to above, notify the Tenant, in writing, as soon as possible but not later than within seven days from delivery of the above documentation, whether or not the Landlord approves such works, which approval shall not be unreasonably withheld or delayed if the Tenant's Fit Out are in compliance with this Lease and meet reasonable

podastrijeti Zakupodavcu na odobrenje sve primjerke nacrta i specifikacija, programa i rasporeda dovršetaka te vremenske rokove predložene za izvođenje Završnih radova od strane Zakupnika, kao i detaljne informacije u pogledu osiguranja Završnih radova od strane Zakupnika. ----------

---

6.5.2. Informacije koje se podastiru sukladno gore navedenom, moraju detaljno sadržavati sljedeće:----------

6.5.2.1 izloge dućana i trajne natpise na prednjem dijelu dućana odmah iza prednjeg dijela dućana; i----------

6.5.2.2 završnu obradu podova na spoju Poslovnog prostora i Zajedničkih prostora; i----------

---

6.5.2.3 sve tehničke i inženjerske radove (uključujući klimatizaciju, ventilaciju i odvod kondenzirane vode); i----

---

6.5.2.4 sigurnosne sustave i povezanost istih sa sigurnosnim sustavom Objekta, kao i sa sustavom za hitne slučajeve (ukoliko je isto primjenjivo); te-

---

6.5.2.5 plan unutrašnjeg dijela poslovnog prostora u svrhu izlaza za nuždu.----------

---

6.5.3. Odobrenje dokumentacije--------

6.5.3.1 Zakupodavac će s obzirom na gore navedene radove, pisanim putem izvijestiti Zakupnika što ranije moguće odnosno ne kasnije od sedam dana od dana dostave gore navedene dokumentacije, o tome da li Zakupodavac odobrava takove radove, a koje odobrenje neće biti nerazumno uskraćeno ili odgođeno, pod uvjetom da su Završni radovi od strane Zakupnika u skladu s ovim Ugovorom o zakupu, te u

requirements of the Landlord and the Landlord's Architects.

6.5.3.2 The Tenant shall not use any substitute materials to the materials specified, nor modify or vary the above documents already approved by the Landlord without the prior consent of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld or delayed.

6.5.4. Once the plans, specifications, programmes, schedules and samples requiring the Landlord's approval have been approved by the Landlord, the Parties shall initial them and such initialled documents shall be deemed to be the "Approved Documents" for the purposes of this Lease. Through the Term of the Lease, the "Approved Documents" shall include any further Approved Documents supplementing or replacing or adding to the approved documentation after the approval of the Landlord given pursuant to point 6.5.3.

6.5.5. The Tenant shall design, carry out and complete the Tenant's Fit Out in accordance with the Landlord's overall design criteria for the Development as specified in the Tenant's Manual.

6.5.6. The Tenant shall deliver to the Landlord all designs and documents required by regulations and related to the Premises, in order that the Landlord is able to obtain, in cases when according to the law is solely the Landlord obliged to do so, all consents and approvals of all competent statutory and regulatory authorities as may be required to carry out the Tenant's Fit Out and which

skladu s razumnim zahtjevima Arhitekata i Inženjera Zakupodavca.----------

6.5.3.2 Zakupnik neće koristiti bilo koje zamjenske materijale od onih koji su kao takvi propisani, niti će zamijeniti ili promijeniti gore navedenu dokumentaciju odobrenu od strane Zakupodavca bez prethodne suglasnosti Zakupodavca, koja neće biti nerazumno uskraćena ili odgođena.----------

---

6.5.4. Kad nacrti, specifikacije, programi, rasporedi i primjerci koji zahtijevaju Zakupodavčevo odobrenje isto i dobiju, Ugovorne strane će parafirati dokumentaciju, te će se potom takve parafirane isprave smatrati "Odobrenom dokumentacijom" za potrebe ovog Ugovora o zakupu. Za vrijeme čitavog trajanja Zakupa, taj će se pojam odnositi i na bilo koju daljnju Odobrenu dokumentaciju koja će nadopunjavati, nadomještati ili proširivati postojeće isprave, nakon što ista bude odobrena od strane Zakupodavca u skladu s člankom 6.5.3.----------

---

6.5.5. Zakupnik će projektirati, obaviti i dovršiti Završne radove od strane Zakupnika u skladu s općim kriterijima Zakupodavca u odnosu na Objekt, specificiranima u Priručniku za zakupnike.----------

---

6.5.6. Zakupnik će podastrijeti Zakupodavcu sve nacrte i dokumentaciju koju zahtijevaju propisi, a koja se odnosi na Poslovni prostor, kako bi Zakupodavac bio u mogućnosti, u slučaju kada to zakon zahtijeva izričito samo od Zakupodavca, pribaviti sve dužne privole i odobrenja svih nadležnih zakonskih i nadzornih tijela za svrhu provođenja Završnih radova od strane

would allow the Tenant to conduct the Tenant's activity in the Premises.

For avoidance of any doubt, it is deemed that any works performed by Tenant along with drafting or obtaining all of the pertaining respective documentation (consents, approvals, plans, permits etc.) which could be required by law, are Tenan's liability including the obtainance of a special permit from the competent authority due to Tenant's Fit Out which is performed by the Tenant

6.5.7. In the event that the Landlord determines that any element of the Tenant's Fit Out was not completed or was completed contrary to the law regulations in force, the Landlord shall specify an additional term for completion of such element, but not longer than 7 (seven) days. After the ineffective expiry of that additional term, the Landlord, without any further notice, may enter the Premises at any time, and complete such element at the Tenant's cost. Notwithstanding the above, the Tenant is solely responsible for the Tenant's Fit Out if it was not completed or was completed contrary to the Approved (technical) Documentation.

6.6. Tenant's Fit Out works general:

6.6.1 From the Delivery Date, the Tenant shall have unrestricted access to the Premises, and to enter into and upon and to remain in and on the Premises for the purpose of carrying out the Tenant's Fit Out. The Tenant accepts the fact that the Development is a shopping centre open to the public and that the Tenant's Fit Out,when being performed while the Development is open for public, may not

Zakupnika, te za svrhu provođenja aktivnosti Zakupnika unutar Poslovnog prostora.----------

---

Radi izbjegavanja svake sumnje, smatrat će se kako je Zakupnik odgovoran za sve radove koje izvede te za izradu ili ishođenje cjelokupne odnosne dokumentaciju (privole, odobrenja, projekti, dozvole i sl.) ako bi ista bila potrebna sukladno zakonu, uključujući ishođenje bilo kakve posebne dozvole za Poslovni prostor od strane nadležnog tijela zbog Završnih radova od strane Zakupnika, a koje izvodi Zakupnik.----------

---

6.5.7. U slučaju da Zakupodavac utvrdi da neki dio Završnih radova od strane Zakupnika nije izvršen ili da je izvršen u protivnosti sa važećim zakonskih propisima, Zakupodavac će odrediti dodatni rok za dovršenje navedenih dijelova koji ne smije biti dulji od 7 (sedam) dana. U slučaju da taj dodatni rok neuspješno istekne, Zakupodavac može, bez daljnje obavijesti, ući u Poslovni prostor u bilo koje vrijeme, te dovršiti navedeni dio radova na trošak Zakupnika. Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik snosi isključivu odgovornost za neizvršenje Završnih radova od strane Zakupnika ili za izvršenje istih u protivnosti sa Odobrenom (tehničkom) dokumentacijom. ----------

---

6.6. Završni radovi od strane Zakupnika - općenito:----------

6.6.1 Od Datuma primopredaje Poslovnog prostora, Zakupnik će imati neograničen pristup Poslovnom prostoru, ulazit će u isti te ostajati u istom za svrhe provođenja Završnih radova od strane Zakupnika. Zakupnik prihvaća činjenicu da je Objekt prodajni centar otvoren za javnost, te da stoga Završni radovi od strane Zakupnika,kada se isti vrše tijekom perioda u kojem je Objekt otvoren za

interrupt the normal operation of the Development.

6.6.2. The Tenant's Fit Out works shall be completed not later than three months as of the Delivery Date.

6.6.3 The Tenant shall, at its own expense (including, but not limited to, all costs related to preparation of project documentation and obtaining all of the required permits), carry out and diligently complete the Tenant's Fit Out as follows:

6.6.3.1 in a good manner and with good quality materials of their respective kinds necessary to achieve a good quality retail *shop;*

6.6.3.2 fully in accordance with the Approved Documents and reasonable instructions from the Landlord's Architects

6.6.3.3 in accordance with applicable laws and administrative decisions;

6.6.3.4 as to noisy and onerous works, exclusively in the hours when the Development is closed to the public, i.e. between 10 pm to 9 am. Carrying out the works during the hours when the Development is open to the public shall be agreed with the Landlord;

6.6.3.5 by employees, who are forbidden to walk through the Development area in working clothes.

6.6.4. The Tenant shall deliver to the Landlord at the request of the latter:-

javnost, ne smiju uznemirivati uobičajene aktivnosti Objekta.----------

---

6.6.2. Završni radovi od strane Zakupnika bit će dovršeni u roku tri mjeseca od Datuma primopredaje.----------

---

6.6.3 Zakupnik će, na svoj vlastiti trošak, provesti i uredno dovršiti Završne radove od strane Zakupnika (uključujući, ali ne ograničavajući se na, troškove pripreme projektne dokumentacije i ishođenja svih za to potrebnih dozvola), pri čemu će oni biti izvršavani:----------

---

6.6.3.1 s dužnom pažnjom i uz korištenje kvalitetnih materijala odnosnih vrsta potrebnih za pripremu maloprodajnog dućana dobrog standarda;-------

---

6.6.3.2 u potpunom skladu sa Odobrenom dokumentacijom i sa razumnim uputama Arhitekata i Inženjera Zakupodavca; ----------

6.6.3.3 u skladu sa pozitivnim pravom i upravnim odlukama; -

6.6.3.4 u odnosu na bučne i tegobne radove, isti će biti izvršavani isključivo u vrijeme kada je Objekt zatvoren za javnost, odnosno između 22.00 sata navečer i 9.00 sati ujutro. Izvršavanje radova unutar sati kada je Objekt otvoren za javnost bit će zasebno dogovoreno sa Zakupodavcem;----------

6.6.3.5 od strane radnika kojima je zabranjeno kretanje unutar Objekta u radnoj odjeći i obući.----------

---

6.6.4. Zakupnik će Zakupodavcu, na zahtjev potonjeg dostaviti:----------

---

6.6.4.1 true copies of the documents necessary to carry out the Tenant's Fit Out works;

6.6.4.2 details of the Tenant's Fit Out work to the insurers of the Development as the insurers shall require, and not intentionally to do or omit or allow to be done anything that may render the policy, or policies, applicable to the Development void or voidable and to pay any additional premiums which the insurers may properly require.

6.6.5 The Tenant shall take all proper and sufficient precautions during the progress of the Tenant's Fit Out works so as:-

6.6.5.1 to cause as little inconvenience and disturbance as practicable, whether by noise dust vibration or otherwise to the Landlord and the occupiers and tenants of the Development, and

6.6.5.2 with effect from the Commencement Date insofar as the Tenant's Fit Out works and/or deliveries to the Premises in connection with the Tenant's Fit Out works are noisy or would otherwise disturb or inconvenience the Landlord, other occupiers or tenants of the Development or the general public such works and/or deliveries shall be carried out or made only between 10 pm and 9 am and at times previously approved by the Landlord in writing: and

6.6.5.3 not at any time to damage or to render unsafe the structure

6.6.4.1 ovjerene preslike isprava potrebnih za izvršenje Završnih radova od strane Zakupnika;----------

6.6.4.2 sve potankosti vezane za Završne radove od strane Zakupnika, a koje bi osiguravatelji Objekta mogli zatražiti, te Zakupnik neće namjerno učiniti, uskratiti ili dopustiti da bude učinjeno išta što bi moglo rezultirati poništenjem police ili polica osiguranja koje se odnose na Objekt ili povećanjem premije koju bi osiguravatelji s pravom mogli zahtijevati.----------

---

6.6.5. Zakupnik će poduzeti sve potrebne i dostatne mjere predostrožnosti tijekom izvršenja Završnih radova od strane Zakupnika kako bi:----------

6.6.5.1 u najmanjoj mogućoj mjeri izlagao Zakupodavca i ostale zakupnike i korisnike Objekta nezgodnostima u pogledu buke, prašine vibracija i sličnog, i----------

---

6.6.5.2 počevši od Datuma početka zakupa sve Završne radove od strane Zakupnika i/ili dostave u Poslovni prostor vezano uz Završne radove od strane Zakupnika u slučaju da bi isti bili bučni ili bi na koji drugi način stvarali neugodu Zakupodavcu ili drugim zakupnicima i korisnicima Objekta ili općoj publici, iste izvršavao unutar vremenskog perioda od 22.00 navečer do 9.00 ujutro, te unutar vremenskih perioda koji su unaprijed bili odobreni pisanim putem od strane Zakupodavca; te----------

6.6.5.3 se skrbio da ne ošteti ili na bilo koji način učini

of the Development, any buildings or any adjoining premises and any plant or machinery therein.

6.6.6. The Tenant shall:

6.6.6.1 notify the Landlord of the commencement and completion dates of the Tenant's Fit Out works to enable the Landlord to inspect the same;

6.6.6.2 ensure that all finishes to the Premises, including in particular those to the ceilings, floors and walls, are of good quality and completed to a high standard;

6.6.6.3 ensure that only certified materials and/or equipment required by Croatian regulations is used for Tenant's fit out works

6.6.6.4 ensure that all deliveries to the Premises in connection with the Tenant's Fit Out works via the communication area, indicated by the Landlord, are made on the terms and conditions specified by the Landlord, and do not interfere with any other deliveries to the Development made by any person entitled to make such deliveries;

6.6.6.5 not access the communication area, including making deliveries, or use it outside the hours determined by the Landlord, without the prior approval of the Landlord;

nestabilnom strukturu Objekta, bilo kojih zgrada ili bilo kojih pripadajućih objekata ili bilo kojeg postrojenja ili mehanizacije koja se u njemu nalazi. ----------

6.6.6. Zakupnik će:----------

6.6.6.1 izvijestiti Zakupodavca o datumima početka i dovršetka Završnih radova od strane Zakupnika za potrebe inspekcije tih radova od strane Zakupodavca; ----------

6.6.6.2 osigurati da svi završni radovi u odnosu na Poslovni prostor, a posebice oni odnosni na stropove, podove i zidove, budu visoke kvalitete, te dovršeni u skladu sa visokim standardima;----------

6.6.6.3 osigurati da samo odobreni materijali i/ili oprema sukladno hrvatskim propisima budu korišteni za svrhe Završnih radova od strane Zakupnika;----------

6.6.6.4 osigurati da sve dostave u Poslovni prostor u svezi sa Završnim radovima od strane Zakupnika putem komunikacijskog područja, kojeg je kao takvog označio Zakupodavac, budu izvršene sukladno uvjetima i odredbama koje je Zakupodavac odredio, te da iste ne remete bilo koje druge dostave na Objekt učinjene od strane bilo koje osobe koja je za to ovlaštena;----------

6.6.6.5 neće ulaziti u komunikacijsko područje, uključujući vršenje dostava, niti ga koristiti izvan vremenskog razdoblja odobrenog od strane Zakupodavca, bez prethodnog odobrenja od strane Zakupodavca;----------

6.6.6.6 not access or make deliveries to the Premises through parts of the Development other than communication areas;

6.6.6.7 comply with the requirements of the Landlord or any other person authorised by the Landlord in relation to security and safety in connection with any access to or delivery to the Premises for the purposes of the Tenant's Fit Out works;

6.6.6.8 do nothing which, in the reasonable opinion of the Landlord, would or could damage or physically weaken the Development or the finishes of the Common Areas or the Development or any part thereof, or any services or conducting media in or serving the Premises provided by the Landlord, and in particular the Tenant shall observe all limits as to floor loading of the Premises and the Development as set out in documents attached to this Lease or notified from time to time by the Landlord;

6.6.6.9 within 14 (fourteen) days after the completion of the Tenant's Fit Out, provide the Landlord with one complete set of "as built drawings" relating to the Tenant's Fit Out works and copies of all working manuals relating to the Tenant's fixtures and fittings installed by the Tenant;

6.6.6.10 permit the Landlord and other authorised people to

6.6.6.6 neće ulaziti niti vršiti dostave u Poslovni prostor preko dijelova Objekta koji nisu komunikacijska područja;----------

6.6.6.7 pridržavati se sigurnosnih standarda koje zahtijeva Zakupodavac, ili bilo koja druga osoba ovlaštena od strane Zakupodavca, u svezi sa sigurnošću u odnosu na svaki pristup ili dostavu u Poslovni prostor za svrhe Završnih radova od strane Zakupnika;---

6.6.6.8 neće poduzimati nikakve radnje koje prema razumnoj prosudbi Zakupodavca mogu ili bi mogle prouzročiti štetu ili fizički oslabiti Objekt, završne obrade Zajedničkih prostora ili samog Objekta ili bilo kojeg njegovog dijela, ili bilo kakve instalacije kojima je za svrhu da služe Poslovnom prostoru istog opskrbio Zakupodavac, te je Zakupnik posebno dužan pridržavati se limita opterećenja podova u Poslovnom prostoru i u Objektu, sukladno dokumentaciji priloženoj ovom Ugovoru o zakupu odnosno sukladno obavijestima koje s vremena na vrijeme podastire Zakupodavac;----------

6.6.6.9 unutar 14 (četrnaest) dana nakon dovršenja Završnih radova od strane Zakupnika, podastrijeti Zakupodavcu jedan potpuni set dokumentacije koja se odnosi na "projekt izvedenog stanja" u svezi sa Završnim radovima od strane Zakupnika, kao i preslike svih radnih priručnika koji se odnose na Zakupnikov inventar i instalacije;----------

6.6.6.10 dopustiti Zakupodavcu i drugim ovlaštenim osobama

inspect the Tenant's Fit Out works;

6.6.6.11 as soon as practicable (and in any event within 14 (fourteen) days following the completion of the Tenant's Fit Out) make good any defects therein.

6.6.7. During the Tenant's Fit Out Works and the Term of the Lease, the Tenant shall bear all the cost of utilities used in the Premises (e.g. water, electricity, heating etc.) on the basis of their actual use according to the meters installed by the Landlord at the Tenant's cost. Notwithstanding the above, the Tenant, after completion of the Tenant's Fit Out is obliged to remove, at its own expense, debris and other wastes accumulated in the sewage system of the Building or Development. In the event that the Tenant does not remove debris and other waste from the sewage, after the term (not shorter however than 2 (two) days) designated by the Landlord in writing to do so, the Landlord shall be entitled to enter the Premises without notice and perform such works at the cost of the Tenant.

6.6.8. The Landlord shall prepare a regulation on the delivery of the Tenant's construction materials to the construction zone and on the removal of debris and wastes from the zone, and the Tenant undertakes to follow such regulation.

6.6.9. The contractors employed by theTenant,or other persons acting on behalf of the Tenant, shall neither enter nor stay in the part of the Development opened to the public (including

da izvrše inspekciju Završnih radova od strane Zakupnika:----

---

6.6.6.11 odmah (a najkasnije u roku od 14 (četrnaest) dana po dovršetku Završnih radova od strane Zakupnika) popraviti sve nedostatke u gore navedenim Radovima.----------

---

6.6.7. Tijekom čitavog trajanja Završnih radova od strane Zakupnika Zakupa, Zakupnik će snositi sve troškove komunalnih usluga nastalih za potrebe Poslovnog prostora (npr. voda, elektrika, grijanje itd.) na osnovi njihovog stvarnog korištenja sukladno brojilu kojeg će Zakupodavac ugraditi na trošak Zakupnika. Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik će, nakon dovršenja Završnih radova od strane Zakupnika, ukloniti na svoj vlastiti trošak, krhotine i drugi otpad koji se nakupio u kanalizacijskom sustavu AVENUE MALL-a ili Objekta. U slučaju da Zakupnik ne ukloni krhotine i drugi otpad koji se nakupio u kanalizacijskom sustavu, nakon proteka roka (koji ne može biti kraći od 2 (dva) dana) kojeg je Zakupodavac odredio u pisanoj obavijesti koju je uputio Zakupniku da sukladno navedenom postupi, Zakupodavac može ući u Poslovni prostor bez dodatne obavijesti i izvršiti takove radove na trošak Zakupnika. ----------

---

6.6.8. Zakupodavac će odrediti pravila za dostavu građevinskog materijala Zakupnika na građevinsku zonu, kao i pravila o zbrinjavanju otpada i smeća iz zone, te se Zakupnik obvezuje postupati sukladno navedenim pravilima.----------

---

6.6.9. Izvođači koje Zakupnik zapošljava, ili druge osobe koje djeluju u ime Zakupnika, neće ulaziti niti se zadržavati u dijelu Objekta koji je otvoren za javnost (uključujući

restaurants, toilets, garages), while in working clothes or boots, and shall not bring any construction materials or tools.

6.6.10. The Tenant is obliged to act according to the "Guidelines for Contractors" (constituting the Eight Schedule attached hereto), especially when it comes to the delivery of raw materials to the Premises as well as waste disposal during the Tenant's Fit Out works. The Tenant shall hire a contractor dealing with waste disposal. The Landlord shall allocate a place in the neighbourhood of the loading dock where the Tenant shall keep garbage containers.

6.6.11.N/a

6.7. Alterations

The Tenant shall not, without the prior written approval of the Landlord, erect or make any alteration, adaptation and improvements of the Premises. The Tenant may make non-structural alternations to the Premises upon the approval of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld or delayed. The Tenant shall be responsible for obtaining the permits necessary to implement alternations approved by the Landlord and shall operate in accordance with **the Ninth Schedule**.

Should the Tenant fail to promptly reinstate the Premises, the Landlord shall be entitled to do so itself, and to charge the cost of such works to the Tenant, which shall be payable by the Tenant on Landlord's demand.

6.8. Signs and advertisements

The Tenant shall not, without the prior written approval of the Landlord, erect or display any signs and advertisements others than as allowed pursuant to the **Tenant's Manual hereto and the Tenth Schedule** (if applicable).

restorane, javne zahode, garaže) dok se isti nalaze u radnoj odjeći ili obući, te neće unositi bilo koje građevinske materijale ili alate.----------

---

6.6.10. Zakupnik će postupati sukladno "Uputama Izvođačima" (koje su sadržane u Osmom dodatku koji je ovdje priložen), posebno u svezi sa dostavom sirovina u Poslovni prostor kao i u svezi sa zbrinjavanjem otpada za vrijeme Završnih radova od strane Zakupnika. Zakupnik će angažirati poduzetnika koji se bavi sa uklanjanjem smeća. Zakupodavac će odrediti mjesto u blizini prostora za utovar gdje će Zakupnik držati kontejnere za smeće.----------

---

6.6.11. Ne primjenjuje se.----------

6.7. Preinake----------

Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik neće graditi ili vršiti bilo kakve izmjene, adaptacije ili poboljšanja Poslovnog prostora. Zakupnik može vršiti preinake bez da mijenja nosivu strukturu zgrade, uz odobrenje Zakupodavca, koje neće biti nerazumno uskraćeno ili odgađano. Zakupnik preuzima odgovornost za ishođenje svih dozvola potrebnih u svrhu implementacije navedenih preinaka koje je Zakupodavac odobrio, te će isti postupati sukladno odredbama **Devetog dodatka.**----------

---

Ukoliko Zakupnik propusti odmah vratiti Poslovni prostor u prvotno stanje, Zakupodavac može isto učiniti sam, kao i naplatiti troškove takvih radova od samog Zakupnika, koje troškove je Zakupnik dužan podmiriti na zahtjev Zakupodavca.----------

---

6.8. Ploče i reklame----------

Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik ne smije podizati niti postavljati nikakve ploče niti reklame osim onih koje su dopuštene sukladno ovdje priloženom **Priručniku za zakupnike i Desetom dodatku** (ukoliko je isto

6.9. To observe regulations

The Tenant shall observe all regulations for the Development as specified in the **Fifth Schedule** and others as the Landlord may make and communicate in writing.

6.10. Deliveries of goods

The Tenant shall not load or unload vehicles or otherwise discharge or deliver goods to the Premises save by way of the communication area of the Development specified by the Landlord. Such deliveries can be made, and waste and litter can be removed from the Premises, within the hours as set by the Landlord from time to time.

6.11. User

The Tenant undertakes to do the business pertaining to the sales of clothes, footwear and accessories. The Tenant shall not be allowed to use the Premises for any purpose other than that the above activities. The Tenant shall ensure that the Premises are open to the public during Shopping Hours. A change in the scope of goods and services offered by the shop established on the Premises requires the permission of the Landlord. The Tenant is fully aware of the Landlord's obligations towards other Tenants and shall be fully liable for settling any claims that arise from the breach of the obligation set out in this section.

6.12 Restrictions on User

The Tenant shall not bring or allow to be brought into the Premises or into the Building any hazardous and dangerous materials. The Tenant shall also not use the Premises for anything other than the use described in point 6.11 or as normally undertaken by the Tenant.

The Tenant may not carry out any auctions in the Premises or in the Development.

primjenjivo). ----------

6.9. Pridržavanje propisa----------

Zakupnik će se pridržavati svih propisa koji vrijede u Objektu, kako je specificirano u **Petom dodatku**, te svih drugih propisa o kojim će ga pisanim putem izvijestiti Zakupodavac.----------

---

6.10. Isporuke robe----------

Zakupnik neće istovarivati ili utovarivati dostavna vozila niti dostavljati robu u Poslovni prostor osim uz korištenje komunikacijskih prostora Objekta koje je kao takve odredio Zakupodavac. Takve isporuke, kao i zbrinjavanje otpada i smeća iz Poslovnog prostora, mogu biti učinjene unutar sati koje s vremena na vrijeme određuje Zakupodavac.---

---

6.11. Korisnik----------

Zakupnik će za čitavog razdoblja trajanja Zakupa u Poslovnom prostoru obavljati poslove prodaje odjeće, obuće i modnih dodatka. Zakupnik neće koristiti Poslovni prostor ni za kakve druge svrhe osim gore specificiranih djelatnosti. Zakupnik osigurava da će Poslovni prostor biti otvoren javnosti tijekom Radnog vremena. Promjene u opsegu roba i usluga koje se nude u dućanu koji se nalazi u Poslovnom prostoru zahtijevaju odobrenje od strane Zakupodavca. Zakupnik je u potpunosti svjestan Zakupodavčevih obveza u odnosu na ostale Zakupnike, te će isti biti u potpunosti odgovoran za podmirivanje bilo kojih zahtjeva koji nastaju iz povrede obveze koja je određena ovim člankom.----------

---

6.12. Ograničenja u korištenju----------

Zakupnik neće unositi niti dopustiti unošenje opasnih i štetnih tvari u Poslovni prostor ili u Objekt. Zakupnik također neće koristiti Poslovni prostor ni za kakve namjene osim onih specificiranih pod točkom 6.11 odnosno osim onih koje Zakupnik uobičajeno provodi. ----------

Zakupnik nema pravo organiziranja ikakvih dražbi u Poslovnom prostoru niti u Objektu. ----------

The Tenant is not allowed to sell popcorn and nachos, video games or alcohol within the Premises and the Facility.

The Tenant is particulary being fully aware of the previous clause and he shall keep the Lessor harmless of and shall be held liable for settling each and every claim of third parties regarding the breach of this clause.

The Tenant may only operate in the Premises under the shop sign "Tally Weijl" ("Sign"), unless the Sign is changed with the prior, written approval of the Landlord. The Tenant confirms that it is authorised to use the Sign.

The Tenant shall sell goods at competitive prices in relation to other shops owned by the Tenant and being a part of its chain.

6.13. Sub-letting, assignment etc.

The Tenant is authorized to undertake all internal changes (members of the company, management, supervisory board, etc.), without any obligation to any prior consent from the Landlord, but will notify the Landlord thereof. The Tenant shall not assign any of the rights arising from this Lease, underlet, share, or part with possession or occupation of all or part of the Premises without the prior written consent of the Landlord.

6.14. Surrender

At or before midnight on the Termination Date, the Tenant shall deliver possession of the Premises to the Landlord in such state of repair and condition, and complete with all such fixtures, fittings and other items (including Tenant's Fit Out) which can not be separated (without damages) in accordance with the entire fullfilment of the Tenant's obligations arising from this Lease Agreement. The Tenant shall clear the Premises of all its own equipment, goods, lighting, furniture, frontal and other items other than the Tenant's Fit Out works by the Buyer and other items except for the Tenant's Fit Out works performed by the

Zakupnik ne smije prodavati kokice i načose, video igrice ili alkohol unutar Poslovnog prostora i Objekta.----------

Zakupnik je posebno i u potpunosti svjestan prethodne odredbe, te će Zakupnik preuzeti svaku odgovornost od Zakupodavca, kao i biti u potpunosti odgovoran za bilo koji i svaki zahtjev trećih osoba u svezi sa povredom ove odredbe.----------

Zakupnik može poslovati u Poslovnom prostoru jedino sa znakom dućana „Tally Weijl" ("Znak"), osim u slučaju da Znak bude promijenjen sukladno prethodnom pisanom odobrenju od strane Zakupodavca. Zakupnik ovime potvrđuje da je isti ovlašten koristiti navedeni Znak.----------

Zakupnik će prodavati robu po konkurentnim cijenama u odnosu na cijene koje postoje u ostalim dućanima koji su u vlasništvu Zakupnika, te koji čine dio njegovog lanca.----------

---

6.13. Podzakup, prijenos prava itd.---------

Zakupnik je ovlašten poduzeti sve interne promjene (članova društva, uprave, nadzornog odbora i sl.), bez obveze da ishodi bilo kakvu suglasnost Zakupodavca, ali će o tome obavijestiti Zakupodavca.----------

Zakupnik nema pravo prenositi prava koja proizlaze iz ovog Ugovora, davati u podzakup, ili koristiti Poslovni prostor ili dio Poslovnog prostora s drugim osobama bez prethodnog pisanog odobrenja od strane Zakupodavca.----------

---

6.14. Predaja----------

Najkasnije u ponoć na Datum završetka zakupa, Zakupnik će predati posjed Poslovnog prostora Zakupodavcu u takvom stanju i uvjetima, te zajedno sa svim inventarom, instalacijama i drugim dijelovima (uključujući Završne radove od strane Zakupnika koji se ne mogu odvojiti (bez oštećenja) sukladno potpunom izvršenju Zakupnikovih obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora. Zakupnik će napose ukloniti iz Poslovnog prostora svu njegovu opremu, robu, rasvjetu, namještaj, frontu i druge predmete osim Završnih radova od strane Zakupnika koji se ne mogu odvojiti bez oštećenja, pod uvjetom da i njihovo

Tenant, under the condition that their removal, total or partial, is not envisaged by this Lease Agreement. The delivery of the Premises to the Landlord shall be confirmed by the Surrender Protocol executed by the Parties. After the Termination Date, the Tenant shall have no right to occupy the Premises. The Landlord shall not reimburse the Tenant for the Tenant's Fit Out works, except in case of termination of this Lease Agreement as a consequence of Lanlord's liability and under the condition that such termination occurred during the first 3 (three) years of the Term of the Lease. The Landlord may require the Tenant, at the Tenant's expense, not later than 1 (one) week prior to the Termination Date to remove all or part of the Tenant's Fit Out and/or all changes and improvements subsequently undertaken.

In the event that the Tenant does not bring the Premises to the state as specified in the above paragraph, the Landlord shall be entitled to do so itself, and to charge the cost of such works to the Tenant.

All keys to the Premises shall be returned to the Landlord on the Termination Date. In the event the keys are not returned on such date, the Landlord shall be entitled to open the Premises and change locks to the Premises at the Tenant's expense.

In the event that the Tenant does not vacate the Premises, then without prejudice to any other legal remedies available to it, the Landlord shall be entitled to a penalty fee equivalent to 300 % (three hundred percent) of the monthly Rent and average Additional Rent due during the last six months of the Term of the Lease. Such penalty fee shall be due and payable on a pro rata basis for each day of unauthorised occupation of the Premises, until the Tenant actually vacates the Premises. Any penalty fees unpaid on the date when the Tenant vacates the Premises shall bear statutory interest until fully paid.

uklanjanje, u cijelosti ili njihovog dijela, nije određeno ovim Ugovorom. Predaja Poslovnog prostora Zakupodavcu bit će potvrđena Zapisnikom o primopredaji kojeg će Ugovorne strane potpisati. Nakon Datuma završetka zakupa, Zakupnik nema pravo daljnjeg boravka u Poslovnom prostoru. Zakupodavac neće imati obvezu vratiti Zakupniku vrijednost Završnih radova od strane Zakupnika, osim u slučaju raskida Ugovora o zakupu zbog razloga za koje je odgovoran Zakupodavac te pod uvjetom da je do takvog raskida došlo u prve 3 godine trajanja zakupa. Zakupodavac može zahtijevati od Zakupnika, da na trošak samog Zakupnika najkasnije 1 (jedan) tjedan prije Datuma završetka zakupa ukloni sve ili dio Završnih radova od strane Zakupnika i/ili sve izmjene i poboljšanja koja su naknadno učinjena.----------

Ukoliko Zakupnik ne dovede Poslovni prostor u stanje koje je određeno u gornjem stavku, Zakupodavac će isto učiniti sam, te će isto biti ovlašten naplatiti od Zakupnika.-------

---

Svi ključevi koji pripadaju Poslovnom prostoru bit će vraćeni Zakupodavcu na Datum završetka zakupa. Ukoliko ključevi ne budu vraćeni navedenog datuma, Zakupodavac je ovlašten ući u Poslovni prostor i promijeniti brave Poslovnog prostora, sve na trošak Zakupnika.----------

---

Ukoliko Zakupnik ne isprazni Poslovni prostor, tad mu Zakupodavac bez narušavanja ikakvih drugih zakonskih prava Zakupodavca, može naplatiti ugovornu kaznu u iznosu od 300 % (tristo posto) mjesečne Zakupnine, kao i prosječnu Dodatnu zakupninu koja je dospjela tijekom zadnjih šest mjeseci trajanja Zakupa. Takva ugovorna kazna bit će dospjela i plativa proporcionalno za svaki dan neovlaštenog boravka u Poslovnom prostoru, sve dok Zakupnik konačno ne napusti Poslovni prostor. Bilo koji iznos ugovorne kazne koji ne bude podmiren u trenutku Zakupnikova napuštanja Poslovnog prostora, bit će uvećan za iznos zakonske zatezne kamate sve dok isti ne bude podmiren u cijelosti.----------

---

If, upon the Termination Date, the Tenant does not remove his belongings from the Premises, the Landlord may remove and deposit all such belongings in a storage area at the expense of the Tenant. The Landlord will notify the Tenant about the cost of removal and storage (per day) and the location of the storage, and the Landlord shall not charge the Tenant any mark-up or other fee in addition to the costs of such storage in connection with the above storage. Prior to their removal, the Landlord shall arrange, at the cost of the Tenant, for an inventory of the belongings to be drawn up. The Landlord shall not be responsible for any damage made in the course of such removal or storage.

Ukoliko nakon isteka Datuma završetka Zakupa Zakupnik ne ukloni njemu pripadajuće stvari iz Poslovnog prostora, Zakupodavac može ukloniti i položiti sve takve stvari u skladišni prostor na trošak Zakupnika. Zakupodavac će izvijestiti Zakupnika o troškovima uklanjanja i skladištenja (po danu), kao i o mjestu na kojem se skladište nalazi, te Zakupodavac neće naplatiti Zakupniku bilo koji drugi iznos provizije ili druge pristojbe uz troškove takvog skladištenja u svezi sa gore navedenim skladištenjem. Prije samog uklanjanja stvari, Zakupodavac će osigurati da se na trošak Zakupnika sastavi popis pokretnina koje se uklanjaju. Zakupodavac nije odgovoran za bilo koju štetu koja bi nastala tijekom takvog uklanjanja stvari ili tijekom njihove pohrane.----------

---

6.15 Interest on overdue payments

Should there be any overdue claims or delays in the payment of Rent and Additional Rent, or any other payment under this Lease, interest per day of delay shall be charged, calculated according to Law on default interest. The Landlord shall be entitled to account any delayed payment made by the Tenant towards the debt chosen by the Landlord at its discretion.

6.15. Kamate na zakašnjela plaćanja-------

U slučaju postojanja nepodmirenih dospjelih potraživanja ili u slučaju zakašnjenja u plaćanju Zakupnine, Dodatne zakupnine ili bilo kojih drugih plaćanja koja su dospjela sukladno odredbama ovog Ugovora, na iste će se zaračunavati zakonska zatezna kamata za svaki dan zakašnjenja sukladno Zakonu o kamatama. Zakupodavac je ovlašten pripisati bilo koje zakašnjelo plaćanje učinjeno od strane Zakupnika dugu kojeg je Zakupodavac odabrao po svojoj diskrecionoj ocjeni. ---------

---

6.16. Insurance as of the Commencement Date onwards

The Tenant shall deliver to the Landlord , at latest at last working day before the opening of the Premises to the public, a certificate of insurance issued by one of the insurance companies approved by the Landlord in accordance with the schedule disclosed int the **Seventh Schedule** to this Lease Agreement or by any of the insurers who, according to the rating of Standard & Poors, have A-rating, from the risk of fire and other perils during the whole Term of the Lease. The insurance policy shall ensure the costs of the Tenant's fit out investment, and insurance of tangible assets brought into the Premises. The Tenant is

6.16.Osiguranje od Datuma početka zakupa pa nadalje----------

---

Zakupnik će najkasnije zadnjeg radnog dana prije otvaranja Poslovnog prostora za javnost dostaviti Zakupodavcu potvrdu o sklopljenom osiguranju izdanu od strane jednog od osiguravajućih društava koje je odobrio Zakupodavac sukladno popisu koji je priložen u **Sedmom dodatku** ili od bilo kojeg osiguratelja koji prema ratingu Standard & Poors-a imaju A-rating, od rizika požara i nekih drugih opasnosti za cijelo vrijeme Trajanja zakupa. Policom treba biti osigurana vrijednost izvedenih radova, postavljene opreme i zaliha robe. Zakupnik se obvezuje zaključiti i policu osiguranja odgovornosti za

obliged furthermore to deliver to the Landlord insurance policy regarding civil liability of the operations of Tenant against third party claims arising from physical injury and property loss or damage in the Premises. The limit of the insurance against third party liability per event shall not amount less than the minimum equivalent in Croatian Kuna of 200,000.00 EUR (two hundred thousand euro).

The Tenant will not do (or allow to be done) or keep (or allow to be kept) anything on the Premises which would differ from the registered company activities of the Tenant and which could hence violate the existing terms of the Landlord's insurance policies, or which could prevent the Landlord from obtaining such insurance policies according to the present terms and conditions thereof.

If any action done or omitted to be done or anything allowed by the Tenant to be kept on the Premises, in case it differs from the registered company activities of the Tenant, shall cause the rate of insurance to be increased, then the Tenant shall pay the Landlord the amount of any such difference in insurance premiume on demand.

During the entire time of performing Tenant's Fit Out works, the Tenant is obliged to have valid construction insurance (including the additional coverage for any damage inflicted to the Building, Business Premises or third persons).

The Tenant shall provide such insurance policy to the Landlord before the commencement of Tenant's Fit-Out works.

6.17 Assignment of Receivables

The Tenant hereby consents to all or part of the liabilities of the Landlord arising out of this Lease (including: Rent, Additional Rent, any other payments arising out of this Lease and the right to receivables from the bank guarantee or other securities) being transferred in favour of Zagrebačka Banka d.d. or other financial institution financing/crediting the Landlord or subsequent owner (freeholder) of Development mentioned in the Lease agreement. In the event that such assignment is made, the Tenant shall undertake irrevocably to transfer amounts,

štete nanesene trećim osobama nastale s osnova fizičkih povreda i/ili gubitka imovine kao posljedica poslovanja Zakupnika u Poslovnom prostoru. Limit osiguranja od odgovornosti prema trećim osobama po štetnom događaju ne smije biti niži od 200.000,00 EUR (dvjesto tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti. ----------

---

Zakupnik neće poduzimati nikakve radnje (niti dopustiti nikakve radnje) ili skladištiti (ili dopustiti da bude skladištena) bilo kakvu robu unutar Poslovnog prostora koja odstupa od registrirane djelatnosti Zakupnika čime bi mogla narušiti postojeće uvjete osiguranja Zakupodavca te ga spriječiti u sklapanju polica osiguranja po sadašnjim uvjetima. ----------

Ukoliko bilo koja poduzeta ili propuštena radnja ili bilo koja stvar koju je Zakupnik dopustio da bude držana u Poslovnom prostoru, a da odstupa od registrirane djelatnosti Zakupnika, uzrokuje povećanje premije osiguranja, tada će Zakupnik Zakupodavcu na njegov zahtjev nadoknaditi iznos razlike premije.----------

Za vrijeme trajanja Završnih radova od strane Zakupnika, Zakupnik je obvezan imati važeće osiguranje za objekt u izgradnji (uključujući i dodatne stavke kojima se pokriva eventualna šteta u odnosu na Objekt, Poslovni prostor i treće osobe).----------

---

Zakupnik će prezentirati Zakupodavcu takvu policu osiguranja prije početka Završnih radova od strane Zakupnika----------

---

6.17. Prijenos potraživanja----------

Zakupnik ovime daje suglasnost za ustupanjem dijela ili svih svojih obveza prema Zakupodavcu sukladno Ugovoru o zakupu (uključujući Zakupninu, Dodatnu zakupninu i druga plaćanja prema ovom Ugovoru o zakupu, kao i prava na potraživanja iz bankovnih garancija i ostalih vrijednosnih papira) u korist Zagrebačke Banke d.d. ili druge financijske ustanove koja financira/kreditira Zakupodavca ili naknadnog vlasnika (neograničenog vlasnika) Objekta koji se kao takav spominje u Ugovoru o

which constitute present and future liabilities of the Tenant towards the Landlord, on written request, to a bank account indicated by the Landlord.

6.18. Special Avenue Mall cards

6.18.1 Avenue Mall credit card

The Tenant can accept the Avenue Mall credit card as a method of payment in the Premises pertaining to the Tenant.

The Tenant can as well accept the Avenue Mall credit card for the purpose of obtaining discounts and/or score award from the side of the Tenant, as well as for the purpose of special award from the side of the Landlord.

The Avenue Mall credit card shall be issued by the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to credit and debit cards.

The Tenant can accept in his Premises the terminal or/and the card reader from the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to the credit and debit cards, all for the purposes of obtaining discounts and/or score award from the side of the Tenant, as well as for the purpose of special award from the side of the Landlordin the case of Avenue Mall credit cards.

The Tenant can give at least 5% discount to the Avenue Mall credit card holder via giving the very discount or via score collection.

The Landlord can award all the holders of the Avenue Mall credit cards pursuant to the data on each holder which shall be delivered to him by the Tenant on daily basis.

6.18.2 Avenue Mall gift card

zakupu. Ukoliko takav prijenos potraživanja bude učinjen, Zakupnik se, po pisanom zahtjevu, neopozivo obvezuje doznačiti iznose koji predstavljaju sadašnje ili buduće obveze Zakupnika prema Zakupodavcu na bankovni račun naznačen od strane Zakupodavca.--------

---

6.18. Posebne AvenueMall kartice----------

6.18.1 Avenue Mall kreditna kartica---------

Zakupnik može prihvatiti Avenue Mall kreditnu karticu kao način plaćanja u svom Poslovnom prostoru. ----------

---

Zakupnik također može prihvatiti i Avenue Mall kreditnu karticu za potrebe dobivanja popusta i /ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika, te za potrebe posebnog nagrađivanja od strane Zakupodavca. ----------

---

Avenue Mall kreditna kartica bit će izdana od strane banke odnosno drugog trgovačkog društva po odabiru Zakupodavca koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica.----------

---

Zakupnik može prihvatiti u svom Poslovnom prostoru terminal ili/i kartični čitač, od banke odnosno drugog trgovačkog društva koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica po odabiru Zakupodavca, za potrebe dobivanja popusta i /ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika, te za potrebe posebnog nagrađivanja od strane Zakupodavca u slučaju Avenue Mall kreditne kartice. ----------

---

Zakupnik može dati popust nositelju Avenue Mall kreditne kartice, i to u vidu samog popusta ili u vidu skupljanja bodova. --

---

Zakupodavac može nagrađivati sve nositelje Avenue Mall kreditne kartice prema podacima o svakom nositelju koje mu može dostavljati Zakupnik. ----------

---

6.18.2 Avenue Mall darovna kartica----------

The Tenant can accept the Avenue Mall gift card as a method of payment in the Premises pertaining to the Tenant.

The Tenant can furthermore accept the Avenue Mall gift card as the means of obtaining discounts from the side of the Tenant.

The Avenue Mall gift card shall be issued by the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to credit and debit cards.

The Tenant can accept in his Premises the terminal or/and the card reader from the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to the credit and debit cards, all for the purposes of making payments and obtaining discounts in the case of Avenue Mall gift cards.

The Tenant can give discount to the Avenue Mall gift card holder.

6.18.3 Avenue Mall loyalty card

The Tenant can as well accept the Avenue Mall loyalty card for the purpose of obtaining discounts and/or score award from the side of the Tenant, as well as for the purpose of special award from the side of the Landlord.

The Avenue Mall loyalty card shall be issued by the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to credit and debit cards.

The Tenant can accept in his Premises the terminal or/and the card reader from the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to the credit and debit cards, all for the purposes of obtaining discounts and/or score award from the side of the Tenant, as well as for the purpose of special

Zakupnik može prihvatiti Avenue Mall darovnu karticu kao način plaćanja u svom Poslovnom prostoru. ----------

Zakupnik također može prihvatiti i Avenue Mall darovnu karticu kao oblik dobivanja popusta od strane Zakupnika. -------

Avenue Mall darovna kartica bit će izdana od strane banke odnosno drugog trgovačkog društva po odabiru Zakupodavca koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica.----------

Zakupnik može prihvatiti u svom Poslovnom prostoru terminal ili/i kartični čitač od banke odnosno drugog trgovačkog društva koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica po odabiru Zakupodavca za potrebe plaćanja i dobivanja popusta u slučaju Avenue Mall darovne kartice.----------

Zakupnik može dati popust nositelju Avenue Mall darovne kartice. ----------

6.18.3 Avenue Mall kartica vjernosti---------

Zakupnik također može prihvatiti i Avenue Mall karticu vjernosti za potrebe dobivanja popusta i /ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika, te za potrebe posebnog nagrađivanja od strane Zakupodavca.----------

Avenue Mall kartica vjernosti bit će izdana od strane banke odnosno drugog trgovačkog društva po odabiru Zakupodavca koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica.----------

Zakupnik može prihvatiti u svom Poslovnom prostoru terminal ili/i kartični čitač, od banke odnosno drugog trgovačkog društva koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica po odabiru Zakupodavca, za potrebe dobivanja popusta i /ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika, te za potrebe posebnog nagrađivanja od strane

award from the side of the Landlordin the case of Avenue Mall loyalty cards.

The Tenant can give discount to the Avenue Mall loyalty card holder, via giving the very discount and/or via score collection from the side of the Tenant.

The Landlord can award all the holders of the Avenue Mall loyalty cards all pursuant to the data on each holder which shall be delivered to him by the Tenant on daily basis.

6.18.4 Avenue Mall cards – general

The Tenant can put a sticker on the visible place on entrance doors of the Premises indicating that these Premises accept the Avenue mall loyalty card as well as the Avenue Mall credit card and the Avenue Mall gift card, as methods of payment.

The Tenant can deliver to the Landlord the data about each purchase at which one of the Avenue Mall cards has been used, in such a way that those data are transferred to the Landlord upon each purchase/transaction directly via cash desk softver towards the teminal or/and the card reader of the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to the credit and debit cards; or collectively for all executed purchases/transactions at the end of the working day. The data about each purchase can in particular include, but not be limited to the price of the each bought item, name of the bought item, the total amount of purchase, date and the means of payment.

6.19 Execution clause

The Parties agree that this Agreement, upon its solemnization with the public notary, shall have the power of public notary deed pursuant to Article 54 of the Public Notary Act. This Agreement is an enforceable document and the Tenant agrees that the Landlord may directly on the grounds of this Lease: (i) conduct enforcement proceedings for the eviction from the Premises free from persons and objects if the

Zakupodavcau slučaju Avenue Mall kartice vjernosti. ----------

Zakupnik može dati popust nositelju Avenue Mall kartice vjernosti, i to u vidu dobivanja popusta i/ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika. ----------

Zakupodavac može nagrađivati sve nositelje Avenue Mall kartice vjernosti prema podacima o svakom nositelju koje mu može dostavljati Zakupnik.----------

6.18.4. Avenue Mall kartice – općenito-------

Zakupnik može na vidljivom mjestu na samim ulaznim vratima u Poslovni prostor staviti markicu koja služi kao oznaka da predmetni Poslovni prostor prihvaća Avenue Mall karticu vjernosti te Avenue Mall kreditnu karticu i Avenue Mall darovnu karticu, kao sredstva plaćanja.----------

Zakupnik može dostavljati Zakupodavcu podatke o svakoj kupnji pri kojoj je korištena jedna od Avenue Mall kartica na način da te podatke dostavlja direktno putem softvera na blagajni prema terminalu ili/i kartičnom čitaču banke odnosno drugog trgovačkog društva koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica po odabiru Zakupodavca, a po izvršenju svake pojedine kupnje/transakcije; ili skupno za sve izvršene kupnje/transakcije na kraju radnog dana. Podaci o svakoj kupnji mogu uključivati primjerice cijenu svake pojedine kupljene stvari, naziv kupljenje stvari, ukupan iznos računa, način plaćanja, te datum.----------

6.19 Ovršna klauzula----------

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, imati snagu ovršnog javnobilježničkog akta sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu te je Zakupnik suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora o zakupu protiv njega: (i) provesti prisilnu ovrhu radi preuzimanja u posjed zakupljenog Poslovnog prostora

Tenant or third person does not voluntarily vacates the Premises upon expiry or termination of the Lease, and (ii) conduct enforcement proceedings on all assets of the Tenant, if the Tenant does not effectuate the payments of Rent, Additional Rent, all costs of electricity, water, telephone connected exclusively to the Premises, and contractual penalties under the Lease Agreement, which excludes the Lanlord's right to charge any compensation for damages from the Tenant under the enforcement. The Parties agree that the notary public is authorized to put the enforcement certificate on this the Lease, on the basis of a written request containing statement of the Landlord ("**Statement**"): (i) confirming that the Lease has expired or was terminated and that the Tenant or third person refuse to voluntarily vacate and hand over the Premises AND/OR (ii) specifying the basis and the amount of the due claims of the Landlord to the Tenant on the basis of the Lease Agreement and by which the Landlord confirms that the aforementioned obligations of the Tenant have not been settled. The Tenant hereby explicitly authorises the Landlord to unilaterally determine the extent and maturity of its claims from the Lease Agreement in his request for issuance of the enforcement certificate and the enforcement motion, according to the provisions of the Lease Agreement. The Tenant hereby explicitly confirms that the Landlord's Statement is sufficient for issuance of the enforcement certificate on the Lease and that there is no need to present any other evidence to the notary public who will be issuing the enforcement certificate.

6.20 Tenant's Marketing obligations

6.20.1.

The Tenant hereby assumes further obligations with respect of promotional and marketing activities of the Tenant and the Building, as follows:

- It is obliged to notify the Landlord, within 7 (seven) days as of signing hereof and in the manner as set out in this Lease Agreement, on the Tenant's responsible person in marketing and

slobodnog od osoba i stvari u slučaju da Zakupnik ili treća osoba nakon isteka ili raskida Ugovora o zakupu dobrovoljno ne iseli iz istog, te (ii) izvršiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika, u slučaju da Zakupnik ne izvršava plaćanja Zakupnine, Dodatne zakupnine, svih troškova električne energije, vode, telefona vezanih isključivo uz Poslovni prostor, i ugovornih kazni prema Ugovoru o zakupu, što isključuje pravo Zakupodavca da od Zakupnika temeljem ovršne klauzule naplati bilo kakvu naknadu štete. Ugovorne strane suglasne su da je javni bilježnik ovlašten na ovaj Ugovor o zakupu staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva koji sadrži izjavu Zakupodavca („**Izjava**"): (i) da je Ugovor o zakupu istekao ili raskinut, a Zakupnik ili treća osoba odbijaju predati Poslovni prostor slobodan od stvari i osoba Zakupodavcu, I/ILI (ii) kojom se navode i specificiraju osnov i iznosi dospjele tražbine Zakupodavca prema Zakupniku temeljem Ugovora o zakupu te kojom Zakupodavac potvrđuje da navedene obveze Zakupnika nisu podmirena. Zakupnik ovime izričito ovlašćuje Zakupodavca da samostalno odredi opseg i vrijeme dospjelosti svojih tražbina iz Ugovora o zakupu u zahtjevu za izdavanje potvrde ovršnosti i prijedlogu za ovrhu u skladu s odredbama Ugovora o zakupu. Zakupnik je izričito suglasan da je za potvrdu ovršnosti Ugovora o zakupu dovoljna Izjava Zakupodavca i da javnom bilježniku koji će izdavati potvrdu ovršnosti nije potrebno dostaviti nikakve druge dokaze o opravdanosti zahtjeva za izdavanje potvrde ovršnosti.--------

---

6.20 Marketinške obveze Zakupnika

6.20.1.----------

Zakupnik ovim Ugovorom preuzima i daljnje obveze u pogledu promotivnih i marketinških aktivnosti Zakupnika i Avenue Mall-a, kako slijedi:----------

– dužan je u roku od 7 (sedam) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora, javiti Zakupodavcu, na način kako je to određeno ovim Ugovorom, odgovornu osobu Zakupnika za marketing kao i za

person in marketing activity for the Premises in AVENUE MALL, if such are not the same, along with contact details of such persons (including email address and mobile phone number), and to inform on any change thereof regularly;

- It is obliged to deliver to the Landlord, not less than once a month for the upcoming month, any notification on new arrivals, discounts, special offers and similar of the Tenant, along with pertaining text and photos (e.g. photos of Premises during work, photos of offered products and similar). The Tenant shall by signing hereof allow the Landlord to use thus obtained information without any limitation for the Landlord's newsletter and other marketing communication of the Landlord;
- It is obliged to deliver to the Landlord once a month a report on AVENUE MALL marketing communication in the Tenant's marketing activities, i.e. any text and Avenue Mall logo based marketing communication;

- It is obliged to financially participate in organization of award and prize events for AVENUE MALL visitors, which events shall be organized by the Landlord, in the yearly amount of maximum 380.00 EUR (three hundred and eighty) payable in Kuna countervalue acoording to the middle HNB exchange rate, increased by VAT. The Landlord is authorized to request the said financial participation of the Tenant in manner and in instalments in accordance with its own prize events plan (for the avoidance of doubt, this may occur once or more times a year or, in the accumulated amount, once in a period longer than a year), which plan shall be communicated to the Tenant, in counter value of services, assets, or gift certificates.

marketinške aktivnosti Poslovnog prostora u AVENUE MALL-u, ako su to različite osobe, zajedno s kontakt podacima (uključujući email adresu, i broj mobitela) tih osoba te je dužan redovno obavještavati o odnosnim promjenama----------

- dužan je najmanje jedanput mjesečno za nadolazeći mjesec dostaviti Zakupodavcu obavijesti o novitetima, popustima, akcijama i sl. Zakupnika, zajedno s tekstom i fotografijama (primjerice fotografijama Poslovnog prostora za vrijeme rada, fotografijama proizvoda koji se nude i sl.). Zakupnik ujedno potpisom ovog Ugovora dopušta Zakupodavcu slobodnu uporabu tako dobivenih podataka za newsletter Zakupodavca i ostalu marketinšku komunikaciju Zakupodavca;----------
- dužan je jedanput mjesečno dostaviti Zakupodavcu izvještaj o marketinškoj komunikaciji AVENUE MALL-a u marketinškim akcijama Zakupnika, i to tekstualne i Avenue Mall logo marketinške komunikacije----------

---

- dužan je financijski sudjelovati u nagrađivanju posjetitelja AVENUE MALL-a, a koje nagrađivanje će organizirati Zakupodavac, i to na godišnjoj razini najviše ukupno u iznosu od 380,00 (tristoosamdeset) EUR, plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, uvećanim za PDV. Zakupodavac je ovlašten tražiti navedeno financijsko sudjelovanje Zakupnika na način i u obrocima sukladno vlastitom planu nagradnih igara (radi otklanjanja sumnje, to može biti jednom ili više puta godišnje ili, u akumuliranom iznosu, jednom u razdoblju duljem od godine dana), o kojem će obavijestiti Zakupnika i to u vrijednosti usluga i/ili vrijednosti stvari i/ili poklon bonovima Zakupnika.----------

- It is obliged to accept, install and use the POS machines for cards as of the Opening for public date until the Termination Date, as well as the other POS or similar machines used for non-cash payments, so it would enable to the customers payment via cards, i.e. the non-cash payment

- dužan je na dan Otvorenja za javnost pa do Datuma završetka zakupa prihvatiti, postaviti i koristiti POS uređaje za korištenje kartica ili slične uređaje kako bi se kupcima omogućilo plaćanje karticama odnosno bezgotovinsko plaćanje.----------
---

- the Parties mutually agree that the Tenant is, obliged to comply with the provisions of the Ordinance on communication in front, behind and on the shop-windows of the Premises (hereinafter referred to as: "**The Communication Ordinance**"). The Communication Ordinance makes and integral part of the Lease as its Fifth Schedule which consists of the Rules pertaining to the Development;

- Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Zakupnik, obvezan pridržavati se odredbi Pravilnika o komunikaciji ispred, iza i na izlozima Zakupnika izdanog od strane Zakupodavca (u daljnjem tekstu: „**Pravilnik o komunikaciji**"), a koji Pravilnik o komunikaciji je sastavni dio Ugovora o zakupu kao njegov Peti dodatak kojeg čine Pravila koje se odnose na Objekt;----------
---

- It is obliged to participate in joint theme activities organized by the Landlord on the Facility level.

- dužan je sudjelovati u zajedničkim tematskim aktivnostima organiziranim od strane Zakupodavca na razini Objekta.----------

- It is obliged to sell the latest seasonal collection of products in the Premises as well the top selection of products compared to the other Tenant's stores in the Republic of Croatia.

- dužan je prodavati najnoviju sezonsku kolekciju proizvoda u Poslovnom prostoru te *top* kolekciju u širini ponude i kategorija ponude u odnosu na druge trgovine Zakupnika u Republici Hrvatskoj.----------

- It is obliged on Landlord's request to allow the mutual usage of the Tenant's customers/clients data base, to the extent that such conduct is in accordance with applicable regulations and / or in accordance with the consent of the user / customer, for the purpose of sending the marketing messages through sms, e-mails, inovices, mail, etc.

- dužan je na poziv Zakupodavca omogućiti zajedničko korištenje baze podataka korisnika/kupaca Zakupnika, u opsegu u kojem je takvo postupanje u skladu s primjenjivim prisilnim propisima i/ili u skladu s danim pristankom korisnika/kupaca, radi slanja marketinških poruka putem sms-a, e-maila, računa, poštom i sl.---
---

6.20.2.
In the event that the Tenant does not comply with any of the Tenant's obligations from Article 6.20.1. above, the Landlord shall invite the Tenant in writing to fulfil the particular obligation. In the event that the Tenant does not fulfil its obligation within 24 (twenty four) hours from the delivery of the Landlord's written invitation, the Tenant shall pay the

6.20.2.----------
U slučaju Zakupnikovog nepridržavanja bilo koje od obveza Zakupnika iz članka 6.20.1. gore, Zakupodavac će pisanim putem pozvati Zakupnika na ispunjenje konkretne obveze. U slučaju da Zakupnik ni nakon proteka 24 (dvadeset i četiri) sata od dostave pisanog poziva Zakupodavca ne ispuni svoju obvezu, Zakupnik će biti dužan platiti Zakupodavcu

Landlord a penalty in the amount of EUR 150 (one hundred and fifty euro) per breach of obligation per every day of non fulfilment of particular obligation.

6.22. Lease of the advertising positions

The Tenant shall lease advertising position (W 41/42) on Avenue Mall façade (detailed design of the position in red and the dimensions of te Tenant's advertisement on the totem constitutes Annex B hereto and an integral part hereof). The cost of the production, installation and removal of the Tenant's advertisement on the totem is to be borne by the Tenant. Monthly rent for advertisement shall be EUR 200 (two hundred euro) increased for pertaining VAT. The lease of the advertising position shall follow the lease of the Premises and the termination of the Lease shall automatically mean the termination of the lease of the advertising positions but the termination of the lease of advertising positions shall not automatically mean the termination of the lease of the Premises.

The Tenant shall indemnify, defend and hold Landlord harmless against all loss or damage incurred by reason of the violation of any laws, rules and regulations, as well for all claims that might arise out of the non-contractual obligations relating to the commercial billboards deployed.

The Tenant shall use its rights hereto in compliance with all laws, rules and regulations applicable hereto and shall indemnify, defend and hold harmless the Landlord against all loss or damage incurred by reason of the violation of any laws, rules and regulations in relation to use of the advertising positions.

The Tenant shall irrevocably consent to implement any rule, decision or regulation which any kind of local authority might bring, and specially the decision on the curtailment of the quadrature and scope of the advertising space of the Tenant, all pursuant to the special written request of the Landlord who is thereby informing him of the same.

ugovornu kaznu u iznosu od 150 (sto pedeset) eura po povredi obveze i po danu neispunjenja svake od pojedinačnih obveza. ----------

---

6.21. Zakup reklamnih pozicija

Zakupnik će zakupiti oglasnu površinu na fasadi Objekta oznake W 41/42 (detaljan prikaz pozicije crveno i dimenzija reklama Zakupnika čini Aneks B ovom Ugovoru i njegov je sastavni dio). Trošak produkcije, izrade, postavljanja i uklanjanja reklame Zakupnika snosi Zakupnik. Mjesečna Zakupnnina za sve navedene reklamne pozicije za vrijeme Trajanja zakupa iznosi 200 EUR (dvjesto eura) uvećano za PDV. Zakup oglasnih površina će pratiti zakup Poslovnog prostora te raskid zakupa Poslovnog prostora će automatski značiti i raskid zakupa oglasnih površina dok raskid zakupa oglasnih površina neće automatski značiti i raskid zakupa Poslovnog prostora.----------

---

Zakupnik će osloboditi Zakupodavca svake odgovornosti koja bi mogla nastati zbog razloga povrede bilo kojeg zakona, pravila ili propisa, kao i svih potraživanja temeljem izvanugovornih obveza koja bi mogča proizaći u svezi s postavljenim komercijalnim oglasima.----------

---

Zakupnik će se koristiti svojim pravima iz ovog Ugovora u skladu sa svim zaknima, pravilima i propisima koji su ovdje primjenjivi te će osloboditi Zakupodavca od odgovornosti koja bi mogla nastati zbog razloga povrede bilo kojeg zakona, pravila ili propisa tijekom korištenja reklamnih pozicija. ----------

---

Zakupnik neopozivo pristaje primijeniti bilo koje pravilo ili odluku koju bi moglo donijeti bilo koje lokalno tijelo, a posebice odluku o smanjenju kvadrature i opsega oglasnih površina Zakupnika, sve sukladno posebnom pisanom zahtjevu Zakupodavca koji ga na taj način izvještava o istom. ----------

---

The Tenant shall bear the costs and renumerations set out by the local authorities and related to installing of all Tenant's installed advertisements, advertisement boards, etc. on the positions from this Clause, if the same would be applicable.

Zakupnik će snositi sve troškove i naknade određene od strane lokalne samouprave vezano za postavljanje svih Zakupnikovih postavljenih reklama, reklamnih panoa i sl. na poziciji iz ovog članka, ukoliko iste budu primjenjive. ----------

---

6.21 The Tenant is obliged to improve the safety terms of the Premises in a way that it:

6.22. Zakupnik je dužan primjeniti i održavati sigurnosne uvjete Poslovnog prostora na način da:----------

1) ensures surveillance system and surveillance cameras in the Premises,

1) osigura nadzorni sustav i nadzorne kamere u Poslovnom prostoru, ----------

---

2) enters into an appropriate agreement on providing protection services for the Premises with security service company per his choice,

2) sklopi odgovarajući ugovor o pružanju usluga zaštite za Poslovni prostor zaštitarske službe po svojem odabiru,----------

---

3) ensures proper device enabling a silent alarm which can be activated from the Premises (by pressing the button installed in the Premises or similar) and by which can be called security service company engaged in accordance with previous paragraph;

3) osigura odgovarajući uređaj kojim se može aktivirati tihi alarm iz Poslovnog prostora (pritiskom na gumb ugrađen u Poslovnom prostoru ili slično) putem kojeg se može pozvati zaštitarsku službu, ugovorenu iz prethodne točke,----------

---

4) ensures that doors (whether rolling shutters or other) in the Premises can be operated with from both outside and inside Premises (by an appropriate technical mechanism installed in the doors), all for the sake of better control over the entrance of the Premises,

4) osigura da se vratima (bilo rolo ili drugim) u Poslovnom prostoru može upravljati i izvana i iznutra (odgovarajućim tehničkim mehanizmom ugrađenim u vrata), a sve radi kontrole ulaza u Poslovni prostor,----------

---

---

5) ensures that in the Premises there is appropriate vault for money storage

5) osigura da se u Poslovnom prostoru nalazi odgovarajući sef za pohranu novaca,---

---

6) ensures that the transfer of the cash from the Premises is being accompanied by armed escort of agreed security service company from paragraph 2 of this article.

6) osigura da transport gotova novca iz Poslovnog prostora bude praćen pod oružanom pratnjom zaštitarske službe ugovorene iz točke 2. ovog članka.----------

---

7. The Landlord's Rights and Obligations

7. Prava i obveze Zakupodavca------

7.1.

7.1. ----------

In addition to the Landlord's responsibilities provided for in other parts of this Lease, the Landlord covenants:

Dodatno uz obveze Zakupodavca koje su propisane u ostalim dijelovima ovog Ugovora, Zakupodavac se ovim obvezuje da će:----------

---

7.1.1 at any time when the Tenant is paying all sums due, and is complying with all of its obligations under this Lease, to:

- ensure the Tenant has the undisturbed use of the Premises and all of the Common Areas, in accordance with the Tenant's Manual;

- to carry out, provide, pay, manage and operate the Services. The Landlord shall not be liable (either on the grounds of tortious or contractual liability) for improper delivery, interruptions or delays in connection with the Services, except if such interruptions or delays were capable of remedy by the Landlord and it failed to remedy them within a reasonable period of time;

7.1.2.to secure access to telecommunication services;
7.1.3. to insure the Building on commercial terms, which will include coverage in the event of the need for reconstruction or rebuilding of the Development for its damage or destruction and upon the request of the Tenant to provide the Tenant with a copy of the police and / or certificates of such insurance (to avoid the doubt the Parties determine that the above mentioned has no influence or limits the authorizations and the Tenant's rights from the Thirteenth Shedule);
7.1.4. to provide Services as described in the Third Schedule;
7.1.5. to provide a minimum of 1000 (thousand) parking places for the Development.

8. Violation of the Agreement

8.1.

The Landlord shall have the right to terminate the Lease Agreement if the Tenant is in arrears with the payment of Rent and/or Additional Rent for period of 2 (two) months.

7.1.1 u bilo koje vrijeme, kada Zakupnik uredno podmiruje dospjela potraživanja, te kada postupa sukladno svim svojim obvezama koje proizlaze iz ovog Ugovora:----------

- osigurati da Zakupnik ima neometano pravo korištenja Poslovnog prostora kao i svih Zajedničkih prostora, sukladno odredbama Priručnika za zakupnike;----------
- provoditi, omogućiti, platiti, upravljati i pružati Usluge. Zakupodavac nije odgovoran (niti s osnova deliktne niti ugovorne odgovornosti) za neurednu dostavu, prekide ili zakašnjenja u svezi sa Uslugama, osim u slučaju kada su se takvi prekidi ili zakašnjenja mogli ispraviti ili umanjiti od strane Zakupodavca, a on to nije učinio u razumnom roku;----------
  ----

7.1.2. osigurati pristup telekomunikacijskim uslugama; -------
7.1.3. sklopiti osiguranje za Objekt sukladno komercijalnim uvjetima, a koje će uključivati pokriće za slučaj da je potrebna obnova ili ponovna izgradnja Objekta zbog njegovog oštećenja ili uništenja te će na zahtjev Zakupnika dostaviti Zakupniku presliku police i/ili potvrde o takvom osiguranju (radi izbjegavanja dvojbe Ugovorne strane utvrđuju da navedeno nema utjecaja niti ograničava ovlaštenja i prava Zakupodavca iz Trinaestog dodatka);----------
7.1.4.pružati Usluge kao što je opisano u Trećem dodatku:----------
7.1.5. pružiti najmanje 1000 (tisuću) parkirnih mjesta za Objekt.----------
---

8. Povreda Ugovora----------

8.1.----------

Zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor o zakupu ako Zakupnik kasni s plaćanjem Zakupnine i/ili Dodatne zakupnine za razdoblje od 2 (dva) mjeseca,. Zakupodavac

The Landlord is, however, obliged to grant to the Tenant, in writing, additional term of 15 (fifteen) days for performance and if even within the additional term the Tenant does not settle all due unsettled amounts hereunder, the Landlord is authorized to terminate the Lease Agreement, with immediate effect, within further 8 (eight) days. For the avoidance of doubt, the Parties agree that possible collection from the Bank Guarantee/ Deposit of the Tenant during the said eight-day term shall have no effect to the Landlord's right to terminate the Lease Agreement.

Notwithstanding the above, this Lease may also be terminated by the Landlord with immediate effect upon the breach of any provisions hereof: a breach of Articles 6.9, 6.11, 6.12 or 6.13, under the condition that such a breach is not remedied by the Tenant within 30 (thirty) days from the date the Tenant was notified by the Landlord of such breach.

The Lanlord can also terminate this Lease with cancellation period of 30 (thirty) days, in the event of repeated breach during one calendar year: (i) minimum 3 breaches for which this Lease Agreement envisages the contractual penalty in the amount of at least 300.00 EUR, or (ii) minimum 5 breaches for which this Lease Agreement envisages the contractual penalty in the amount up to 300.00 EUR.

8.2.

Notwithstanding the above, the Tenant shall pay the Landlord a contractual penalty of the Croatian Kuna equivalent of EUR 300,00 (three hundred euro) per breach in any event of a breach of any of the following points 6.2, 6.4-6.13, 6.15, 6.16 and/or the provisions of Fifth Schedule, if the Tenant, even after the receipt of the written notice regarding a concrete breach which shall contain the invitation to the Tenant to remedy the respective breach in 24 (twenty four) hours, does not remedy such a breach. In the event that a breach lasts for several days, the contractual penalty shall be the product of the above figure and the number of days of the breach. In the event that the loss suffered by the

je, međutim, dužan pisanim putem Zakupniku ostaviti dodatni rok od 15 (petnaest) dana za ispunjenje i ako ni u dodatnom roku Zakupnik ne podmiri sve dospjele neplaćene iznose temeljem Ugovora o zakupu, Zakupodavac je u daljnjem roku od 8 (osam) dana ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu s neposrednim učinkom. Radi otklanjanja sumnje, Ugovorne strane utvrđuju da eventualna naplata iz Garancije/Depozita tijekom navedenog osmodnevnog roka, neće imati utjecaja na Zakupodavčevo pravo na raskid Ugovora o zakupu.----------

---

Bez obzira na gore navedeno, Zakupodavac može također raskinuti ovaj Zakup s neposrednim učinkom, ukoliko Zakupnik krši bilo koju od sljedećih odredbi ovog Zakupa: odredbe članka 6.9, 6.11, 6.12 ili 6.13, pod uvjetom da takva povreda nije ispravljena od strane Zakupnika u roku od 30 (trideset) dana od dana kada je Zakupnik obaviješten od strane Zakupodavca o toj povredi.----------

Zakupodavac može također raskinuti ovaj Zakup uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, u slučaju opetovane povrede unutar iste kalendarske godine: (i) najmanje 3 povrede za koje je ovim Ugovorom predviđena ugovorna kazna u iznosu od najmanje 300,00 EUR, ili (ii) najmanje 5 povreda za koje je ovim Ugovorom predviđena ugovorna kazna u iznosu do 300,00 EUR . ----------

---

8.2. ----------

Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik će platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u kunskoj protuvrijednosti od 300,00 EUR (tristo eura) po povredi odredbe u bilo kojem i svakom slučaju povrede bilo kojeg od članaka 6.2, 6.4 -6.13, 6.15, 6.16 i/ili odredbi Petog dodatka, ako Zakupnik, niti nakon primitka pisane opomene Zakupodavca o konkretnoj povredi koja će sadržavati i poziv Zakupniku da istu povredu otkloni u roku od 24 h (dvadeset četiri sata), Zakupnik istu nije otklonio. U slučaju da povreda traje nekoliko dana, ugovorna kazna bit će umnožak gore navedenog iznosa i broja dana povrede. Ukoliko šteta koju Zakupodavac trpi prelazi

Landlord exceeds the amount of the contractual penalty, the Landlord may claim compensation exceeding the amount of contractual penalty.

8.3.

Nothwithstanding the clause 8.2., in the event of the breach of obligation set in the clause 6.3. the Tenant shall pay to the Landlord one of the following amounts of the contractual penalty, whichever is highe:

a) Croatian Kuna equivalent of EUR 500,00 (five hundred euros)for each day of delay in Opening of the Premises or

b) 300 % (three hundred per cent) of the monthly Rent and Additional Rent plus VAT. Such penalty fee shall be due and payable on a pro rata basis for each day of delay in Opening of the Premises.

8.4.

The Tenant shall pay to the Landlord the following penalties

- for misuse of parking - amount of Croatian Kuna equivalent of EUR 60,00 (sixtyeuro) per day;
- delivery of goods to or out of the premises during Working Hours without prior written consent of the Landlord – Croatian Kuna equivalent of EUR 300,00 (threehundred euro) per event;
- in event of failure to keep the Premises opened during Working Hours set out in point 13 of the Fifth Schedule – the amount of Croatian Kuna equivalent of EUR 350,00 (threehundredandfifty euro) per day;
- in event of unjustified daily closing of the Premises – the amount of Croatian Kuna equivalent of EUR 1050,00 (thousandandfifty euro) per day
- if the Tenant does not own trolley/container with cover and tub for deliveries/removal of liquid goods/waste or goods/waste containing liquids (oil,

iznos ugovorne kazne, Zakupodavac ima pravo potraživati naknadu štete za iznos koji prelazi iznos ugovorne kazne.----------
---

8.3. ----------
Bez obzira na odredbu stavka 8.2., u slučaju povrede obveza koje su određene u članku 6.3., Zakupnik će platiti Zakupodavcu na ime ugovorne kazne veći od sljedeća dva iznosa.:--
---
---
a) kunsku protuvrijednost iznosa od EUR 500 (petsto eura) za svaki dana zakašnjenja u Otvaranju Poslovnog prostora ili----------
---
b) 300 % (tristo posto) iznosa mjesečne Zakupnine i Dodatne zakupnine plus PDV. Takva ugovorna kazna bit će dospjela i plativa razmjerno svakom danu zakašnjenja u Otvaranju Poslovnog prostora----------
---

8.4. ----------
Zakupnik će platiti Zakupodavcu sljedeće ugovorne kazne:----------
- za zlouporabu prava na parkiranje iznos kunske protuvrijednosti od EUR 60,00 (šezdeset eura) na dan;----------
- za dostavu robe u ili iz Poslovnog prostora za vrijeme Radnog vremena bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca iznos kunske protuvrijednosti od EUR 300,00 (tristo eura) po događaju;----------
- u slučaju propusta u održavanju Poslovnog prostora otvorenim za vrijeme Radnog vremena koje je određeno u članku 13 Petog dodatka iznos kunske protuvrijednosti od EUR 350,00 (tristopedeset eura) po danu;-----
---
- u slučaju neopravdanog dnevnog zatvaranja Poslovnog prostora – iznos kunske protuvrijednosti od EUR 1.050,00 (tisućupedeset eura) po danu.--
---
- ako Zakupnik nema vlastita kolica/kontejner s prekrivkom i kadicom za dostave/odvoze roba/otpada u tekućem obliku ili s tekućinom (na

water, juice…), approved by the Landlord, EUR 100 (one hundred euro) per day;

- if the Tenant does not use the routes marked by the Landlord for deliveries/removal of goods/waste EUR 100 (one hundred euro) per day;
- if the Tenant or its employee does not report leaks/spills/or littering in the hall or in the waste zone to the Facility cleaning service, EUR 100 (one hundred euro);

- if the Tenant does not report any damage to the Facility to the Facility security service, EUR 100 (one hundred euro);
- if the Tenant does not sort the waste in accordance with the instructions by the Landlord, having regard to the fact that the Tenant is obligated to sort the waste in the Premises and to transport the waste thus sorted and dispose the waste in containers, EUR 100 (one hundred euro) per day;
- if the Tenant or third party carrying out delivery to the Tenant remains in the delivery zone more than 30 minutes, EUR 100 (one hundred euro);
- the Tenant does not comply with the statutory fire safety measures and does not keep fire extinguishing appliances in the Premises or storage of the Tenant in the Facility EUR 100 (one hundred euro)

8.5.

The Tenant irrevocably authorises the Landlord to disconnect media and telephone lines installed in the Premises, should the Lease be terminated.

8.6.

Notwithstanding the above, the Tenant confirms that if any of the payment hereunder are not made according to this Lease Agreement: Rent, Additional Rent, VAT, connection costs or electricity costs, water arising directly by using the Premises and telephone bills, and if the same payments remain unpaid to the Landlord longer than 10 (ten) days from the written notice delivered to the Tenant, which payments cannot be settled

primjer ulje, voda, sok) koja su potrebna za uredno vršenje dostave te su odobrena od strane Zakupodavca, 100 EUR (sto eura) po danu;----------
- ako se Zakupnik za dostave/odvoz roba/otpada ne služi rutama označenim od strane Zakupodavca, 100 EUR (sto eura) po danu;----------
- u slučaju prolijevanja/izlijevanja/ rasipanja smeća po hodniku ili otpadnoj zoni zakupnik ili zaposlenik Zakupnik ne prijavi isto službi za čišćenje Objekta, 100 EUR (sto eura);----------
- ako Zakupnik u slučaju da ošteti Objekt isto ne prijavi zaštitarskoj službi, 100 EUR (sto eura) po danu----------
- ako Zakupnik ne razvrstava otpad sukladno uputama Zakupodavca, s tim da je Zakupnik dužan razdvojiti otpad u Poslovnom prostoru i odvojenog ga transportirati te potom odlagati u spremnike, 100 EUR (sto eura) po danu;----------
- ako se Zakupnik ili treća osoba angažirana za dostavu Zakupniku zadržava na dostavnoj zoni duže od 30 (trideset) minuta, 100 EUR (sto eura);--
- Zakupnik se ne pridržava obveznih zakonom određenih protupožarnih mjera i sredstava u Poslovnom prostoru ili skladištu Zakupnika u Objektu, 100 EUR (sto eura) po danu.----------
---

8.5.----------

Zakupnik neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da u slučaju raskida Ugovora o zakupu prekine priključke i telefonske žice koje su instalirane u Poslovnom prostoru.------
---

8.6. ----------

Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik potvrđuje da ukoliko bilo koje od sljedećih plaćanja sukladno odredbama ovog Ugovora ne bude podmireno: Zakupnina, Dodatna zakupnina, PDV, troškovi priključaka odnosno električne energije, vode koji su nastali izravno korištenjem Poslovnog prostora i telefonski računi, te ukoliko ista plaćanja ostanu Zakupodavcu nenaplaćena od strane Zakupnika dulje od 10 (deset) dana od pisanog

from the Deposit/Bank Guarantee, then the Services may be discontinued.

8.7.

Notwithstanding the above, the Landlord shall be entitled to terminate this Lease if writ of execution has been rendered against the Tenant, or if the Tenant becomes insolvent or if in relation to Tenant's property any arrangement proposals, referred to in Croatian Bankruptcy Law, have been raised or if Tenant's bankruptcy was opened with an appropriate court.

8.8. Not applicable

9. Casualty Event

If the Premises are damaged by fire, accident or other unavoidable casualty, without them being rendered wholly or partially incapable of occupation, the procedure described in the **Thirteenth Schedule** shall apply.

10. Limitation of Landlord's liability

The Landlord shall be under no liability for, or in respect of, any injury or damage, nuisance, annoyance or inconvenience which may be caused to the Tenant, its employees or visitors or to the Premises by reason of any act, or default of any other tenant or occupier of any part of the Premises, the Development or any nearby properties, provided that the Landlord performs all of his obligations under this Lease and has undertaken all practical and legal measures to remedy such injuries or interferences when it is his responsibility.

Any possible repair of the effects of any injury, damage, nuisance or inconvenience connected with closing the Premises to clients, provided that the Tenant is liable for such closing, does not absolve the Tenant from

poziva upućenog Zakupniku, a ne mogu se naplatiti iz Depozita i/ili Bankarske garancije, u tom slučaju Usluge mogu biti prekinute. ----

---

8.7. ----

Bez obzira na gore navedeno, Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu uz otkazni rok od 30 (trideset) dana ukoliko Zakupnik postane insolventan ili ukoliko je u odnosu na Zakupnika otvoren stečajni ili predstečajni postupak----------

---

8.8. Nije primjenjivo. ----------

---

9. Šteta na Poslovnom prostoru-------

U slučaju štete na Poslovnom prostoru uslijed požara, nezgode ili drugih neizbježnih događaja, bez da Poslovni prostor time bude u potpunosti ili djelomično neprimjeren za korištenje, primjenjivat će se postupak opisan u **Trinaestom dodatku**.----------

---

---

10. Ograničenja odgovornosti Zakupodavca----------

Zakupodavca se neće smatrati odgovornim niti za ikoje niti u svezi sa ikojim povredama ili štetama, neugodnostima, ometanjima ili poteškoćama koje mogu nastati Zakupniku, njegovom osoblju ili posjetiteljima ili Poslovnom prostoru uslijed bilo koje radnje ili prijestupa od strane nekog drugog zakupnika ili korisnika bilo kojeg dijela Poslovnog prostora, Objekta ili susjednih nekretnina, pod uvjetom da Zakupodavac izvršava sve svoje obveze iz ovog Ugovora te da je poduzeo sve praktične i pravne mjere za otklanjanje takvih povreda ili ometanja kada je to njegova odgovornost.----------

---

Bilo koji mogući popravak posljedica nastalih uslijed bilo koje povrede, štete, neugodnosti ili poteškoća u svezi sa zatvaranjem Poslovnog prostora za kupce, pod uvjetom da je za isti odgovoran Zakupnik, ne oslobađa Zakupnika njegovih obveza plaćanja

paying any amounts due resulting from the Lease.

The Tenant is aware and shall have no claims against the Landlord, except in cases envisaged in Schedule One, Division II, it is not entitled to rise any claims to the Leaseholder in the event that the Development is extended, if the Landlord continues to carry out construction work for the purpose of developing additional parts of the Development, and in case of rebuilding some parts of the Development for the purpose of extending. The Landlord shall notify the Tenant in writing in less than 15 (fifteen) days in advance, , except in the case of emergency works, and take reasonable action to reduce the impact of such works on the Tenant's business

11. Disputes between the parties hereto

11.1.

Any pecuniary dispute, except for disputes relating to the payment of Rent, Additional Rent and the cost of utilitiesdue by the Tenant to the Landlord, that arise between the Parties as to the interpretation or the legal effect of this Lease, or any of its provisions, shall be finally settled by arbitration in accordance with the Rules of Arbitration of the Permanent Arbitration Court at the Croatian Chamber of Commerce as in force.

(a) The number of arbitrators shall be one.
(b) The substantive law of Croatia shall be applicable.
(c) The place of arbitration shall be Zagreb.
(d) The language to be used in the arbitral proceedings shall be English.

11.2.

Disputes relating to payment of Rent, Additional Rent, the cost of utilities, penalties and all other paymentsdue by the Tenant to the Landlord on basis of the Lease, as well as eviction procedures of the Tenant, shall be resolved by common courts.

prema Ugovoru o zakupu. ----------

Zakupnik je svjestan mogućnosti proširenja Objekta, te, osim u slučajevima iz Prvog dodatka, Odjeljka III, nema pravo postavljanja nikakvih zahtjeva prema Zakupodavcu u slučaju da Objekt bude proširen, u slučaju da Zakupodavac nastavi sa izvršenjem građevinskih radova u svrhu razvoja dodatnih dijelova Objekta, te u slučaju ponovne izgradnje nekih dijelova Objekta u svrhu proširenja. Zakupodavac će pisanim putem, osim kada je riječ o hitnim radovima, najmanje 15 (petnaest) dana unaprijed obavijestiti Zakupnika i poduzeti razumne radnje kako bi umanjio utjecaj takvih radova na poslovanje Zakupnika.----------
---

11. Sporovi između ugovornih strana-

11.1.----------

Svi sporovi, osim onih koji se odnose na plaćanje Zakupnine, Dodatne zakupnine, te troškovi komunalija dospjeli na plaćanje Zakupniku prema Zakupodavcu, a koji bi nastali između Ugovornih strana u svezi sa tumačenjem ili stupanjem na snagu ovog Ugovora, ili bilo koje od njegovih odredbi, bit će konačno riješeni arbitražom sukladno pravilima Stalnog arbitražnog sudišta pri Hrvatskoj gospodarskoj komori koja su na snazi. ----------
(a) Broj arbitara bit će jedan.----------
(b) Primjenjivat će se mjerodavni zakoni Republike Hrvatske.----------
(c) Mjesto arbitraže bit će Zagreb.----------
(d) Jezik arbitražnog postupka bit će engleski.

11.2. ----------

Svi sporovi koji se odnose na plaćanja Zakupnine, Dodatne zakupnine, troškove s osnova komunalija, ugovornih kazni i sva ostala plaćanja koje je Zakupnik dužan platiti Zakupodavcu sukladno odredbama ovog Ugovora, kao i postupci prisilnog iseljenja Zakupnika, biti će riješeni putem nadležnih sudova.----------
---

12. Value Added Tax

All payments due to be made by the Tenant to the Landlord under the terms of the Lease are exclusive of Value Added Tax ("VAT"), and the sums due shall be increased by the amount of the appropriate VAT. References to VAT shall be deemed to include any revised version of VAT, and/or any tax which replaces or supplements VAT.

13. Pledge

The Tenant acknowledges the pledge to be established on all movable property brought into the Premises by the Tenant. The Tenant hereby agrees to indemnify the Landlord against any losses resulting from claims made by the owners or any beneficiary of such movables.

In case the Tenant is in default with payment pursuant to the Lease, the Landlord may retain the commodities, furniture or other movable property of the Tenant, which are in the Premises, until all payments hereunder are duly made. The Landlord shall be liable for any damages which might have occurred on commodities, furniture or other movable property of the Tenant as the consequence of their removing or storage.

14. Bank Guarantee

Not later than on the Delivery date, the Tenant shall provide a bank guarantee acceptable to the Landlord and containing all conditions specified in the Sixth Schedule (the "Conditions for the Bank Guarantee") for an amount equivalent to 3 (three) month Rent and 3 (three) months advance payment on account of the Service Charge as expressed in EURO, both increased by the relevant amount of VAT payable thereon, guaranteeing any obligations, financial and non-financial, of the Tenant under this Lease including payments for electricity, water and telephone, Rent and Service Charge and penalty fees and obligation to provide new

12. Porez na dodanu vrijednost-------

Sva plaćanja koja je Zakupnik dužan učiniti u odnosu na Zakupodavca sukladno odredbama ovog Ugovora specificirana su bez poreza na dodanu vrijednost ("PDV"), te će dužni iznosi biti uvećani za iznos pripadajućeg PDV-a. Pozivanje na PDV smatrat će se da uključuje bilo koji izmijenjen iznos PDV-a i/ili bilo kojeg porez koji zamjenjuje ili dopunjuje PDV.----------
---
---

13. Zalog----------

Zakupnik priznaje pravo zaloga koje postoji na svoj pokretnoj imovini koju je isti unio u Poslovni prostor. Zakupnik je ovim suglasan da će osigurati Zakupodavca protiv bilo kojeg gubitka koji bi proizašao iz potraživanja od strane vlasnika ili korisnika takove pokretne imovine.----------

Ukoliko bi Zakupnik imao dug s osnova Zakupa, Zakupodavac može robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu Zakupnika, koja se nalazi u Poslovnom prostoru, zadržati sve dok mu ne budu plaćeni svi dužni iznosi na temelju Zakupa. Zakupodavac odgovara za štetu na robi, namještaju i drugoj pokretnoj imovini Zakupnika koja bi eventualno nastala njihovim izmještanjem ili uskladištenjem.----------
---

14. Bankarska garancija----------

Najkasnije na Datum primopredaje, Zakupnik će podastrijeti bankarsku garanciju koja je prihvatljiva Zakupodavcu, te koja sadrži sve uvjete koji su određeni u Šestom dodatku ("Uvjeti za Bankarsku Garanciju") na iznos koji odgovora tromjesečnoj (3-mjesečnoj) Zakupnini i tromjesečnom (3-mjesečnom) plaćenom predujmu s osnova Troškova održavanja izraženom u Eurima, od kojih su oba iznosa uvećana za iznos pripadajućeg PDV-a, kao garanciju pokrića svih obveza, financijskih i nefinancijskih, Zakupnika sukladno ovom Ugovoru, uključujući plaćanja na ime troškova električne energije, vode, telefona, Zakupnine, Troškova

bank guarantee or extend the existing one before the expiry, issued by one of banks mentioned in the Seventh Schedule.

If the Tenant fails to provide the Guarantee nor after the receipt of the written invitation of the Landlord and the expiration of an additional period of 15 (fifteen) days, the Landlord shall be authorised, at its discretion, to terminate the Lease or suspend the delivery of the Premises until the Guarantee is delivered. In such case, the Landlord shall be entitled to claim damages equal to the amount of the Rent and the Additional Rent, which would have been paid if the Delivery Date had occurred on time.

If, at any time during the Term of this Lease, the Tenant does not make any payment under the point 14, which is due hereunder, the Landlord may unconditionally call upon the Guarantee. Within 15 (fifteen) days upon Landlord's request, the Tenant shall increase the amount of the Guarantee to reflect the increase of the Rent and the Additional Rent as expressed in Euros (both increased by VAT, as provided for in this Lease).

Notwithstanding the above, if at any time the Landlord calls upon the Guarantee, the Tenant shall reinstate the Guarantee to its full value at that time (due to the increase of the Rent and Additional Rent according to point 2 of the Second Schedule) within 1 (one) month thereafter.

If the full value of the Guarantee is not so adjusted or reinstated upon the prior written notice to the Tenant and after expiration of additional term of 15 (fifteen) days, the Landlord may, at its sole discretion, terminate the Lease with immediate effect by notice, in writing, served on the Tenant. Any delay in exercising this right of cancellation shall not give rise to any waiver thereof.

održavanja i ugovornih kazni kao i obveze dostave nove bankarske garancije prije isteka postojeće, odnosno produljenje postojeće bankarske garancije, izdanu od strane jedne od banaka koje su navedene u Sedmom dodatku.

Ukoliko Zakupnik ne udovolji svojoj obvezi da preda Garanciju niti nakon primitka pisanog poziva Zakupodavca i proteka dodatnog roka od 15 (petnaest) dana, Zakupodavac ima diskreciono pravo da raskine ovaj Ugovor o zakupu ili da prekine dostavu Usluga sve dok Garancija ne bude dostavljena. U tom slučaju, Zakupodavac pridržava pravo zahtijevanja naknade štete u vrijednosti iznosa Zakupnine i Dodatne zakupnine, koji bi bili plaćeni u slučaju da je Datum primopredaje Poslovnog prostora nastupio na vrijeme.-------

---

Ako u bilo koje vrijeme za vrijeme trajanja Zakupa Zakupnik propusti izvršiti bilo koje od ovdje po točkom 14. navednih plaćanja koje je sukladno odredbama Ugovora dospjelo, Zakupodavac može neopozivo iskoristiti gore navedenu Garanciju. U roku 15 (petnaest) dana po pozivu Zakupodavca, Zakupnik će povećati iznos Garancije kako bi isti bio razmjeran povišenom iznosu Zakupnine i Dodatne zakupnine, izraženima u Eurima (oboje uvećani za iznos PDV-a, sukladno odredbama ovog Zakupa).----------

---

Bez obzira na gore navedeno, ukoliko u bilo koje vrijeme Zakupodavac preda Garanciju na plaćanje, Zakupnik će vratiti Garanciju na njezin puni iznos koji je vrijedio u to vrijeme (sukladno povišenju Zakupnine i Dodatne zakupnine prema točki 2 Drugog dodatka) u roku od 1 (jednog) mjeseca nakon toga.----------

Ukoliko puni iznos Garancije ne bude tako prilagođen odnosno vraćen u prvobitno stanje, nakon prethodne pisane opomene Zakupniku i proteka dodatnog roka od 15 (petnaest) dana, Zakupodavac ima diskreciono pravo raskinuti ovaj Zakup sa neposrednim učinkom i to putem pisane obavijesti koju podastire Zakupniku. Bilo koje zakašnjenje u izvršenju ovog prava raskida neće imati za posljedicu odricanje od bilo kojih prava koja

In the event the Tenant presents the Guarantee valid for a period shorter than the Term of the Lease extended by 6 months, he shall be obliged, without additional notice from the Landlord, to deliver a new Guarantee (or extension to the existing one) not later than 30 (thirty) days before the expiry of the previous one. Should the Tenant fail to deliver such a new Guarantee, upon the prior written notice to the Tenant and after expiration of additional term of 15 (fifteen) days, the Landlord shall be authorised to draw the full amount of the Guarantee and hold the proceeds thereof as cash security on the same terms and conditions as described below or terminate the Lease with immediate effect.

After the Tenant pays all the amounts due to the Landlord (after the Lease expires), the Landlord shall promptly (not later than 60 (sixty)) days after the Termination Date) return the above Guarantee. Notwithstanding the above, in the event that the Tenant fails to reinstate the amount of the Guarantee in the above term, upon the prior written notice to the Tenant and after expiration of additional term of 15 (fifteen) days the Landlord is entitled to disconnect the media and telephone lines from the Premises, until the proper Guarantee is delivered, or the guarantee amount is adjusted, without any additional notice, and the Tenant is not entitled to any compensation due to the above inconvenience.

The Tenant shall pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of Croatian Kuna equivalent of EUR 200 (two hundred euro) for each day of the default in providing the Landlord with the deposit/bank guarantee.

15. Deposit

Not later than 30 (thirty) days after the execution of this Agreement, if the Tenant failed to provide the Guarantee from the Article 14 of this Lease the Tenant shall provide the Landlord with a deposit in an amount equal to 3

pritom nastaju. ----------

U slučaju da Zakupnik podastre Garanciju koja vrijedi za period koji je kraći od razdoblja trajanja Garancije predviđenog u Dodatku sedam, isti će biti obvezan, bez dodatne obavijesti od strane Zakupodavca, dostaviti novu Garanciju (ili produljiti postojeću) najkasnije u roku od 30 (trideset) dana prije isteka prethodne Garancije. Ukoliko Zakupnik propusti dostaviti takvu novu Garanciju, nakon prethodne pisane opomene Zakupniku i proteka dodatnog roka od 15 (petnaest) dana, Zakupodavac može staviti puni iznos Garancije na naplatu kao i zadržati takova sredstava kao novčano sredstvo osiguranja sukladno istim uvjetima i odredbama koja su niže propisana ili isti može raskinuti Ugovor o zakupu sa neposrednim učinkom.----------

Nakon što Zakupnik plati sve dužne iznose Zakupodavcu (nakon isteka roka Zakupa), Zakupodavac će odmah (najkasnije 60 (šezdeset) dana nakon Datuma završetka Zakupa) vratiti gore navedenu Garanciju. Bez obzira na gore navedeno, u slučaju da Zakupnik propusti vratiti iznos Garancije u prethodno stanje u gore navedenom roku, nakon prethodne pisane opomene Zakupniku i proteka dodatnog roka od 15 (petnaest) dana, Zakupodavac je ovlašten prekinuti priključke i telefonske žice u Poslovnom prostoru, sve dok uredna Garancija ne bude dostavljena, odnosno sve dok iznos iz Garancije ne bude prilagođen, te Zakupnik nema pravo na bilo kakvu naknadu štete koja bi proizašla iz navedene neugodnosti.----------

Zakupnik će platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu kunske protuvrijednosti od 200 EUR (dvjesto eura) za svaki dan zakašnjenja Zakupnika u predaji depozita/bankarske garancije.----------

15. Depozit----------

Najkasnije 30 (trideset) dana nakon potpisa ovog Ugovora, ako Zakupnik nije dostavio Zakupodavcu Garanciju iz prethodnog članka 14. ovog Ugovora, Zakupnik će dati Zakupodavcu depozit u

(three) months Rent and 3 (three) months advance payment on account of the Additional Rent, both increased by the relevant amount of VAT. The amount of Croatian Kuna payable as the Deposit shall be the equivalent of 3 (three) months Rent and 3 (three) months advance payment on account of the Additional Rent, both increased by the relevant amount of VAT, as expressed in Euro, calculated in accordance with the selling exchange rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euros ("Exchange Rate") on the date when the Deposit is made.

The Landlord shall enter into the agreement on deposit with the foreign currency clause with Zagrebačka banka d.d. for the term of one year from the day of payment of deposit, which shall be extended for each subsequent year, increased for the default interests calculated by Zagrebačka banka d.d. which interests are being used by Zagrebačka banka d.d. for the means of payment in Euro for a vista current accounts, and which have been realized upon previous agreement on deposit, until the expiry or termination of this Agreement. Should the premature termination of the agreement on deposit be required, the Tenant shall loose the right to default interests which he would be entitled to in case that the agreement on deposit in effect had not been terminated. On the grounds of the written request of the Tenant, the Landlord shall enter into the agreement on deposit for the same period as of the Term of the Lease.

If such Deposit is not made within the said period, the Landlord may, at its discretion, terminate this Lease with immediate effect by notice, in writing, served on the Tenant. Any delay in exercising this right of cancellation shall not give rise to any waiver thereof. If at any time during the Term, the Tenant does not make any payment that is due hereunder, the Landlord may use the funds from such a deposit for settling the Rent, Additional Rent, payment of the expenses regarding the electric energy, water, telephone and contractual penalties, using the selling exchange Rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euros, as of the date on which the

iznosu koji odgovara tromjesečnoj (3-mjesečnoj) Zakupnini i tromjesečnom (3-mjesečnom) plaćenom predujmu s osnova Dodatne zakupnine, oboje uvećani za iznos pripadajućeg PDV-a. Iznos će biti plativ u kunskoj protuvrijednosti, te će depozit biti ekvivalent tromjesečnom (3-mjesečnom) iznosu Zakupnine i tromjesečnom (3-mjesečnom) plaćenom predujmu s osnova Dodatne zakupnine, oboje uvećani za pripadajući iznos PDV-a, izraženi u eurima, izračunati sukladno prodajnom tečaju Zagrebačke banke d.d. za eure ("Tečaj") na dan kada je depozit predan. ----------
---

Zakupodavac će sklopiti ugovor o depozitu uz valutnu klauzulu sa Zagrebačkom bankom d.d. na rok od godinu dana od dana uplate depozita, koji će se produživati na svaku sljedeću godinu, uvećan za kamatu izračunatu od strane Zagrebačka banka d.d. koju ona koristi za sredstva plaćanja u eurima za tekuće *a vista* račune, ostvarenu po prethodnom ugovoru o depozitu, sve do dana isteka ili raskida ovog Ugovora. U slučaju potrebe za prijevremenim raskidom ugovora o depozitu, Zakupnik gubi pravo na kamatu koju bi ostvario da trenutno važeći ugovor o depozitu nije raskinut. Na temelju pisanog zahtjeva Zakupnika, Zakupodavac će sklopiti Ugovor o depozitu na isti rok kao i Trajanje zakupa.-----
---

Ukoliko depozit ne bi bio predan u navedenom roku, Zakupodavac ima diskreciono pravo raskinuti Ugovor o zakupu sa neposrednim učinkom i to putem pisane obavijesti koju dostavlja Zakupniku. Bilo koje zakašnjenje u izvršenju ovog prava raskida neće imati za posljedicu odricanje od istog. Ukoliko u bilo kojem trenutku za vrijeme trajanja Zakupa, Zakupnik ne učini bilo koje dužno plaćanje sukladno odredbama ovog Ugovora, Zakupodavac će iskoristiti sredstva iz depozita za podmirenje Zakupnine, Dodatne zakupnine, plaćanja na ime troškova električne energije, vode, telefona i ugovornih kazni,

invoice was due. If at any time the Landlord exercises its right to use the funds paid as a deposit, the Tenant shall reinstate the Deposit to its full value (which will be equal to 3 (three) months Rent and the Additional Rent at that time, both increased by relevant VAT calculated according to the selling exchange rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euros on the date of reinstatement of the deposit), within 2 (two) weeks.

Within 15 (fifteen) days upon Lanlord's request, the Tenant shall increase the amount of the Deposit to reflect the increase of the Rent and the Additional Rent (both increased by applicable VAT) as expressed in Euros. The amount of Croatian Kuna payable as the increase of the Deposit shall be calculated in accordance with the selling exchange rate of Zagrebačka banka d.d. for Euros on the date when the deposit is increased. If the full amount of the Deposit is not reinstated or increased, upon the prior written notice to the Tenant and after expiration of additional term of 15 (fifteen) days, then the Landlord may, at its sole discretion, terminate this Lease with immediate effect by notice, in writing, served on the Tenant. Any delay in exercising this right of cancellation shall not give rise to any waiver thereof.

The deposit will be repaid to the Tenant after the expiry of the Lease and the settlement of all outstanding payments due to the Landlord from the Tenant. The repayment will be made in accordance with the following procedure. The amount of the Deposit to be repaid will be calculated as the amount of Croatian Kuna equivalent to the amount of Euros used to establish the original amount of Croatian Kuna to be paid to the Landlord as the Deposit increased by the accrued interest. If at any time the amount of the Deposit was not equal to the three months Rent and the three months Additional Rent increased by the relevant VAT, due to the breach of the obligation of the Tenant

koristeći prodajni tečaj Zagrebačke banke d.d. za Eure, od dana dospijeća računa. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo da upotrijebi sredstva koja su plaćena na ime depozita, Zakupnik će vratiti u prvobitno stanje depozit do njegovog punog iznosa (koji odgovara tromjesečnoj Zakupnini i Dodatnoj zakupnini u to doba, oboje uvećani za pripadajući iznos PDV-a, te izračunati sukladno prodajnom tečaju Zagrebačke banke d.d. za Eure na dan vraćanja depozita u prvobitno stanje), u roku od 2 (dva) tjedna.----

---

U roku 15 (petanest) dana po pozivu Zakupodavca, Zakupnik će povećati iznos depozita kako bi isti bio razmjeran povišenom iznosu Zakupnine i Dodatne zakupnine, izraženima u eurima (oboje uvećani za iznos PDV-a). Iznos plativ u kunskoj protuvrijednosti s osnova povećanja depozita bit će izračunat sukladno prodajnom tečaju Zagrebačke banke d.d. za eure na dan kada je depozit uvećan. Ukoliko puni iznos depozita ne bude vraćen u prvotno stanje odnosno uvećan, nakon prethodne pisane opomene Zakupniku i proteka dodatnog roka od 15 (petnaest) dana, Zakupodavac ima diskreciono pravo raskinuti Ugovor o zakupu s neposrednim učinkom putem pisane obavijesti koju podastire Zakupniku. Bilo koje zakašnjenje u izvršenju ovog prava raskida neće imati za posljedicu ikoje odricanje od istog.----

---

Depozit će biti vraćen Zakupniku po isteku ovog Zakupa i po podmirenju od strane Zakupnika svih nepodmirenih iznosa Zakupodavcu. Povrat će se izvršiti u skladu sa sljedećom procedurom. Depozit koji se vraća bit će u kunskoj protuvrijednosti iznosa u eurima, prihvaćenog za utvrđivanje prvobitnog iznosa u hrvatskim kunama koji je Zakupodavcu trebao biti plaćen na ime depozita, uvećan za pripadajuću kamatu. U slučaju da je u bilo kojem trenutku iznos depozita drugačiji od tromjesečne Zakupnine i tromjesečne Dodatne zakupnine, oboje uvećani za pripadajući iznos PDV-a, kao rezultat propusta Zakupnika da iznos depozita

to reinstate the full amount of such Deposit, the above interest shall not be calculated for the period from the date when the Landlord used funds paid as a deposit to cover Tenant's liabilities hereunder until the Deposit was reinstated in the full amount by the Tenant. The Croatian Kuna equivalent shall be calculated according to the middle exchange rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euro on the date following the date in which the Tenant paid all outstanding amounts under the Lease. All sums due to the Landlord by the Tenant will be set off against such established amount and the balance will be paid to the Tenant at latest after 10 (ten) days.

Notwithstanding the above, in the event the Deposit is not presented in the above term to the Landlord on the terms agreed above, or if the Tenant fails to reinstate or increase the amount of the Deposit, upon the prior written notice to the Tenant and after expiration of additional term of 15 (fifteen) days, the Landlord is entitled to terminate the Lease with immediate effect or to refuse delivery of the Premises to the Tenant or to disconnect the media and telephone lines from the Premises, until the proper Deposit is delivered or the guarantee amount is adjusted, without any additional notice, and the Tenant is not entitled to any compensation due to the above inconvenience.

The return of the Deposit should be settled between the Parties within 60 (sixty) days following the expiry of this Lease.

At any time the Landlord can issue the confirmation of the deposit balance calculated in Euros and the Tenant shall confirm the amount and return this document immediately to the Landlord.

During the term, the Deposit can be, at the request of the Tenant replaced by the Guarantee. At the request of the Tenant and provided that a properly issued Guarantee is received by the Landlord, the Landlord shall return the Deposit

vrati na punu vrijednost takvog depozita, gore navedena kamata bit će izračunata za navedeno razdoblje od dana kada je Zakupodavac iskoristio sredstva koja su predana na ime depozita u svrhu osiguranja Zakupnikovih obveza iz ovog Ugovora do dana kada je depozit vraćen u prvobitno stanje u punom iznosu od strane Zakupnika. Kunska protuvrijednost (vraćenog iznosa) izračunat će se sukladno srednjem tečaju Zagrebačke banke d.d. za euro na prvi sljedeći dan nakon dana u kojem je Zakupnik platio sve nepodmirene iznose sukladno odredbama ovog Ugovora. Svi iznosi dospjeli Zakupodavcu na plaćanje od strane Zakupnika bit će kompenzirani sa tim utvrđenim iznosom, te će nastala razlika biti plaćena Zakupniku najkasnije u roku 10 (deset) dana.----------

Bez obzira na navedeno, u slučaju da depozit ne bude predan u gore navedenim rokovima Zakupodavcu, odnosno u slučaju da Zakupnik propusti vratiti iznos depozita u prvobitno stanje ili isti povećati, nakon prethodne pisane opomene Zakupniku i proteka dodatnog roka od 15 (petnaest) dana, Zakupodavac može raskinuti Ugovor sa neposrednim učinkom, ili odbiti predaju Poslovnog prostora Zakupniku, ili prekinuti priključke i telefonske žice koje pripadaju Poslovnom prostoru, sve do dana predaje urednog depozita ili do dana kada je garantni iznos prilagođen, bez ikakve prethodne obavijesti, te s tim u svezi Zakupnik nema pravo na naknadu štete koja bi proizašla iz navedenih neugodnosti.----------

Vraćanje depozita bit će uređeno između Ugovornih strana u roku od 60 (šezdeset) dana od dana isteka ovog Zakupa. ----------
---

U svako doba Zakupodavac može izdati potvrdu o saldu depozita izračunatog u eurima, i Zakupnik će potvrditi navedeni iznos kao i odmah vratiti navedenu potvrdu Zakupodavcu.

Za vrijeme trajanja Zakupa, depozit može biti na zahtjev Zakupnika zamijenjen Garancijom. Na zahtjev Zakupnika, te pod uvjetom da je uredno izdana Garancija zaprimljena od strane Zakupodavca,

to the Tenant, within 30 (thirty) days from the receipt of the Guarantee to the Landlord. The amount of the Deposit to be repaid will be calculated as the amount of Croatian Kuna equivalent to the amount of Euros used to establish the original amount of Croatian Kuna to be paid to the Landlord as the Deposit, increased by the accrued interest. If at any time the amount of the Deposit was not equal to the three months Rent and the three months Additional Rent increased by the relevant VAT, due to the breach of the obligation of the Tenant, the above interest shall not be calculated. The Croatian Kuna equivalent shall be calculated according to the the buying exchange rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euro on the date of delivering of the Bank Guarantee to the Landlord.

16. Information

The Landlord has the right to inform the financial institutions/banks which credit him regarding the execution of the agreements and all other data from the Lease Agreement.

17. Miscellaneous

Only correspondence in the form of a registered letter, an acknowledged registered letter, courier delivery, fax, email or personal delivery with acknowledgement has legal effects. The Parties are obliged to notify each other about each change in the address of their seat and their telephone, telex, fax numbers and email. If a Party neglects this obligation, a letter sent to the recently given address and sent back with an annotation about the impossibility of being delivered is left in the documents with the effect of being delivered.

Current addresses:

If to the Landlord:

EURO STRUCTOR d.o.o.
Avenija Dubrovnik 16

Zakupodavac će vratiti depozit Zakupniku u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka Garancije. Iznos depozita koji treba biti vraćen bit će izračunat u kunskoj protuvrijednosti iznosa u eurima, prihvaćenog za utvrdivanje prvobitnog iznosa u hrvatskim kunama koji je trebao biti plaćen Zakupodavcu na ime depozita, uvećan za iznos pripadajuće kamate. Ukoliko u bilo koje doba iznos depozita ne bude ekvivalent tromjesečne Zakupnine i tromjesečne Dodatne zakupnine, oboje uvećani za iznos pripadajućeg PDV-a, kao rezultat povrede obveza Zakupnika, gore navedena kamata neće biti izračunata. Kunska protuvrijednost bit će izračunata sukladno srednjem tečaju Zagrebačke banke d.d. za euro na dan dostave bankarske garancije Zakupodavcu. ----------

16. Informiranje----------

Zakupodavac ima pravo obavijestiti financijske institucije/banke koja ga kreditiraju o sklapanju ugovora i svim ostalim podacima iz ugovora o zakupu. ----------

17. Završne odredbe----------

Pravnog učinka ima samo dopisivanje u obliku preporučenih pošiljki, preporučenih pošiljki sa potvrdom primitka, dostava od strane dostavljača, faks, elektronička pošta ili osobnih dostava sa potvrdom primitka. Ugovorne strane će obavijestiti jedna drugu o svakoj promjeni adrese njihovih sjedišta, kao i o njihovim brojevima telefona, telefaksa i faksa i elektroničke pošte. Ukoliko bi jedna od Ugovornih strana propustila postupiti sukladno toj svojoj obvezi, smatrat će se da pismeno koje je poslano na prethodno danu adresu i koje je vraćeno natrag sa naznakom da isto nije moglo biti uručeno, ima pravnog učinka kao uredno dostavljeno. ----------

Važeće adrese:----------

Za Zakupodavca: ----------

EURO STRUCTOR d.o.o.----------
Avenija Dubrovnik 16----------

10000 Zagreb
Tel: 00 385 1 66 59 400
Fax: 00 385 1 66 59 409
e-mail: office@gtc-zagreb.hr
Attn: Mr. Arn Willems

If to the Tenant:

Black&Gold Fashion d.o.o.
Jaruščica 9
Zagreb
Tel: +385 (1) 7989 814;
Mob: +385 91 5940 187;
E-mail: d.vazanic@bgf.hr;
Attn: Mr. Damir Vazanic

Both parties agree that they will not make use of or disclose to third parties (other than demanded for the performance of the Lease), without the written agreement of the other party, the conditions of the Lease or any other information confidential for any of the parties, unless the law shall demand it. The provisions of this paragraph shall be in force also after a withdrawal from or termination of the Lease.

The Tenant shall cover all the costs of the public notary in connection to the solemnization of this Agreement. This Agreement is made, signed and solemnized in 5 (five) identical counterparts, 3 (three) for the Landlord, 1 (one) for the Tenant and 1 (one) for the public notary

The Tenant acknowledges that in the case of an assignment of this Agreement to a third party, and which is performed upon the request of the Tenant, the Tenant will be obliged to cover all costs associated with the administration of such assignment and a manipulation fee, if not the respective costs shall be covered by the Landlord.

This Lease is governed by the Laws of the Republic of Croatia. Any matter not specifically agreed in this Lease shall be governed by the Croatian Obligations Act and other provisions of Croatian law. This Lease has been signed in

10000 Zagreb----------
Tel: 00 385 1 66 59 400----------
Faks: 00 385 1 66 59 409----------
e-mail: office@gtc-zagreb.hr----------
N/r Gospodina Arn Willemsa---------

Za Zakupnika: ----------

Black&Gold Fashion d.o.o. ----------
Jaruščica 9 ----------
Zagreb----------
Tel: +385 (1) 7989 814 ; ----------
Mob: +385 91 5940 187; ----------
E-mail: d.vazanic@bgf.hr;----------
Attn: g. Damir Vazanic----------

Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja Zakupa), bez pisanog dogovora sa drugom Ugovornom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnima za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon istupanja iz ili raskida ovog Zakupa.----------

---

Zakupnik snosi sve javnobilježničke troškove s osnova solemnizacije ovog Ugovora. Ovaj Ugovor je sastavljen, potpisan i solemniziran u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, 3 (tri) primjerka za Zakupodavca, 1 (jedan) primjerak za Zakupnika i 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika. ----------

---

Zakupnik je suglasan da će u slučaju prijenosa ovog Ugovora na treću osobu, a koja se provodi na zahtjev Zakupnika, Zakupnik biti u obvezi podmiriti sve troškove koji su povezani sa provođenjem navedenog prijenosa, kao i manipulacijske troškove koji pritom nastanu, u suprotnom iste snosi Zakupodavac.----------

---

Za ovaj Ugovor o zakupu mjerodavno je pravo Republike Hrvatske. Sva pitanja koja nisu zasebno riješena odredbama ovog Ugovora ravnat će se prema odredbama Zakona o obveznim odnosima i ostalih propisa

English and Croatian versions. In the event of any conflict between them, the Croatian version shall prevail. This Lease may only be amended in writing, signed by the Landlord and the Tenant, otherwise will be null and void.

In the name and on behalf of the Landlord

In the name and on behalf of the Tenant

hrvatskog prava. Ovaj Ugovor o zakupu potpisan je u engleskoj i hrvatskoj verziji. U slučaju postojanja razlika između navedenih verzija, mjerodavna je verzija Ugovora potpisana na hrvatskom jeziku. Sve izmjene ili dopune ovog Ugovora mogu se vršiti samo pisanim putem, potpisanim od strane Zakupodavca i Zakupnika, te će u protivnom iste biti ništave. ----------

---

U ime i za račun Zakupodavca

U ime i za račun Zakupnika

THE FIRST SCHEDULE

PART I

Description of Premises

The premises located in the Development and shown edged red on the Plans attached as Annex A.

The Premises consist of the entire interior area of the shell.

The Premises do not include all exterior and structural walls and any areas outside of exterior walls of the Premises.

PART II

Rights Granted to the Tenant

SUBJECT to full and prompt performance by the Tenant of its obligations under this Lease, the Landlord grants the Tenant the right to use the Development service roads, and Service Areas including unloading bays.

PART III

Rights reserved by the Landlord
Rights of Entry

The right at any time during the Shopping Hours, together with contractors, workmen and others to enter the Premises on 24 hours prior notice (and outside of Shopping Hours in case of emergency subject to the notification of the Tenant or its representative within 6 hours from such an entry) in order:-

- to construct, lay, clean, maintain, inspect, alter, connect, replace,

PRVI DODATAK

ODJELJAK I

Opis Poslovnog prostora

Poslovni prostor nalazi se unutar Objekta, te je isti uokviren crvenom linijom u Nacrtima koji su sastavni dio Aneksa A.

Poslovni prostor se sastoji od ukupnog unutarnjeg područja omeđenog vanjskim dijelom.

Poslovni prostor ne uključuje bilo koje vanjske i nosive zidove kao niti bilo koja područja koja se nalaze izvan vanjskih zidova Poslovnog prostora.

ODJELJAK II

Prava koja pripadaju Zakupniku

Pod uvjetom da Zakupnik u potpunosti i na vrijeme postupa sukladno svojim obvezama iz ovog Ugovora, Zakupodavac daje Zakupniku pravo korištenja uslužnih putova koji pripadaju Objektu, kao i Uslužnih prostora uključujući i područja za iskrcaj robe.

ODJELJAK III

Prava koja zadržava Zakupodavac
Pravo pristupa

Zakupodavac ima pravo ulaska u Poslovni prostor u bilo koje doba za vrijeme trajanja Radnog vremena, zajedno sa izvođačima, radnicima i ostalima, uz obavijest o istom 24 sati prije samog ulaska (kao i izvan Radnog vremena u hitnim slučajevima uz obavještavanje o istom Zakupnika ili njegovog predstavnika u roku od 6 sati od trenutka takvog ulaska) kako bi pritom:

- Izgradio, postavio, očistio, uspostavio, ispitao, izmijenio, povezao, zamijenio, ponovno

relay or repair any service media serving the Building or the Development which run through under or above the Premises, and/or

- to view the state and condition of the Premises, the Building and/or the Development, equipment and fittings in the Premises, the Building and/or the Development and to repair, alter, paint, redecorate and maintain or execute any other works thereto which cannot readily be done without such access, and/or

- to identify any failure by the Tenant to comply with its obligations under this Lease, and/or
- to give written notice to the Tenant (or to leave such notice on the Premises) of any such failures which the Tenant should rectify, and /or
- (if the Tenant shall fail to rectify such failure to the Landlord's satisfaction within ten (10) working days of receiving such notice (or of the Tenant leaving it on the Premises, if sooner)), to do all works as are necessary to rectify such failures itself at the Tenant's expense (whereupon all costs of such works shall be a debt due from the Tenant to the Landlord,), and/or

- to make schedules or inventories of all fixtures, fittings and other things in the Premises, and/or
- for any other reasonable purpose or purposes in connection with the Building, the Premises or the Development.
- in each case causing as little inconvenience or disturbance as

postavio ili popravio bilo koju infrastrukturnu instalaciju koja služi Objektu ili Nekretnini, te koja prolazi kroz, iznad ili ispod Poslovnog prostora, i/ili

- Stekao uvid u stanje i uvjete u kojima se nalazi Poslovni prostor, Objekt i/ili Nekretnina, oprema ili inventar u Poslovnom prostoru, Objektu i/ili Nekretnini, te kako bi popravio, izmijenio, obojio, preuredio i održao ili izvršio bilo koje radove povezane s istim, koji ne mogu uredno biti izvršeni bez takvog pristupa, i/ili
- Utvrdio bilo koji propust Zakupnika da postupa u skladu sa svojim obvezama prema Ugovoru, i/ili
- Predao pisanu obavijest Zakupniku (ili ostavio takvu obavijest u Poslovnom prostoru) o takvom propustu kojeg Zakupnik treba ispraviti, i/ili
- (Ukoliko bi Zakupnik propustio ispraviti takav propust na zadovoljstvo Zakupodavca u roku od 10 (deset) radnih dana od dana primitka takve obavijesti (ili od dana kada je istu Zakupnik ostavio u Poslovnom prostoru, ukoliko je isti datum raniji)), da izvrši sve radove koji su potrebni radi ispravljanja takovih propusta na trošak Zakupnika pri čemu će svi troškovi takvih radova činiti dug koji je dospio Zakupniku prema Zakupodavcu,), i/ili
- Napravio rasporede ili zapisnike o cjelokupnom inventaru i instalacijama i ostalim stvarima u Poslovnom prostoru, i/ili
- Zbog bilo koje druge razumne svrhe ili svrha koje su u svezi sa Objektom, Poslovnim prostorom ili Nekretninom,
- U svakom od gore navedenih slučajeva isti će stvarati

possible and promptly making good any damage so caused.

Notwithstanding the above, the Tenant shall make available to the Landlord 24 hours a day, all days in a year, unlimited access to the technical equipment installed in the Premises. In the event such access is denied the Landlord is authorised to perform any works necessary to gain such access without bearing cost of damage done to the Premises, including Tenants Fit-Out, with the reservation that in all cases the entry to the Premises shall cause as little inconvenience as possible.

Right to work under the Premises

The right to undermine or shore up the Premises or any part, thereof, provided that the Landlord shall promptly make good any damage so caused, in the case of urgent or imperative works and provided that the Landlord will immediately correct any damage that would result.

If it is not urgent or necessary, the Landlord will inform the Tenant of the required works in advance and in order to reach an agreement on the time and manner of conducting the works, which is at least tangible to the Tenant, and the Landlord is also obliged to compensate the Tenant for any damages resulting therefrom.

Right to develop further

The Landlord shall have theright at any time to build on, alter, renew, add to, extend or redevelop the Building, the Development or any of the nearby properties notwithstanding any interference with the access of light or air to the Premises.

najmanju moguću neugodnost ili uznemiravanje, te će odmah ispraviti bilo koju štetu koja bi pritom nastala.

Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik će osigurati Zakupodavcu 24 sata na dan, sve dane u godini, neograničen pristup tehničkoj opremi koja je instalirana u Poslovnom prostoru. Ukoliko takav pristup bude onemogućen, Zakupodavac će izvršiti sve radove koji su potrebni u svrhu ostvarivanja pristupa bez da snosi troškove na ime štete koja bi pritom nastala na Poslovnom prostoru, uključujući Završne radove od strane Zakupnika, uz ograničenje da svi slučajevi ulaska u Poslovni prostor stvaraju najmanju moguću neugodnost.

Pravo na izvršenje radova unutar Poslovnog prostora

Zakupodavac pridržava pravo potkopavanja ili podupiranja Poslovnog prostora ili bilo kojeg njegovog dijela, ako je riječ o hitnim ili nužnim radovima te pod uvjetom da će Zakupodavac odmah ispraviti bilo koju štetu koja bi pritom nastala.

Ako nije riječ o hitnim ili nužnim radovima, Zakupodavac će o potrebnim radovima unaprijed obavijestiti Zakupnika te radi postizanja dogovora o vremenu i načinu izvođenja radova koje je najmanje tegotno za Zakupnika, pri čemu je Zakupodavac također dužan naknaditi Zakupniku svu štetu koja uslijed toga nastane.

Pravo na daljnju izgradnju

Zakupodavac pridržava pravo da u bilo koje doba dalje gradi, mijenja, obnavlja, nadopunjuje, proširuje ili razvija Objekt, Nekretninu ili bilo koju od obližnjih nekretnina usprkos bilo kojim ometanjima prava pristupa Poslovnog prostora svjetlu i zraku.

Roofs

The exclusive right to use all roofs and external walls forming part of the Premises and of any nearby premises (including any parts thereof within the Premises) for the purpose of passage to and from any nearby premises, the Common Areas or the Development, or for the purpose of erecting, placing, maintaining, renewing and/or operating any lamps, lamp-brackets, flags, pennants, signs, signboards or other forms of display whatsoever (whether illuminated or not) or any other fixtures or fittings, but so that the access of light or air to the demised premises is not thereby obstructed or interfered with and provided that all damage caused to the demised premises in the exercise of such rights is made good without undue delay

To display "For Sale" or "To Let" boards

The Landlord shall be entitled, during the period of 2 (two) months before the regular termination of the Lease Agreement, i.e. during the cancellation term, to affix and retain upon any part of the Premises "For Sale" or "To Let" boards or other similar signs or notices, whether in relation to the Premises, the Building or the Development, and for people with written authority from the Landlord or its agent to view the Premises at reasonable time.

To display promotion points

The Tenant consents to put up and display promotion points, kiosks, stands, boards, point of sale materials within the Development but not inside the Premises.

Krovovi

Zakupodavac pridržava ekskluzivno pravo korištenja svih stropova i vanjskih zidova koji čine dio Poslovnog prostora kao i bilo kojeg od susjednih poslovnih prostora (uključujući i bilo koji njihov dio koji se nalazi unutar Poslovnog prostora) za svrhe prolaza do i od bilo kojeg od susjednih poslovnih prostora, Zajedničkih prostora ili Objekta, ili za svrhe podizanja, postavljanja, održavanja, obnavljanja i/ili uvođenja bilo koje svjetiljke, svjetlosnog stupa, zastave, zastavica, oznaka, natpisa ili bilo kojih drugih oblika za označavanje bilo čega (bez obzira da li je isto osvijetljeno ili nije) ili bilo kojih drugih inventara i instalacija, ali na način da pristup svjetlu i zraku prostorijama u zakupu ne bude time spriječen ili narušen, te da sva šteta koja bi u izvršenju tih prava nastala na prostorijama u zakupu bude nadoknađena bez prekomjernog kašnjenja.

Pravo postavljanja oznaka "Za prodaju" ili "Za zakup"

Zakupodavac pridržava pravo, u razdoblju 2 (dva) mjeseca prije redovitog isteka Ugovora o zakupu odnosno tijekom otkaznog roka, postavljanja i zadržavanja na bilo kojem dijelu Poslovnog prostora oznaka "Za prodaju" ili "Za zakup" u svezi s Poslovnim prostorom, i za ljude sa pisanim ovlaštenjem od strane Zakupodavca ili za njegovog zastupnika da mogu razgledati Poslovni prostor u razumno vrijeme.

Pravo postavljanja reklamnih punktova

Zakupnik pristaje na stavljanje i izlaganje reklamnih punktova, kioska, štandova, oznaka, mjesta za prodaju materijala unutar Objekta ali ne unutar Poslovnog prostora.

THE SECOND SCHEDULE

Rents & Additional Rent

1.

The Rent shall be paid in Croatian Kuna in an amount equivalent to the higher of:

1.1 fixed monthly Rent in the amount of: 29 EUR (twenty nine euro) per one square meter of the Premises per month ("Rent")

or

1.2 7.5 % (seven point five percent) of monthly receipts excluding VAT of the Tenant due to sales made in the Premises by the Tenant or any third parties, calculated quarterly on the basis of the average amount for the respective quarter, payable within 14 days following issuance of a VAT invoice by the Landlord. The Landlord shall make the calculations based on calendar quarters at the end of March, June, September and December of the respective year.

1.2.1 The above will be evidenced by the statement of the Tenant with the print out from the fiscal till or other applicable sources of evidence attached thereto.

1.2.2 The Tenant shall deliver to the Landlord within 7 working days from the end of each calendar month the print out from the fiscal till or any other documents requested by the Landlord evidencing the above receipt for a given month. If the Tenant does not deliver the above print out to the Landlord within the above period, it will pay the Landlord a penalty in the amount of € 100,- per each day of delay.

DRUGI DODATAK

Zakupnine i Dodatna zakupnina

1.

Zakupnina će biti plaćena u kunskoj protuvrijednosti sljedećih iznosa, koji god da je viši:

1.1. Fiksna mjesečna Zakupnina u iznosu 29 EUR (dvadeset devet eura) za jedan metar kvadratni Poslovnog prostora mjesečno ("Zakupnina")

ili

1.2. 7,5 % (sedam cijelih pet posto) od mjesečnih prihoda isključujući PDV Zakupnika, koji su nastali od prodaja u Poslovnom prostoru ostvarenih od strane Zakupnika ili bilo koje treće osobe, obračunavanih tromjesečno na temelju prosječnog iznosa za odnosni kvartal, plativo u roku od 14 dana od dana kada Zakupodavac izda račun koji uključuje PDV. Zakupodavac će vršiti kalkulacije kvartalno i to krajem ožujka, lipnja, rujna i prosinca odnosne godine.

1.2.1. Gore navedeno bit će dokazano pomoću izjave Zakupnika zajedno sa izlistom iz registar blagajne ili pomoću ostalih pogodnih izvora dokazivanja koji se istom prilažu.

1.2.2. Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu u roku od 7 radnih dana od kraja svakog kalendarskog mjeseca izlist iz registar blagajne ili bilo koju drugu ispravu koju Zakupodavac zatraži, a kojima dokazuje gore navedene prihode za odnosni mjesec. Ukoliko Zakupnik ne dostavi gore navedeni izlist Zakupodavcu unutar gore navedenog roka, isti će biti u obvezi platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od € 100,- (sto eura) za svaki dan zakašnjenja.

1.2.3. The Landlord will invoice the Rent calculated on the basis of point 1.1 monthly on the beginning of a month for which the Rent is due. Upon the examination of the above print out and calculation of the quarter receipt, the Landlord may issue an additional invoice in respect of a given quarter for the difference (calculated as specified below) if the amount calculated pursuant to point 1.2 for a given quarter is higher than the amount calculated pursuant to point 1.1 for that same quarter. The comparison between the figures shall be made between the amount of the Rent calculated pursuant to point 1.1 as invoiced in Croatian Kuna for a given quarter and the amount of the Rent calculated pursuant to point 1.2 as expressed in Croatian Kuna. If the amount of the Rent calculated pursuant to point 1.2 shall be higher, the Landlord will calculate the equivalent of a difference expressed in Croatian Kuna.

1.2.4 The additional invoice for a given quarter in which the difference - calculated as above in EUROS - occurred shall be issued in Croatian Kuna according to the average rates of exchange of the Croatian National Bank determined on the date of the issuance of the invoice for the Rent from point 1.1. above for every month. For the avoidance of doubt the term receipts includes but is not limited to: a) irregular receipts, b) sales in credit, c) sales outside the Premises but within the Development.

1.2.5 The Landlord shall have the right to inspect the Tenant's books of account concerning the Tenant's business activities on the site of the Development twice a year, and the Tenant shall make the aforementioned books available to the Landlord or the Landlord's

1.2.3. Zakupodavac će izdati račun na ime Zakupnine koja je izračunata sukladno članku 1.1 mjesečno početkom tekućeg mjeseca za koji se Zakupnina plaća. Nakon provjere gore navedenog izlista i izračuna kvartalnog prihoda, Zakupodavac može izdati dodatni račun za odnosni kvartal na ime razlike (koja je izračunata sukladno dolje navedenom) u slučaju da je iznos izračunat sukladno članku 1.2 za odnosni kvartal veći od iznosa koji je izračunat sukladno članku 1.1. za tu istu godinu. Usporedba navedenih iznosa bit će izračunata između iznosa Zakupnine koji je izračunat sukladno članku 1.1, a za koje su izdani računi u kunskoj protuvrijednosti za odnosni kvartal, te iznosa Zakupnine koji je izračunat sukladno članku 1.2 za odnosni kvartal i izražen u hrvatskim kunama. Ukoliko iznos Zakupnine izračunat sukladno članku 1.2 bude veći, Zakupodavac će izračunati vrijednost razlike, te istu izraziti u hrvatskim kunama.

1.2.4 Dodatni račun za odnosni kvartal u kojem je prikazana razlika – izračunata sukladno gore navedenom u Eurima – bit će izdan u hrvatskim kunama sukladno srednjim tečajevima Hrvatske narodne banke koji su važili na dan izdavanja računa za Zakupninu iz točke 1.1. za svaki mjesec. Radi isključenja bilo koje sumnje iznos «prihodi» uključuje primjerice: a) neredovite primitke, b) prodaje na kredit, c) prodaje izvan Poslovnog prostora, ali unutar Objekta.

1.2.5 Zakupodavac ima pravo uvida u knjige za evidenciju financijskih transakcija Zakupnika na predjelu Objekta dvaput godišnje, te je Zakupnik u obvezi dopustiti Zakupodavcu ili zastupniku Zakupodavca uvid u te iste knjige u

representative within 7 days of receiving notification. The Landlord shall regard all information obtained in this way as strictly confidential and shall not use it for any other purpose than to carry out the provisions of this Agreement.

1.2.6. The Tenant shall deliver to the Landlord, within 7 working days following expiry of each calendar month, data on the number of issued amounts for the preceding calendar month (i.e. together with turnover report, as per item 1.2.2 above, but as a separate document), and if the Tenant fails to perform within the said period, it is obliged to pay to the Landlord the contractual penalty in the amount of EUR 100.00 (one hundred euro) for each day of delay.

1.2.7. The Tenant shall deliver to the Landlord the monthly cash book bills which include daily turnover of the Premises, on which the issued invoice and its number must be clearly stated, along with turnover report, as per item 1.2.2. above, but as a separate document. The Tenant shall also indicate the date, time and place of invoice issuance, numbers of sold products, total amount of each invoice with VAT included and without VAT, and shall then summarize mentioned data per day of the month including the number of issued invoices.

1.2.8. The Tenant shall deliver the Landlord on a monthly basis a Tenant's Statement on accuracy of the presented data, signed by the authorized person of the Tenant, togheter with turnover report, as per item 1.2.2. above, but as a separate document, for all financial documents from this item 1.2

1.2.9. N/A

roku od 7 dana od dana primitka odnosne obavijesti. Zakupodavac je u obvezi čuvati sve podatke do kojih dođe ovim putem kao poslovnu tajnu, te ih isti neće iskoristiti za druge svrhe osim onih koje su namijenjene za provedbu odredbi.

1.2.6. Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu u roku od 7 radnih dana od kraja svakog kalendarskog mjeseca podatak o broju izdanih računa za prethodni kalendarski mjesec (dakle, zajedno s izvještajem o prometu temeljem točke 1.2.2. gore, ali kao zaseban dokument), a ako Zakupnik isto propusti učiniti unutar navedenog roka, dužan je platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od 100,00 EUR (sto eura) za svaki dan zakašnjenja.

1.2.7. Zakupnik će dostavljati Zakupodavcu mjesečne blagajničke izvještaje koji sadrže dnevne promete Poslovnog prostora na kojima mora biti jasno vidljiv izdani račun i njegov broj, i to zajedno s izvještajem o prometu temeljem točke 1.2.2. gore, ali kao zaseban dokument. Zakupnik je dužan posebno naznačiti datum, vrijeme i mjesto izdavanja računa, broj prodanih artikala, ukupan iznos svakog pojedinog računa s uračunatim PDV-om i bez uračunatog PDV-a, te je potom dužan navedene podatke sumirati po danima mjeseca uključujući i broj izdanih računa.

1.2.8. Zakupnik je dužan Zakupodavcu jednom mjesečno predavati Izjavu Zakupnika o točnosti prikazanih podataka potpisanu od strane ovlaštene osobe Zakupnika zajedno s izvještajem o prometu temeljem točke 1.2.2. gore, ali kao zaseban dokument, za sve financijske dokumente iz ove točke 1.2.

1.2.9. Nije primjenjivo.

1.2.10. The Tenant shall on Landlord's request within 5 (five) days provide any other document with which the income of the Premises for respective month can be proven.

1.2.10. Zakupnik je dužan na zahtjev Zakupodavca predati u roku od 5 (pet) dana bilo koju drugu ispravu Zakupnika kojom se dokazuju prihodi Poslovnog prostora za odnosni mjesec.

1.2.11. If the Tenant fails to provide any of the document or data from Items 1.2.7. to 1.2.10. above, and does not provide the document or data upon the written notice from the Landlord, it shall be obliged to pay to the Landlord the penalty in the amount of EUR 150.00 (one hundred and fifty euro) for each day of delay for every not provided document.

1.2.11. Ako Zakupnik propusti dostaviti neki od dokumenata ili podataka iz točaka 1.2.7 do 1.2.10. gore te isti ne dostavi niti nakon primitka pisanog poziva Zakupodavca, dužan je platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od 150,00 EUR (sto pedeset eura) za svaki dan zakašnjenja svakog pojedinog dokumenta.

2.

With respect of the Rent set out in point 1.1 in above (subject to its indexation) the Landlord may issue an invoice for a given month at any time on the beginning of a month for which the Rent is due. The invoice will be payable up to 14 days from the issuance of the invoice.

2.

U odnosu na Zakupninu koja je određena u članku 1.1 gore (koja je podložna indeksiranju), Zakupodavac može izdati račun za odnosni mjesec u bilo koje doba početkom tekućeg mjeseca za koji se Zakupnina plaća. Račun će biti dospio u roku od 14 (četrnaest) dana od dana izdavanja računa.

3.

Rent value set in article 1.1 above is subject to annual increases or decreases in line with the changes in Consumer Price Index for Harmonized Indices of Consumer Prices («HICPs, euro-zone-Economic and Monetary Union/for euro zone only» hereinafter "Index").

The first indexation will occur on 1st of January 2021 following the execution of this Lease. Following indexations will always take place on each 1st of January of forthcoming years until the end of the Lease Term.

The Indexations will be calculated in accordance with the following Formula:

The adjusted Rent rates = (Yx/Yo) * Ro

Where:

Yo ("Base Index") is the last known Index at the date of signing of this agreement;

3.

Vrijednost Zakupnine koja je određena u članku 1.1 gore, bit će indeksirana sukladno godišnjim povećanjima ili smanjenjima koja odgovaraju indeksu maloprodajnih cijena u odnosu na Harmonizirane indekse potrošačkih cijena ("HIPC, euro-zona, ekonomska i monetarna unija / samo za euro-zonu", u daljnjem tekstu: «Indeks»).

Prva indeksacija nastupit će 1. siječnja 2021.g. Sljedeće indeksacije uvijek će nastupiti svakog 1. siječnja nastavnih godina sve do kraja Trajanja zakupa.

Indeksiranje će se izvršiti sukladno sljedećoj formuli:

Iznosi prilagođene Zakupnine = (Yx/Yo) * Ro

Gdje je:

Yo ("Osnovni Indeks") posljednji znani Indeks na datum potpisivanja ovog ugovora;

Ro is the Rent value set in article 1.1 above;

Yx is the last known index on the 1st January of the calendar year of indexation which shall be used only in those cases when Yx is higher than Yo.

Such adjusted Rent shall become the "Rent" for the purpose of this Lease.

The Parties hereby mutually determine that the indexation from the Lease applies accordingly on the eventual storage space, parking places, advertising spaces (in the Tenants' lease/rent) and all financial obligations of the Tenant for the said spaces will be subject to indexation in accordance with the provisions relevant to the indexation in the Lease.

Likewise, the Parties determine that if the Rent/financial obligation, after applying the rules on indexation in accordance with the Lease, would be lower than previously determined amount of Rent/financial obligation (before indexation), such indexed Rent/financial obligation, i.e. indexation in such case, is not applicable.

4.

The Tenant shall pay the Additional Rent being the equivalent of his share in the actual expenses incurred by the Landlord in connection with or relating to maintenance and promotion of the Development, in particular:

a) a charge for promotion;
b) a fee for management;
c) Taxes paid by the Landlord;
d) the total premiums payable by the Landlord to the insurers of the Development;
e) costs of limited free parking for the visitors and tenants in the Development;
f) Service expenses.

Ro je vrijednost Zakupnine koja je određena u čl.1.1 gore;

Yx je posljednji znani Indeks na 1. siječnja kalendarske godine u kojoj se indeksiranje vrši, pri čemu će ovaj indeks biti korišten samo u onim slučajevima kada je Yx veći od Yo.

Takva prilagođena Zakupnina postat će "Zakupnina" za svrhu ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako indeksacija iz Ugovora o zakupu na odgovarajući način primjenjuje i na eventualni skladišni prostor, parkirna mjesta, reklamne pozicije (u zakupu/najmu Zakupnika) te će sve financijske obveze Zakupnika za navedene prostore biti podložne indeksaciji sukladno odredbama koje vrijede za indeksaciju iz Ugovora o zakupu.

Isto tako, Ugovorne strane utvrđuju da ako bi iznos Zakupnine/financijskih obveza, nakon primjene pravila o indeksaciji sukladno Ugovoru o zakupu, bio niži od prethodno utvrđenog iznosa Zakupnine/financijskih obveza (prije indeksacije), tako indeksirana Zakupnina/financijska obveza, odnosno indeksacija u tom slučaju, nije primjenjiva.

4.

Zakupnik plaća Dodatnu zakupninu u iznosu koji odgovara njegovom udjelu u stvarnim troškovima koji su nastali Zakupodavcu s osnova ili u svezi sa održavanjem i reklamiranjem Objekta, a posebice s osnova:

a) Troškova promocije,
b) Pristojbi za rukovođenje,
c) Poreza plaćenih od strane Zakupodavca,
d) Cjelokupnih iznosa premija koje plaća Zakupodavac osiguravateljima Objekta,
e) Troškova na ime ograničenog besplatnog parkiranja za posjetitelje i zakupnike Objekta,
f) Troškova Usluga.

Expenses covered by Additional rent in detail include:		**Troškovi koji su obuhvaćeni Dodatnom zakupninom detaljno uključuju sljedeće:**	
Marketing	Provision of information and statistics regarding footfall, provision of info regarding sales statistics, periodical market research. Billboards (in-center and outdoor), advertisements in newspapers and radio, buses, trams, leaflets, monthly magazine, holiday decorations, events (competitions, fashion show, clowns etc..), background music, in-center loudspeakers system to promote shops and special promotions in particular shops, special promotional events, web site, hosting sport clubs, museums, exhibitions etc, sponsorship of sport events, musicals etc.	**Marketing**	Pružanje informacija i statistika koje se odnose na broj posjetitelja centra, pružanje informacija koje se odnose na prodajne statistike, periodička istraživanja tržišta. Reklamni panoi (unutar Centra i izvan), oglašavanje u ne tramvajima, flajerima, mjesečnim časopisima, prazničke dekoracije, događaji (natjecanja, modne revije, klaunovi i sl.), pozadinska muzika, zvučni sustav unutar Centra kojim se reklamiraju dućani i određena sniženja u posebnim dućanima, posebni promotivni događaji, internet stranica, bivanje domaćinom sportskim klubovima, muzejima, izložbama i s mjuzikala i sl.
Maintenance	Technical services of facilities such as air conditions, elevators, repairs, up-keeping of the Common Areas, Development as a whole	**Održavanje**	Pružanje tehničkih usluga kao što su klima uređaji, dizala, popravci, održavanje Zajedničkih dijelova, Objekta u cjelini, opreme
Legal costs	Relevant legal costs	**Pravni troškovi**	Odnosni pravni troškovi
Security	Security guards costs, CCTV, fire monitoring	**Sigurnost**	Troškovi zaštitara, video nadzora, nadziranje mogućih pojava požara

Water	Water for common areas (net of tenant direct consumption);
Electricity	Electricity for common areas (net of tenant direct consumption)
Heating	Heating in common areas
Cleaning	Cleaning of common areas, oil filters and related
Landscaping	Gardening, maintenance of indoor and outdoor greenery
Garbage	Garbage collection
Insurance & Taxes	Payment of insurance premiums and municipal taxes
Office service & telephone	Running the management office and management costs (maximum of 5% of Additional Rent)

Voda	Voda za zajedničke prostore (bez neposredne potrošnje zakupnika)
Električna energija	Električna energija za zajedničke prostore (bez neposredne potrošnje zakupnika)
Grijanje	Grijanje u Zajedničkim prostorima
Čišćenje	Čišćenje zajedničkih prostora, uljnih filtara i odnosnog
Održavanje okoliša	Vrtlarstvo, održavanje unutrašnjeg i vanjskog zelenila
Smeće	Uklanjanje smeća
Osiguranje & Porezi	Plaćanje premija osiguranja i mjesnih poreza
Usluge ureda & telefona	Vođenje ureda za upravljanje Centrom kao i troškovi upravljanja Centrom (najviše do 5% Dodatne Zakupnine)

5.

If the Tenant's use of the Premises causes the Landlord's insurers to increase their premiums, the Tenant shall reimburse to the Landlord the whole of the increase. Upon request the Landlord shall promptly deliver copies of all premium notices which provide for such an increase to the Tenant.

5.

Ukoliko zbog načina na koji Zakupnik koristi Poslovni prostor osiguravatelji Zakupodavca povise premije osiguranja, Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu cjelokupni iznos povećanja. Na zahtjev, Zakupodavac će odmah dostaviti Zakupniku preslike svih obavijesti o premijama kojima se izvještava o povišenju.

6.

Pending calculation of the Additional Rent for each calendar year, the Tenant shall pay monthly amounts on account thereof in accordance with the planned budget. During the period from the Commencement Date to the end of December of each calendar year in which the Commencement Date took place, the monthly advance payment on account of the Additional

6.

Do izračuna Dodatne zakupnine za svaku kalendarsku godinu, Zakupnik će platiti mjesečne iznose na ime iste sukladno planiranom budžetu. Za razdoblje od Datuma početka zakupa do 31. prosinca svake kalendarske godine u kojoj je nastao Datum početka zakupa, mjesečno plaćanje predujma na ime Dodatne zakupnine bit će razmjerno

Rent shall be the equivalent in Croatian Kuna of **11.91 EUR** (eleven euro ninety one cent) per one square metre of the Premises. For the second calendar and subsequent calendar years, the monthly advance payment so payable shall be such sum as the Landlord notifies to the Tenant in writing as to its estimate based on the planned budget of the expenses specified in point 4 above, but not less than the amount actually paid by the Tenant during the previous calendar year per one square metre of the Premises Area per month.

The monthly advance payment on account of the Additional Rent will be paid together with the Rent, applying respectively Article 2 of this Second Schedule to the Lease.

The accounting period for the calculation of Additional Rent shall be the calendar year, beginning on January 1st (first) and ending on December 31st (thirtyfirst). As soon as possible after the end of each calendar year (or its part), the Landlord shall deliver to the Tenant a statement showing the Landlord's expenditure with respect of all components of the Additional Rent for that year which shall provide for a breakdown of costs and calculation of the actual Additional Rent decreased by advance payments made according to point 6 above. The amount to be paid as the Additional Rent shall be calculated pursuant to the following formula:-

SC x D x (AB/F - 1),

where:

SC - means a monthly amount payable on account of the Additional Rent as set out in point 6 above multiplied by the area of the Premises,

D - means period of occupation (in months) of the Premises by the Tenant in a given calendar year,

AB - means the actual yearly expenses incurred by the Landlord in relation to the Services as well as other expenses

kunskoj protuvrijednosti od **11,91 EUR** (jedanaest eura devedet i jedan cent) za jedan kvadratni metar Poslovnog prostora. Za drugu kalendarsku godinu i za svaku sljedeću kalendarsku godinu, mjesečni predujam plaćen na taj način bit će sukladan iznosu o kojem će Zakupodavac izvijestiti Zakupnika pisanim putem, sukladno izračunu koji se temelji na planiranom budžetu troškova koji su specificirani u točci 4 gore, međutim isti neće biti manji od iznosa koji je uistinu plaćen od strane Zakupnika za vrijeme prethodne kalendarske godine po jednom kvadratnom metru površine Poslovnog prostora mjesečno.

Mjesečno plaćanje predujma na ime Dodatne zakupnine bit će plaćeno zajedno sa Zakupninom, odgovarajuće primjenjujući članak 2. ovog Drugog Dodatka Ugovora o zakupu.

Razdoblje izračuna Dodatne zakupnine bit će kalendarska godina, počevši 1. (prvog) siječnja a završavajući 31. (tridesetiprvog) prosinca. Odmah po završetku svake kalendarske godine (ili dijela iste), Zakupodavac će dostaviti Zakupniku izjavu kojom dokazuje izdatke Zakupodavca na ime svih sastavnih dijelova Dodatne zakupnine za tu godinu, a koja će također sadržavati popis troškova i izračun stvarne Dodatne zakupnine umanjene za iznos plaćenog predujma koji je uplaćen sukladno članku 6 gore. Iznos koji se treba platiti na ime Dodatne zakupnine bit će izračunat sukladno sljedećoj formuli:

SC x D x (AB/F - 1),

sa sljedećim značenjima:

SC – mjesečni iznos plativ na ime Dodatne zakupnine određene u članku 6 gore pomnožene sa površinom Poslovnog prostora,

D – razdoblje (u mjesecima) tijekom kojeg je Zakupnik u zakupu Poslovnog prostora u odnosnoj kalendarskoj godini,

AB – stvarni godišnji troškovi koji su nastali Zakupodavcu u svezi sa

included in the above pursuant to point 4 above,

F - means the total yearly amount invoiced to the tenants on account of the Additional Rent.

For a purpose of the calculation all and any amounts shall be expressed in Euros.

Subject to the provisions of the following sentence and except in cases of obvious error, the above formula shall conclusively fix the amount due from the Tenant, and shall legally bind the Tenant to pay it.

When the actual Additional Rent for a calendar year has been calculated (or its part, if the Commencement Date did not take place on 1st January, or the Termination Date did not take place on 31stDecember, any overpayment by the Tenant shall be deducted from the next monthly advance payment or advance payments due in accordance with the previous paragraph. Any underpayments shall be paid by the Tenant to the Landlord within 10 (ten) days of delivery of the Additional Rent statement.

Any payment of, or on account of, the Additional Rent which remains unpaid for 10 (ten) working days shall be deemed to be unpaid Rent and shall be recoverable as such.

For the avoidance of doubt, monthly payments on account of the Additional Rent shall not include payments related to the use of telephones and other utilities in the Premises (including but not limited to electricity, water, gas, heating cleaning, Internet fees). Such costs are outgoings to be paid by the Tenant either to the Landlord against monthly invoices or, if possible, directly to the utility providers. If such payments are to be made to the Landlord, they shall be at the same rates as charged for such tenants by the utility providers for the use of such utilities (as metered). Payment due to the Landlord in respect of such utilities shall be made by the Tenant up to 10th(tenth) day of the month when the invoice is issued.

Uslugama, kao i ostali troškovi koji su u iste uključeni sukladno članku 4 gore,

F – ukupni godišnji iznos za koji su izdani računi zakupnicima na ime Dodatne zakupnine.

Za svrhu izračuna bilo koji i svi iznosi bit će izraženi u Eurima.

Sukladno odredbama sljedeće rečenice i osim u slučajevima očite greške, gore navedena formula zaključno će odrediti iznos koji je dospio od strane Zakupnika, te će Zakupnik biti zakonski obvezan na plaćanje iste.

Kada stvarna Dodatna zakupnina za kalendarsku godinu bude izračunata (ili njezin dio, ukoliko se Datum početka zakupa nije dogodio 1.siječnja, ili ukoliko se Datum završetka zakupa nije dogodio 31. prosinca, bilo koji iznos preplate koji je učinjen od strane Zakupnika bit će odbijen od sljedećeg mjesečnog iznosa predujma ili od iznosa predujma koji su dospjeli u skladu sa prethodnim stavkom. Bilo koji iznosi koji nisu u potpunosti podmireni bit će podmireni Zakupodavcu od strane Zakupnika u roku od 10 (deset) dana od dana dostave izjave o Dodatnoj zakupnini.

Bilo koje plaćanje Dodatne zakupnine, ili plaćanje s osnova Dodatne zakupnine, a koje ostane nepodmireno unutar 10 (deset) radnih dana, smatrat će se neplaćenom Zakupninom, te će biti naplaćeno kao takvo.

U svrhu otklanjanja ikoje sumnje, mjesečna plaćanja s osnova Dodatne zakupnine ne uključuju plaćanja koja se odnose na korištenje telefonskih i drugih komunalnih usluga unutar Poslovnog prostora (primjerice električna energija, voda, plin, grijanje, čišćenje, internetske pristojbe). Takvi troškovi su isplate koje je Zakupnik dužan podmiriti ili Zakupodavcu prema mjesečnim računima ili, ukoliko je isto moguće, direktno osobama koje pružaju navedene usluge. Ukoliko se takve usluge plaćaju Zakupodavcu, iste će biti obračunate u istim iznosima koje za takve zakupnike obračunavaju osobe koje pružaju navedene usluge (sukladno brojilima). Plaćanje Zakupodavcu s osnova takvih komunalnih usluga bit će izvršeno od strane

7.

In this Lease, all amounts of Croatian Kuna equivalent to stated sums of EURO shall be calculated by using the average rate of exchange determined by the Croatian National Bank on the date of the issuance of an invoice or other demand for payment, except as regulated otherwise in the Lease.

8.

In the event of the deadline for the payment has not been met by the Tenant and if between the date of the issuance of the invoice or other demand of payment and the payment thereof by the Tenant, the average rate of exchange of the Croatian National Bank changes so that on the last working day before the date of payment of the invoice or other demand for payment is higher than on the last working day prior to the issuance thereof by at least 5% (five percent), then the Landlord will issue to the Tenant an additional invoice. Such an additional invoice shall be issued for the amount which shall be equal to (i) the above percentage of the increase of the average rate of exchange of the Croatian National Bank between the date of the issuance of the invoice or other demand of payment and the date of the payment thereof times (ii) the amount invoiced and paid by the Tenant to the Landlord pursuant to the original invoice. The amount additionally invoiced shall be deemed Rent or respectively (depending on the nature of the sum originally invoiced) and shall be paid within 7 (seven) days from the date of the receipt of the additional invoice. Provisions of this point shall not be applicable in case the amount indicated in the invoice or other demand for payment is paid by the Tenant within 5 (five) days from its receipt.

Any and all the payments hereunder shall be made to a bank account as notified in writing from time to time by the Landlord to the Tenant.

Zakupnika najkasnije do 10. (desetog) dana u mjesecu u kojem je račun izdan.

7

Za potrebe ovog Ugovora, svi iznosi u hrvatskim kunama, a koji izražavaju protuvrijednost navedenih iznosa u Eurima, bit će izračunati korištenjem srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan izdavanja računa ili drugog zahtjeva za plaćanje, osim ako nije drukčije propisano Ugovorom o zakupu.

8.

U slučaju da rok za plaćanje nije poštivan od strane Zakupnika, te u slučaju ako se između datuma izdavanja računa ili drugog zahtjeva za plaćanje i samog plaćanja istog od strane Zakupnika, srednji tečaj valute Hrvatske narodne banke izmijenio na način da je isti zadnjeg radnog dana koji prethodi datumu plaćanja računa ili drugog zahtjeva za plaćanje viši nego zadnjeg radnog dana koji prethodi izdavanju istog za najmanje 5% (pet posto), tada će Zakupodavac izdati Zakupniku dodatni račun. Takav dodatni račun bit će izdan na iznos koji je sukladan umnošku (i) gore navedenog postotka povišenja srednjeg tečaja valute Hrvatske narodne banke između dana izdavanja računa ili drugog zahtjeva za plaćanje i stvarnog plaćanja istog, te (ii) iznosa koji je fakturiran i plaćen od stane Zakupnika Zakupodavcu sukladno izvorniku računa. Iznos koji je dodatno fakturiran smatrat će se Zakupninom ili sličnim (ovisno o prirodi iznosa koji je prvotno izdan), te će biti plaćen u roku od 7 (sedam) dana od dana primitka dodatnog računa. Odredbe ovog članka neće se primjenjivati u slučaju kada je iznos označen na računu ili drugom zahtjevu za plaćanje podmiren od strane Zakupnika u roku od 5 (pet) dana od njegovog primitka.

Svako i bilo koje plaćanje prema ovog Ugovoru bit će izvršeno na žiro-račun o kojem Zakupodavac pisanim putem s vremena na vrijeme izvještava Zakupnika.

In the event the Commencement Date does not fall on 1st January, all references to the calendar year, in which the Commencement Date took place, shall apply to the period between the Commencement Date and 31st December in which the Commencement Date took place. In the event the Termination Date does not fall on 31st December, any references to the calendar year, shall apply to the period from 1st January of a year when Termination Date took place, until the Termination Date.

The Parties affirm and agree that neither the fixation of the conversion rate of the Croatian Kuna against the Euro as a single currency nor the conversion of the obligations under this agreement from the Croatian Kuna into Euro will by any means be a reason for early termination or revision of this Lease or prepayment of any amount due under this Lease, nor for any liability of one Party towards the other Party for any direct or consequential loss arising from any of these events, unless explicitly agreed by the Parties. If at any time during the term of this Agreement, the Croatian Kuna shall be replaced by the Euro as legal tender in the Republic of Croatia, all references in this Agreement to sums expressed in Croatian Kuna shall be converted into sums in Euros.

9.

N/A

Ukoliko Datum početka zakupa poslovnog prostora ne padne na datum 1. siječnja, bilo koja upućivanja na kalendarsku godinu u kojoj se dogodio Datum početka zakupa, odnosit će se na razdoblje između Datuma početka zakupa i 31. prosinca godine u kojoj se Datum početka zakupa dogodio. Ukoliko Datum završetka zakupa ne padne na datum 31. prosinca, bilo koja upućivanja na kalendarsku godinu odnosit će se na razdoblje od 1. siječnja godine u kojoj se Datum završetka zakupa dogodio do samog Datuma završetka zakupa.

Ugovorne strane su suglasne i potvrđuju da niti fiksiranje tečaja valute hrvatske kune u odnosu na Euro niti pretvaranje obveza prema ovom Ugovoru iz hrvatskih kuna u Euro neće biti ni u kojem slučaju razlog za rani raskid ili izmjenu navedenog Ugovora niti za plaćanje unaprijed bilo kojeg iznosa koji je dospio sukladno ovom Ugovoru, niti za bilo koju odgovornost jedne ugovorne strane prema drugoj za bilo koju direktnu ili indirektnu štetu koja je nastala iz tih događaja, osim ako je izrijekom dogovorena među Ugovornim stranama. Ukoliko u bilo koje doba za vrijeme trajanja ovog Ugovora, hrvatska kuna bude zamijenjena sa Eurom kao sredstvom plaćanja u Republici Hrvatskoj, sva upućivanja u ovom Ugovoru na iznose koji su navedeni u hrvatskim kunama bit će pretvorena u iznose u Eurima.

9.

N/A

THE THIRD SCHEDULE

The Services

PART I

Services rendered to the Premises, Development, and Common Areas

Maintaining, running, repairing, renewing, rebuilding, replacing, cleaning (including the provision of all cleaning materials and equipment), emptying, landscaping, lighting (as appropriate), snow removal and repainting as often as may be necessary all Common Areas, parking spaces, all main walls, party walls, and the foundations, roof, exterior of or appertaining to the Development or used in common by the Development with any nearby premises (including any service roads, access ways and any adjoining roads and pavements not maintained at the public expense), and

Any costs which may be charged by the municipal authorities to the Development as a whole, and

All sums payable by the Landlord in respect of the water supply to the Development, and

Employing security staff for the Development, and

The provision of water and heating to the Development, on the terms those media are delivered by the providers. The Landlord is not responsible for interruptions in media provisions, unless it was caused by the Landlord; and

Inspecting, insuring, maintaining, repairing, renewing, replacing, operating and running all boilers, gas electrical and heating, water treatment and/or water softening equipment, and any other equipment ("the Machinery") used in providing services to the Development, and

TREĆI DODATAK

Usluge

ODJELJAK I

Usluge pružene Poslovnom prostoru, Objektu i Zajedničkim prostorima

Održavanje, vođenje, popravljanje, obnavljanje, ponovno izgrađivanje, izmjenjivanje, čišćenje (uključujući pružanje svih materijala i opreme za čišćenje), ispražnjavanje, uređivanje okoliša, rasvjeta (ukoliko je primjenjivo), čišćenje snijega i ponovno farbanje onoliko često koliko je isto potrebno i to svih Zajedničkih prostora, parkirališnih prostora, svih glavnih zidova, pregradnih zidova, temelja, stropova, vanjskog dijela Objekta ili koji pripada Objektu ili kojeg općenito koristi Objekt sa bilo kojim od susjednih poslovnih prostora (uključujući sve uslužne ceste, pristupne putove i bilo koje susjedne ceste i pločnike koji se ne održavaju na javni trošak), i

Bilo koji troškovi koje naplaćuju mjesne vlasti u odnosu na Objekt kao na cjelinu, i

Svi iznosi koje plaća Zakupodavac u odnosu na opskrbu Objekta vodom, i

Zapošljavanje zaštitara od strane Objekta, i

Pružanje vode i grijanja Objektu, sukladno uvjetima prema kojima se te komunalije dostavljaju od strane osoba koje pružaju navedene usluge. Zakupodavac nije odgovoran za prekide u pružanju komunalnih usluga, osim ako je isto uzrokovano od strane Zakupodavca, i

Nadgledavanje, osiguravanje, održavanje, popravljanje, obnavljanje, zamjenjivanje, upravljanje i vođenje svih bojlera, plinskih, električnih i instalacija za grijanje, oprema za tretman vode i/ili omekšavanje tvrde vode, i bilo koja druga oprema ("Oprema") koja se koristi u svrhu obavljanja usluga u Objektu, i

Replacing and renewing the Machinery as often as is necessary or desirable for the efficient running of the Development, and

Periodical repainting and cleaning of the Development, and

Installation, provision, maintenance, renewal and replacement of all fire-fighting and detection equipment and installations, fire alarm systems, fire escapes, security systems and traffic control systems in the Development, and

The provision of electricity to the Common Areas and/or the Development (excluding the Premises), including cooling or air-conditioning, and

Management and administration of the Development including first aid station, background music and sound system, removal of waste from the solid waste accumulation point and maintenance of the telephone switchboard.

PART II

Services rendered to the Premises

1 (one) telephone numbers through a PBX switch board installed by the Landlord for the whole Development and 1 (one) line to be used for machines accepting credit cards.

All agreements regarding the telephone services will be executed and the invoices for the services will be settled directly between the Tenant and the service provider of the Landlords choice.

The provision to the Premises of:-

- electricity;
- water;
- technologic water;
- air.

Zamjenjivanje i obnavljanje Opreme onoliko često koliko je potrebno ili se traži za efikasno vođenje Objekta, i

Periodično ponovno farbanje i čišćenje Objekta, i

Instaliranje, pružanje, održavanje, obnavljanje, zamjena sve protupožarne opreme i instalacija kao i opreme i instalacija za dojavu požara, alarmnih sistema za dojavu požara, protupožarnih stepenica, sigurnosnih sustava, sustava za kontrolu trgovine unutar Objekta, i

Pružanje električne energije Zajedničkim prostorima i/ili Objektu (isključujući Poslovne prostore), uključujući rashladne i klimatske uređaje, i

Rukovođenje i upravljanje Objektom uključujući stanice za prvu pomoć, pozadinsku muziku i zvučne sustave, odvoženje otpada sa mjesta za krupni otpad i održavanje telefonske centrale.

ODJELJAK II

Usluge pružene Poslovnom prostoru

1 (jedan) telefonski broj preko PBX (*PrivateBranch Exchange, naziv privatne telefonske centrale, op.prev.*)telefonske centrale koju instalira Zakupodavac za potrebe čitavog Objekta i 1 (jedna) linija koja se koristi za mašine koje prihvaćaju kreditne kartice.

Svi ugovori koji se tiču telefonskih i komunalnih usluga bit će potpisani, te će računi za usluge biti podmireni direktno između Zakupnika i osoba koje pružaju usluge po odabiru Zakupodavca.

Pružanje Poslovnom prostoru sljedećih usluga:-

- električna energija;
- voda;
- tehnološka voda;
- zrak

THE FOURTH SCHEDULE

Tenant Fit-Out works:

Floor finishing

Suspended ceiling construction

Partition walls construction

Individual electrical and lightning installation

Glazed shopfront construction

Air conditioning and ventilation installation

Furnishing with furniture

Signage-company's logo

Water-sewage installation-depending on needs

Telephone installation

Sound installation to deliver voice messages, alarms and announcements.

ČETVRTI DODATAK

Završni radovi od strane Zakupnika:

Dovršavanje podnih površina

Izgradnja sniženog stropa

Izgradnja pregradnih zidova

Posebne električne i svjetlosne instalacije

Izgradnja ostakljenog izloga dućana

Ugradnja klimatskih uređaja i ventilacije

Opremanje namještajem

Znak – logo trgovačkog društva

Ugradnja vodovoda – odvodnje ovisno o potrebama

Ugradnja telefonskih instalacija

Ugradnja sistema u svrhu dostave zvukovnih poruka, alarma i objava.

THE FIFTH SCHEDULE

Rules pertaining to the Development

Tenant agrees to comply with and observe the following rules and regulations:
All loading and unloading of goods shall be done only at such times, in the areas, and through the entrances designated for such purposes by Landlord.

The delivery or shipping of merchandise, supplies and fixtures to and from the Premises shall be subject to such rules and regulations as in the judgement of Landlord are necessary for the proper operation of the Premises or the Development.

All garbage and refuse shall be kept in the kind of container specified by Landlord and shall be placed outside of the Premises, prepared for collection in the manner and at the time and places specified by Landlord. If Landlord shall provide or designate a service for picking up refuse and garbage, Tenant shall use same at Tenant's cost. Tenant shall pay the cost of segregation, removal of any of Tenant's refuse or rubbish.

No radio or television or other similar device shall be installed without first obtaining in each instance Landlord's consent in writing. No aerial shall be erected on the roof or exterior walls of the Premises or on the grounds without in each instance, the written consent of Landlord. Any aerial so installed without such written consent shall be subject to removal without notice at any time.

No loudspeakers, televisions, phonographs, radios, or other devices shall be used in a manner so as to be heard or seen outside of the Premises without the prior written consent of Landlord.

PETI DODATAK

Pravila koja se odnose na Objekt

Zakupnik će postupati suglasno sljedećim pravilima i odredbama:
Sav ukrcaj i iskrcaj robe odvijat će se sukladno vremenima, na mjestima i kroz ulaze koje je za te svrhe odredio Zakupodavac.

Dostava ili utovar robe, zaliha i instalacijskog materijala u i iz Poslovnog prostira podređena je takvim pravilima i odredbama koji su sukladno prosudbi Zakupodavca nužni za uredno funkcioniranje Poslovnog prostora ili Objekta.

Cjelokupno smeće i otpaci bit će držani u tipu kontejnera kojeg je odredio Zakupodavac, te će biti lociran izvan Poslovnog prostora, pripremljen za skupljanje istog na način i sukladno vremenima i mjestima koji su za to određeni od strane Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac omogući ili odredi službu radi odvoženja smeća i otpada, Zakupnik će koristiti istu na svoj trošak. Zakupnik će platiti trošak odvajanja istog, kao i otklanjanja bilo kojeg dijela Zakupnikova smeća ili otpadaka.

Zabranjeno je uvođenje radija ili televizije ili drugog sličnog uređaja bez prethodne pisane suglasnosti koju je za svaki pojedini slučaj dao Zakupodavac. Zabranjeno je postavljanje antene na krovu ili na vanjskim zidovima Poslovnog prostora ili na zemljištu bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca za svaki od slučaja. Svaka na taj način bez pisane suglasnosti postavljena antena bit će uklonjena bez obavijesti o tome u bilo koje doba.

Zabranjeno je postavljanje zvučnika, televizija, fonografa, radija ili drugih uređaja koji se koriste na način da se čuju ili vide izvan Poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti od strane Zakupodavca.

The heating facilities in the Premises separate from those in the reminder of the Development, Tenant shall keep the Premises at a temperature sufficiently high to prevent freezing of water in pipes and fixtures.

Toplinski uređaji u Poslovnom prostoru odvojeni su od onih koji se nalaze u ostalom dijelu Objekta, te će Zakupnik održavati u Poslovnom prostoru temperaturu koja je dovoljno visoka da se spriječi smrzavanje vode u cijevima i instalacijama.

The areas immediately adjoining the Premises shall be kept clean and free as applicable from rubbish by Tenant to the satisfaction of Landlord, and Tenant shall not place or permit any obstructions or merchandise in such areas.

Područja koja su neposredno granična sa Poslovnim prostorom Zakupnik će održavati čistima i slobodnima prema potrebi od bilo kojeg smeća na zadovoljstvo Zakupodavca, te Zakupnik neće postaviti niti dozvoliti bilo koje smetnje ili robu u takvim područjima.

The plumbing facilities shall not be used for any other purpose than that for which they are constructed, and no foreign substance of any kind shall be thrown therein, and the expense of any breakage, stoppage, or damage resulting from a violation of this provision shall be borne by Tenant who shall, or whose employees agents or invitees shall have caused it.

Vodovodne cijevi neće biti korištene za ikoje druge svrhe od onih za koje su namijenjene, te nijedna strana supstanca bilo koje vrste neće biti u iste bačena, te će trošak na ime bilo kojeg proboja, odštopavanja kao i šteta koja je nastala zbog povrede ove odredbe biti podmireni od strane Zakupnika, bilo da ih je uzrokovao sam Zakupnik, ili njegovi zaposlenici, zastupnici ili gosti.

In the shopping premises the sprinkler system is designed to allow maximum storage height at 3.7 m. Tenant shall not store any goods above maximum storage height of 3.7 m.

U poslovnom prostoru sustav prskalica je projektiran da omogući maksimalnu skladišnu visinu do 3,7 m. Zakupnik neće skladištiti nikakvu robu iznad maksimalne skladišne visine od 3,7 m.

Tenant shall not burn any trash or garbage of any kind in or about the Premises, the Development, or within 150 meters of the outside property lines of the Development.
Tenant shall not make noises, cause disturbances, or create odours with may be offensive to other tenants of the Development or their employees, agents, customers or invitees. In the event of breach of this provision the Landlord is authorised to close down the Premises and cut off the media provision to the Premises until the results of such breach are removed, including installation by the Tenant at its cost a necessary machinery. The Tenant is not entitled to any compensation in respect of the above inconvenience.

Zakupnik nema pravo paliti ikoje smeće ili otpatke bilo koje vrste u ili oko Poslovnog prostora, Objekta, ili unutar 150 metara od vanjske linije posjeda Objekta.
Zakupnik neće praviti buku, uzrokovati neugodnosti, ili stvarati mirise koji mogu biti neugodni za druge zakupnike u Objektu ili za druge zaposlenike, zastupnike, kupce ili goste. U slučaju povrede ove odredbe Zakupodavac je ovlašten zatvoriti Poslovni prostor i isključiti dostavu usluga sve dok posljedice takve povrede ne budu otklonjene, uključujući instaliranje odgovarajućeg uređaja od strane Zakupnika na njegov trošak. Zakupnik nije ovlašten na ikoju naknadu zbog gore navedene neugodnosti.

Tenant shall not commit or suffer to be committed any waste upon the Premises or any nuisance or other act or thing which may disturb

Zakupnik neće učiniti ili dopustiti da se učini bilo koji otpad po Poslovnom prostoru ili bilo koja smetnja ili druga radnja ili stvar koja

the quiet enjoyment of any other tenant in the building in which the Premises may be located, or in the Development, or which may disturb the quiet enjoyment of any person within hundred and fifty meters of the boundaries of the Development.

Tenant shall, at Tenant's sole cost and expense, comply with all of the requirements of all municipal, state, other applicable governmental authorities, now in force, or which may hereafter be in force, pertaining to the Premises, and shall faithfully observe in the use of the Premises all municipal and state laws now in force or which may hereafter be in force. Notwithstanding the foregoing, Landlord shall cause the structural portions of the Development, including the Premises, to comply with all applicable laws now or hereafter applicable thereto; provided, however, if with respect to the Premises, such compliance is necessitated by reason of Tenant's particular manner of using the Premises, then such compliance will be accomplished by Tenant as its expense.

Starting from the Completion Date the Tenant shall be obliged to trade from the Premises during common opening hours as established by the Landlord but similar to other competing shopping centres (Shopping Hours). These are estimated as:

Weekdays	9:00-22:00
Saturdays	9:00-22:00
Sundays and holidays	10:00-21:00

Shopping hours may be changed by the Landlord from time to time and shall be subject to applicable laws. Changes in the law regarding opening hours in the shopping centres shall not affect the rental rate and will not entitle the Tenant to terminate this Lease Agreement.

bi mogla ugroziti mirno uživanje bilo kojeg drugog zakupnika u zgradi u kojoj se Poslovni prostor nalazi ili u Objektu, ili koja bi mogla ugroziti mirno uživanje od strane bilo koje druge osobe unutar 150 metara od granica Objekta.

Zakupnik će, na svoj vlastiti trošak, usuglašavati se sa svim zahtjevima mjesnih, državnih ili drugih odnosnih državnih tijela, koji su sada na snazi, ili koji će u budućnosti biti na snazi, a koji se odnose na Poslovni prostor, te će se vjerno pridržavati u korištenju Poslovnog prostora svih mjesnih i državnih zakona koji su sada na snazi ili koji će biti na snazi. Bez obzira na navedeno, Zakupodavac će paziti da konstrukcijski dio Objekta, uključujući i Poslovni prostor, bude sukladan svom mjerodavnom pravu koje je sada na snazi ili koje će biti na snazi; pod uvjetom da, međutim, ukoliko je u odnosu na Poslovni prostor takvo poštivanje odredbi zakona nužno iz razloga Zakupnikovog posebnog načina na koji koristi navedeni Poslovni prostor, onda će takvo poštivanje odredbi zakona biti postignuto od strane Zakupnika na njegov trošak.

Počevši od Datuma općeg dovršenja, Zakupnik je u obvezi poslovati iz Poslovnog prostora za vrijeme zajedničkog radnog vremena kojeg je utvrdio Zakupodavac sukladno drugim konkurentnim trgovačkim centrima (Radno vrijeme). Isti su određeni kako slijedi:

Dani u tjednu	9:00-22:00
Subote	9:00-22:00
Nedjelje i praznici	10:00-21:00

Radno vrijeme može biti izmijenjeno od strane Zakupodavca u svako doba, te će biti sukladno mjerodavnim zakonima. Zakonske promjene vezane za sate poslovanja u prodajnim centrima neće utjecati na iznos Zakupnine, te neće ovlastiti Zakupnika na raskid ovog Ugovora.

The Tenant's personnel may enter the Premises one hour prior to the opening time and leave the Premises one hour after the closing time as set out in this section.

Osoblje Zakupnika može ući u Poslovni prostor jedan sat prije trenutka otvaranja istog, te isti mogu napustiti Poslovni prostor jedan sat nakon zatvaranja istog kao što je određeno u ovom odjeljku.

The Tenant is not allowed for any reason to temporarily close the Premises and stop performing business activities without the express prior written consent of the Landlord.

Zakupnik nije ovlašten iz bilo kojeg razloga privremeno zatvoriti Poslovni prostor i prestati sa obavljanjem poslovanja bez prethodne izričite pisane suglasnosti Zakupodavca o istom.

The Tenant shall not sell or advertise any goods or services (unless the Landlord agrees to the above in writing) outside of Premises. The Landlord shall be entitled to remove at the cost and risk of the Tenant any goods and other items placed in the Common Areas contrary to the provisions of this point.

Zakupnik neće prodati ili oglašavati bilo koju robu ili usluge (osim ako je Zakupodavac pristao na prethodno pisanim putem) izvan Poslovnog prostora. Zakupodavac je ovlašten ukloniti na trošak i rizik Zakupnika bilo koju robu ili druge stvari koji se nalaze u Zajedničkim prostorima protivno odredbama ovog članka.

The Tenant is solely responsible for repairs of any damage caused to other tenants and users of the Development by the Tenant, including Tenant's contractors, employees and representatives, in cases when it is reasonable to expect that the Tenant has influence on their actions, in respect of damage caused to persons or property (including damaging the Premises). The Landlord is not entitled to liquidate the effects of such events or for payment of the compensation to the victims of such breach. In the event the Tenant does not immediately liquidate the effect of such breach, the Landlord shall assign the Tenant additional term, not shorter than 2 (two) days, and after that term, the Landlord may, without serving additional notice, to liquidate effects of such breach, including entering the Premises, at the cost of the Tenant.

Zakupnik je isključivo odgovoran za popravke bilo koje štete koja je nastala drugim zakupnicima ili korisnicima Objekta od strane Zakupnika, uključujući i Zakupnikove izvođače, zaposlenike i zastupnike, u slučajevima u kojima je razumno očekivati da Zakupnik ima utjecaj na postupanje tih osoba, u odnosu na štetu koja je nastala osobama ili imovini (uključujući štete na Poslovnom prostoru). Zakupodavac nije ovlašten likvidirati posljedice takvih događaja niti je dužan platiti naknadu štete žrtvama takve povrede. Ukoliko Zakupnik odmah ne likvidira posljedice takve povrede, Zakupodavac će dodijeliti Zakupniku dodatni rok u najkraćem trajanju od 2 (dva) dana, te nakon isteka tog roka, Zakupodavac može, bez podnošenja dodatne obavijesti, likvidirati posljedice takve povrede, uključujući i pristup u Poslovni prostor, na trošak Zakupnika.

The Landlord shall organize, at least 4 (four) times a year, the disinfection of the Development and rats removal from thereof. The cost of such works shall be born by the Tenant on the area of Premises pro rata to the area designated for leasing as shops or service points. This provision is relevant to other works required by health authorities in relation to the

Zakupodavac će organizirati, najmanje 4 (četiri) puta godišnje, dezinfekciju Objekta, te deratizaciju istog. Troškove takvih radova snosit će Zakupnik za područje Poslovnog prostora razmjerno površini koja je određena za zakup kao dućan ili kao uslužno mjesto. Ova odredba odnosi se i na ostale radove koji se zahtijevaju od strane zdravstvenih radnika u

Development. The tenant shall participate in the cost of disinfection, disinfestations by rat or insects in the Development on the same basis as the other tenants of the premises of the given type (with a distinction between shops and restaurants).

The tenant shall distribute promotional materials concerning its retail unit in the Development after receiving the written approval from the Landlord. Persons to promote the retail unit of the Tenant shall have nametags with the Tenant's retail unit logo.

In the Development and in the Premises smoking is prohibited entirely, apart from places designated as such by the Landlord.

Drinking alcohol by the Tenant's employees during working hours is prohibited.

The Landlord is allowed to prohibit the cars of the Tenant and its employees from parking on the parking spaces designated for clients.

Tenant agrees to comply with and observe the rules and regulations set forth above. Tenant's failure to keep and observe said rules and regulations shall constitute a breach of the terms of this Lease in the manner as if the same were contained herein as covenants. The Landlord reserves the right from time to time to amend or supplement said rules and regulations, and to adopt and promulgate additional rules and regulations applicable, in accordance with reasonable and customary rules applicable in other competitive shopping malls.

odnosu na Objekt. Zakupnik sudjeluje u trošku dezinfekcije i deratizacije protiv štakora i ostalih insekata u Objektu sukladno istim uvjetima kao i drugi zakupnici poslovnih prostora dane vrste (sa razlikom između dućana i restorana).

Zakupnik je ovlašten distribuirati promotivne materijale u svezi sa svojom maloprodajnom cjelinom u Objektu nakon što zaprimi pisano odobrenje o istom od strane Zakupodavca. Osobe koje su ovlaštene propagirati maloprodajnu cjelinu nosit će oznake sa imenom i prezimenom, kao i sa Zakupnikovim logom maloprodajne cjeline.

Pušenje je strogo zabranjeno u Objektu i u Poslovnom prostoru, osim na mjestima koja su kao takva označena od strane Zakupodavca.

Uživanje alkohola od strane Zakupnikovih zaposlenika za vrijeme radnog vremena je zabranjeno.

Zakupodavac može zabraniti Zakupniku i njegovim zaposlenicima da parkiraju svoja vozila na parkiralištima koja su namijenjena za klijente.

Zakupnik je suglasan da će postupati sukladno gore navedenim pravilima i odredbama. Propust Zakupnika da se pridržava navedenih pravila i odredbi smatrat će se povredom odredbi Ugovora o zakupu, kao da su iste obveze sadržane u tom Ugovoru. Zakupodavac zadržava pravo da u svako doba izmijeni ili dopuni navedena pravila i odredbe, kao i da usvoji i proglasi nova pravila i odredbe koje se primjenjuju sukladno razumnim i uobičajenim pravilima primjenjivim u drugim konkurentnim trgovačkim centrima.

THE SIXTH SCHEDULE

Conditions for the Bank Guarantee

Bank guarantee has to be:

- Irrevocable
- Unconditional
- Transferable (including the right to call for payment and the right to receive the payment) in favour of the bank or financial institution financing/crediting the Landlord or subsequent owner (freeholder) of Development mentioned in the lease agreement
- Payable on the first demand and without examination of the legal relationship between the Landlord and bank's clients

- First Guarantee in the kuna countervalue of EUR 21,937.99 issued by the Bank acceptable by the landlord as specified in the Seventh Schedule.

First Guarantee shall be issued for the time period from the day of issuance of the same pursuant to the provisions hereof until the 31st of March 2021, while all the following Guarantees shall be issued for the time period of 1 (one) year, in which the payment upon the Guarantee could be made in the extended term of 3 (three) months, as of the day of expiry of the guarantee period.

In the application for the payment of the Guarantee addressed to the Bank, the Landlord shall declare that the amount he is charged to the Tenant has due outstanding claims arising from the Rent, Additional Rent, utility costs or contractual penalties under this Lease Agreement, or that the Tenanthas not provided a valid extension of the Guarantee in accordance with this Lease Agreement. The payment shall be made, notwithstanding any objection of Bank's client, within maximum 10 (ten) days from the receipt of Landlord's demand.

ŠESTI DODATAK

Uvjeti za Bankarsku garanciju

Bankarska garancija mora biti:

- Neopoziva
- Bezuvjetna
- Prenosiva (uključujući pravo poziva na plaćanje i pravo primitka iznosa) u korist banke ili financijske institucije koja financira/kreditira Zakupodavca ili kasnijeg vlasnika (neograničenog vlasnika) Objekta koji se navodi u Ugovoru o zakupu
- Plativa na prvi poziv i bez provjere pravnog odnosa između Zakupodavca i klijenta banke

- Prva garancija u kunskoj protuvrijednosti od 21.937,99 EUR
- Izdana od strane banke koju prihvaća Zakupodavac sukladno specifikaciji u Sedmom dodatku.

Prva garancija se izdaje na vremensko razdoblje od dana izdavanja iste sukladno odredbama ovog Ugovora sve do 31.3.2021. godine, dok se svaka sljedeća Garancija izdaje za razdoblje od 1 (jedne) godine, s time da se naplata po osnovi svake pojedine garancije može izvršiti u produženome roku od 3 (tri) mjeseca, računajući od dana isteka jamstvenog roka.

U zahtjevu za naplatu Garancije upućenom Banci, Zakupodavac će izjaviti da u iznosu čiju naplatu traži prema Zakupniku ima dospjela neplaćena potraživanja s osnove Zakupnine, Dodatne zakupnine, režijskih troškova ili ugovornih kazni temeljem ovog Ugovora o zakupu ili da Zakupnik nije dostavio valjano produljenje Garancije sukladno ovom Ugovoru o zakupu. Plaćanje će biti izvršeno, bez obzira na bilo koji prigovor kojeg klijent banke može staviti, u roku od

najviše 10 (deset) dana od dana primitka zahtjeva Zakupodavca.

Bank's liability under the Guarantee shall not be discharged or affected by any arrangements made between the Landlord and Bank's client or by any alteration in Bank's client's obligations under the Contract or by any forbearance whether as to payment, time, performance or otherwise (whether or not any such arrangement, alteration or forbearance is made with Bank's knowledge or consent).

Obveza banke u odnosu na Garanciju neće biti ukinuta niti ometena sa bilo kojim dogovorima učinjenim između Zakupodavca i klijenta banke niti sa bilo kojim izmjenama u obvezama klijenta banke sukladno Ugovoru niti sa bilo kojim izbjegavanjem u odnosu na plaćanje, rokove, izvršenje ili inače (bez obzira na činjenicu da li je takav dogovor, izmjena ili izbjegavanje učinjen uz znanje i pristanak banke ili ne).

Each Guarantee will be valid and effective for its full amount and for the time period for which it was issued, in which process all Guarantees to be issued pursuant to the provisions hereof together shall cover the time period from the date on which the Lease of Premises comes into force and thereafter until 6 (six) months after the expiration thereof.

Svaka garancija je važeća i na snazi za čitav iznos na koji je izdana i za vremensko razdoblje za koje je izdana pri čemu će sve garancije koja se izdaju sukladno odredbama ovog Ugovora zajedno pokriti vremensko razdoblje od stupanja na snagu ovog Ugovora na snagu sve do 6 mjeseci nakon isteka istog Ugovora.

In the event of a dispute between the Landlord and Bank's client the moneys payable under the Guarantee shall not be deposited with a court or any other institution but shall be directly paid to the Landlord.

U slučaju sukoba između Zakupodavca i klijenta banke iznosi koji su plativi prema Garanciji neće biti stavljeni u sudski depozit ili u bilo koju drugu instituciju već će biti neposredno plaćeni Zakupodavcu.

The Guarantee shall be governed and shall be construed in accordance with the laws of Croatia and the Bank shall irrevocably agree to submit to the jurisdiction of the Arbitration Court appointed at the Croatian Chamber of Commerce in Zagreb in accordance with the Rules of Arbitration of the Permanent Arbitration Court at the Coratian Chamber of Commerce as in force.

Garancija je sastavljena u skladu sa, te se na istu primjenjuje pravo Republike Hrvatske, te banka neopozivo pristaje na nadležnost arbitražnog suda odabranog pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u Zagrebu u skladu sa važećim Pravilnikom o arbitraži pri Stalnom izbranom sudištu Hrvatske gospodarske komore.

(a) The number of arbitrators shall be one.
(b) The substantive law of Croatia shall be applicable.
(c) The place of arbitration shall be Zagreb.
(d) The language to be used in the arbitral proceedings shall be English.

(a) Broj arbitara bit će jedan.
(b) Primjenjivat će se mjerodavni zakoni Republike Hrvatske.
(c) Mjesto arbitraže bit će Zagreb.
(d) Jezik arbitražnog suda bit će engleski.

THE SEVENTH SCHEDULE

List of insurers accepted by the Landlord

1) Allianz Zagreb d.d.
2) Croatia osiguranje d.d.
3) Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.
4) Eurohere osiguranje d.d.
5) Generali osiguranje d.d.
6) Grawe Hrvatska d.d.
7) HOK osiguranje d.d.
8) Sunce osiguranje d.d.
9) Jadransko osiguranje d.d.
10) Merkur Osiguranje d.d.
11) HELIOS osiguranje d.d.
12) Triglav osiguranje d.d.

List of guarantors accepted by the Landlord

1) Zagrebačka banka d.d.
2) Privredna banka d.d.
3) Raifeissenbank Austria d.d. Zagreb
4) Hrvatska Poštanska Banka d.d.
5) Erste & Steiermaerkische bank d.d.
6) Sberbank d.d.
7) OTP banka d.d.

SEDMI DODATAK

Popis osiguravajućih društava prihvaćenih od strane Zakupodavca

1) Allianz Zagreb d.d.
2) Croatia osiguranje d.d.
3) Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.
4) Eurohere osiguranje d.d.
5) Generali osiguranje d.d.
6) Grawe Hrvatska d.d.
7) HOK osiguranje d.d.
8) Sunce osiguranje d.d.
9) Jadransko osiguranje d.d.
10) Merkur Osiguranje d.d.
11) HELIOS osiguranje d.d.
12) Triglav osiguranje d.d.

Popis banaka prihvaćenih od strane Zakupodavca

1) Zagrebačka banka d.d.
2) Privredna banka d.d.
3) Raifeissenbank Austria d.d. Zagreb
4) Hrvatska Poštanska Banka d.d.
5) Erste & Steiermaerkische bank d.d.
6) Sberbank d.d.
7) OTP banka d.d.

THE EIGHTH SCHEDULE

Guidelines for the Contractors after Formal Opening of the AVENUE MALL

All subjects, which are to perform any works on the AVENUE MALL grounds and on adjoining grounds ("Contractor"), are obliged to observe the following guidelines:

1. The commencement of the works by the Contractor has to be preceded by the signing of the lease agreement and reporting the intention to commence Works and by obtaining consent to perform such works from the Landlord or other company as may be empowered by the Landlord (Construction Administrator).

2. The Contractor, before entering the construction site, shall deliver to the Construction Administrator a list of employees to participate in the works, each change shall be updated as they come.

3. The Contractor, before entering the construction site, shall completely cover the front window of the Premises with materials acceptable to the Landlord.

4. The Contractors are obliged to give the names, telephone numbers of the persons, which shall be contacted in case of emergency or danger.

5. The Contractor shall provide each employee with a pass (name tag), the form of which shall be agreed with the Construction Administrator.

6. Each employee of the Contractor, staying on the AVENUE MALL grounds and adjoining grounds has to carry the name tag with him, placed in a visible way on his clothes.

OSMI DODATAK

Smjernice za Izvođače nakon formalnog otvaranja AVENUE MALL-a

Svi subjekti, koji izvode bilo koje radove na gradilištu AVENUE MALL-a i na susjednim područjima ("Izvođač"), dužni su pridržavati se sljedećih smjernica: -

1. Početku radova od strane Izvođača mora prethoditi potpisivanje ugovora o zakupu i izvještavanje o namjeri da se počne sa radovima, kao i dobivanje suglasnosti o izvođenju takvih radova od strane Zakupodavca ili drugog trgovačkog društva kojeg je za isto ovlastio Zakupodavac (Administrator gradnje).

2. Izvođač će, prije ulaska na gradilište, dostaviti Administratoru gradnje popis zaposlenika koji će sudjelovati u radovima, te će također svaka izmjena biti unesena u popis odmah po svom nastanku.

3. Izvođač će prije ulaska na gradilište u potpunosti pokriti prednja stakla Poslovnog prostora sa materijalima koji odgovaraju Zakupodavcu.

4. Izvođači će dostaviti imena i telefonske brojeve osoba, koje će biti kontaktirane u slučajevima nužde i opasnosti.

5. Izvođač će svakom zaposleniku izdati propusnicu sa imenom i prezimenom, oblik koje će biti dogovoren zajedno sa Administratorom gradnje.

6. Svaki zaposlenik Izvođača koji pristupa na gradilište AVENUE MALL-a i susjedna zemljišta mora nositi propusnicu sa sobom, pozicioniranu na vidljivom mjestu na njegovoj odjeći.

7. Loading and unloading of the commodities can take place only during the hours and in places indicated to this end by the Construction Administrator with the consent of the Landlord.

7. Ukrcaj i iskrcaj artikala odvijat će se samo unutar vremena i na mjestima koja su za tu svrhu određena od strane Administratora gradnje u suglasnosti sa Zakupodavcem.

8. The hours to perform works by the Contractor are determined by the Construction Administrator with the consent of the Landlord. It is forbidden to carry out noisy works during opening hours of AVENUE MALL or to produce odours, which could disturb the Guests or Tenants of the AVENUE MALL.

8. Radno vrijeme za izvođenje radova od strane Izvođača određuje Administrator gradnje u suglasnosti sa Zakupodavcem. Zabranjeno je vršiti bučne radovi za vrijeme radnog vremena AVENUE MALL-a ili širiti mirise koji mogu uznemirit goste ili zakupnike AVENUE MALL-a.

9. Deliveries and transportation of merchandise, materials and equipment to and from the Premises (Development), are subject to such rules and regulations as the Landlord shall deem necessary to ensure the proper exploitation of the Premises and the Development.

9. Dostave i transporti robe, materijala i opreme u i iz Poslovnog prostora (Objekta) podložne su svim onim pravilima i odredbama koje Zakupodavac smatra nužnima radi osiguravanja urednog poslovanja Poslovnog prostora i Objekta.

10. The Contractor is not allowed to perform any noisy activities during the Working Hours without express written consent of the Landlord.

10. Izvođač ne smije vršiti ikoje bučne djelatnosti za vrijeme Radnog vremena bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca o istom.

11. The General Contractor is responsible for cleanliness and order at the construction site, backup facilities and adjoining grounds, the accounts for the incurred costs of cleaning and maintaining order of the Construction shall be cleared with other Contractors and Tenants based on the rules set up by the General Contractor. If there is no General Contractor engaged at the time when the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for the cleanliness and order at the construction site and all such costs shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinated all works in advance with the Construction Administrator.

11. Glavni izvođač je odgovoran za čistoću i urednost gradilišta glavnih građevinskih radova, kao i popratnih objekata i susjednih zemljišta, a koji iznos na ime nastalih troškova u vidu čišćenja i održavanja gradilišta bit će određen i u odnosu na ostale Izvođače i Zakupnike sukladno pravilima koja određuje Glavni izvođač. Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za čistoću i urednost gradilišta i svi takvi troškovi bit će podmireni od strane Izvođača. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

12. Garbage and wastes from the Construction Site, the Backup Facilities and adjoining grounds, accumulated as a result of performing the works shall be removed by the General Contractor at its own expense, the accounts for the incurred costs of removing

12. Smeće i otpadi sa gradilišta, popratnih objekata i susjednih zemljišta, koji se nagomilavaju kao rezultat izvođenja radova bit će uklonjeni od strane Glavnog izvođača na njegov vlastiti trošak, dok će računi na ime troškova nastalih zbog uklanjanja otpada i

garbage and wastes shall be cleared with other Contractors and Tenants based on the rules set up by the General Contractor. If there is no General Contractor engaged at the time when the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for the removal of all garbage and waste arising from the works and all such costs shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinated all works in advance with the Construction Administrator.

smeća biti određeni i u odnosu na ostale Izvođače i Zakupnike sukladno pravilima koja određuje Glavni izvođač. Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za uklanjanje smeća i otpada koji nastanu u izvršenju takvih radova i svi takvi troškovi bit će podmireni od strane Izvođača. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

13. Toilets, sanitary backup facilities etc. shall be organised and maintained in accordance with the laws in force by the General Contractor at its own cost, the accounts for the incurred costs shall be cleared with other Contractors and Tenants based on the rules set up by the General Contractor. If there is no General Contractor engaged at the time when the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for the provision of toilets, sanitary backup facilities etc. and all such costs shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinated all works in advance with the Construction Administrator.

13. Zahodi, sanitarni popratni sadržaji i ostalo bit će organizirani i održavani u skladu sa pozitivnim pravom od strane Glavnog izvođača na njegov vlastiti trošak, dok će računi na ime troškova nastalih zbog istog biti određeni i u odnosu na ostale Izvođače i Zakupnike sukladno pravilima koja određuje Glavni izvođač. Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za odredbe o zahodima, sanitarnim popratnim sadržajima i ostalom i svi takvi troškovi bit će podmireni od strane Izvođača. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

14. The cost of all media, necessary for performing the works at construction site and maintaining the backup facilities shall by borne by the General Contractor, the accounts for the incurred costs of media shall be cleared with other Contractors and Tenants based on the rules set up by the General Contractor. If there is no General Contractor engaged at the time when the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for all media necessary or performing the works and all such costs shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinate all works in advance with the Construction Administrator.

14. Usluge komunalija, potrebnih za izvođenje radova na gradilištu kao i za održavanje popratnih objekata snosit će Glavni izvođač, dok će računi na ime troškova nastalih zbog istog biti određeni i u odnosu na ostale Izvođače i Zakupnike sukladno pravilima koja određuje Glavni izvođač. Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za odredbe o zahodima, sanitarnim popratnim sadržajima i ostalom i svi takvi troškovi bit će podmireni od strane Izvođača. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

15. The General Contractor, in a clear and unambiguous way, shall fence in the construction site so as to separate the operating shopping centre AVENUE MALL from the construction site. It is forbidden for the Contractor's employees to stray outside the

15. Glavni izvođač će na jasan i nedvosmislen način, ograditi gradilište na način da ga odvoji od prodajnog centra AVENUE MALL koji posluje. Zaposlenici Izvođača nemaju pravo bivanja izvan granica gradilišta (bez pisanog odobrenja

construction site boundaries (without a written consent from the Landlord). If there is no General Contractor engaged at the time when the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for the provision of his own site area hoardings, having obtained prior consent from the Construction Administrator regarding location and design. The Contractor shall also agree all access routes and storage areas for materials, plant and equipment with the Construction Administrator and ensure that none of the Contractor's employees or sub-contractors stray to outside of these designated working areas. All costs in complying with this clause shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinated all works in advance with the Construction Administrator.

Zakupodavca). Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za odredbe o stavljanju njegove vlastite ograde oko gradilišta, nakon što zaprimi prethodnu suglasnost od strane Administratora gradnje u svezi sa lokacijom i izgledom iste. Izvođač će se također dogovarati sa Administratorom gradnje vezano za sve pristupne putove i područja za skladištenje materijala, uređaja i opreme, te će osigurati da nitko od Izvođačevih zaposlenika ili podizvođača ne izlazi izvan predviđenih radnih površina. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

16. The Contractors are obliged to make sure that all their employees comply with the health and safety regulations and recommendations of the authorities, should the need rise the Landlord shall introduce additional safety regulations during the time of performing the works.

16. Izvođači će osigurati da svi njihovi zaposlenici postupaju u skladu sa propisima o zaštiti na radu, kao i u skladu sa preporukama nadležnih vlasti, koji zbog potreba Zakupodavca, mogu uvesti dodatne mjere sigurnosti za vrijeme izvođenja radova.

17. The Contractors have to be covered by the insurance, all of the Contractor's employees have to submit to the health and safety rules at the construction site training.

17. Izvođači moraju biti osigurani policom osiguranja, te će svi zaposlenici Izvođača polaziti tečaj o pravilima zaštite na radu na gradilištu.

18. Without a document confirming the completion of such training the Contractors shall have no right to perform the works

18. Izvođači nemaju pravo izvođenja radova bez isprave kojom dokazuju da su završili takav tečaj.

19. Without prior written consent of the Landlord, no radios, TV sets or other devices of that kind shall be installed. Furthermore, the installation of any aerials on the roof, outside walls of the Premises or on the ground shall be possible only after a written consent of the Landlord. All aerials installed without such written consent can be removed at any time without prior notification.

19. Radio, televizijski prijemnici ili druge naprave te vrste neće biti ugrađeni na gradilištu bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. Nadalje, ugradnja bilo kojih antena na krovu, izvan zidova Poslovnog prostora, ili na zemlji, moguća je tek nakon pisanog odobrenja Zakupodavca. Sve antene koje su ugrađene vez takvog pisanog odobrenja bit će uklonjene u svako doba bez prethodne obavijesti.

20. Without prior written consent of the Landlord, it is forbidden to use any sound, TV,

20. Zabranjena je uporaba bilo kojeg zvukovnog uređaja, televizije, fonografa ili radio uređaja koji se čuju izvan Poslovnog

phonographic or radio devices heard outside the Premises.

21. Without prior written consent of the Landlord, it is forbidden to film or take pictures.

22. The contractors shall take the responsibility for any damages done to the property of the Landlord by employees, guests and other persons acting on its behalf. If the damage occurs the Contractor shall be obliged to reimburse the cost of all repairs done in connection with the damage, and also to contribute an additional fee in the amount of 15 % of the cost of repairs as a clearance of the accounts for the co-ordination of the works by the Landlord.

23. All materials used by the Contractor to perform the works shall comply with all law regulations currently in force.

24. Individual Contractors shall be responsible for the protection of their property. The Landlord shall be in no way responsible for any damages or loses, including acts of vandalism, theft of the construction materials, equipment, delivered merchandise etc. which shall be covered by the insurance, also from any other casualty.

25. The contractor shall not burn any garbage or wastes on the Premises (Development) grounds and in the distance of 150 m from the boundaries of the Development.

26. The Contractors shall strictly use the fire protection regulations, including the ones effective in AVENUE MALL, the construction site, work stands and backup facilities shall be equipped with easily accessible fire fighting equipment. The Contractors health, safety & fire policies are to be co-ordinated and agreed with the General Contractor's (if there is a General Contractor engaged at the time of the Contractors works and in any event with the Construction Administrator.

prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

21. Zabranjeno je snimanje filma ili uzimanje slika bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

22. Izvođači su odgovorni za bilo koju štetu koja nastane imovini Zakupodavca od strane zaposlenika, gostiju ili drugih osoba koji djeluju u njihovo ime. Ukoliko šteta nastane, Izvođač je dužan naknaditi troškove svih popravaka koji su učinjeni u svezi sa štetom, te je također dužan prinijeti dodatnu pristojbu u iznosu od 15% troškova popravaka kao oslobođenje od troškova koordinacije radova od strane Zakupodavca.

23. Svi materijali koje Izvođač koristi u svrhu izvođenja radova u skladu su sa svim zakonskim propisima trenutno na snazi.

24. Zasebni Izvođači su odgovorni za zaštitu njihove imovine. Zakupodavac nije niti u kojem slučaju odgovoran za bilo koju štetu ili gubitak, uključujući i akte vandalizma, krađe građevinskog materijala, opreme, dostavljene robe i drugog, a koje pokriva osiguranje, te također nije odgovoran za ikoju drugu nezgodu.

25. Izvođač nije ovlašten spaljivati bilo koje smeće ili otpatke na području poslovnog prostora (Objekta) kao i na razdaljini od 150 m od granica Objekta.

26. Izvođači će se strogo pridržavati propisa za zaštitu od požara, uključujući i onih koji vrijede u AVENUE MALL-u. Gradilište, radna mjesta i popratni objekti bit će opremljeni sa lako dostupnim uređajima za gašenje požara. Izvođači moraju uskladiti i dogovoriti svoja postupanja u odnosu na zaštitu na radu sa Glavnim izvođačem (ukoliko je Glavni izvođač angažiran u vrijeme radova Izvođača), no u svakom slučaju sa Administratorom gradnje.

27. The Landlord or the Construction Administrator acting on its behalf is allowed to issue direct instructions on safety, including fire safety. The Contractor is obliged to carry them out promptly and unconditionally.

27. Zakupodavac ili u ime njega Administrator gradnje ovlašteni su izdati direktne upute o sigurnosti, uključujući i sigurnost od požara. Izvođač je dužan pridržavati se svih takvih uputa odmah i bezuvjetno.

28. It is forbidden to store explosive, inflammable and other dangerous materials at the construction site.

28. Zabranjeno je skladištiti eksplozive, zapaljive i druge opasne tvari na gradilištu.

29. The Contractor at its own cost shall comply with all requirements of the communal, state authorities or any other requirements currently in force.

29. Izvođač će se na svoj vlastiti trošak pridržavati svih zahtjeva općinskih i državnih vlasti ili bilo kojih drugih zahtjeva koji su trenutno na snazi.

30. The Contractors shall eat their meals on the construction site grounds or the backup facilities grounds. The removal of all wastes and garbage is a daily obligation of the Contractor.

30. Izvođači imaju dnevne obroke na površinama gradilišta ili na površinama na kojima se nalaze popratni objekti. Otklanjanje cjelokupnog smeća i otpadaka dnevna je obveza Izvođača.

31. The Contractor's employees are forbidden to walk through or stay on the AVENUE MALL grounds (outside of their designated working areas) in their working clothes and shoes.

31. Zaposlenicima Izvođača je zabranjeno hodanje ili zaustavljanje unutar AVENUE MALL-a (izvan njihovih označenih radnih mjesta) u njihovoj radnoj odjeći i obući.

32. The Contractor's employees are forbidden to use the public toilets in AVENUE MALL.

32. Zaposlenici Izvođača ne smiju koristiti javne zahode u AVENUE MALL-u.

33. A limited space for unloading of the delivery trucks and if the need may be for parking of the Contractor's employees' cars shall be made available based on the Construction Administrator discretion. The Contractor is responsible for keeping the parking spaces allocated to him as described above in proper state and cleanliness.

33. Ograničeno područje za iskrcaj dostavnih vozila i ukoliko je isto potrebno za parkiranje vozila zaposlenika Izvođača bit će omogućeno po diskrecionoj odluci Administratora gradnje. Izvođač je odgovoran za održavanje parkirališnih mjesta koja su mu dodijeljena kao što je gore opisano u urednom i čistom stanju.

34. The Contractor's employees are forbidden to park their cars in the parking spaces designated for the use of AVENUE MALL clients.

34. Motorna vozila zaposlenika Izvođača ne smiju se parkirati na parkiralištima namijenjenima za klijente AVENUE MALL-a.

35. The Contractor's motor vehicles and ones providing services for the Contractor are forbidden to stop and park on the AVENUE MALL access roads and adjoining roads.

35. Motorna vozila Izvođača, kao i ona koja pružaju usluge Izvođaču ne smiju se zaustavljati niti parkirati na pristupnim

cestama i susjednim putovima AVENUE MALL-a.

36. The Contractor shall not sell or promote any merchandise or services (unless based on the written consent of the Landlord) violating the Lease, also outside the Premises. The Landlord shall be entitled to remove at the cost and risk of the Contractor, all merchandise, promotional materials and other objects located on the Development grounds and adjoining grounds contrary to the provisions of this clause.

36. Izvođač neće prodavati ili promovirati bilo koju robu ili usluge (osim ako je isto dopušteno pisanim odobrenjem od strane Zakupodavca) kojom bi povrijedio Ugovor o zakupu, također i izvan samog Poslovnog prostora. Zakupodavac je ovlašten ukloniti na trošak i rizik Izvođača svu robu, promotivne materijale i ostale objekte koje je postavio na površinu Objekta i na susjedne površine suprotno odredbama ove klauzule.

37. The right to give orders as to maintaining order, safety and complying with regulations and instructions of the Landlord, with the effect to carry them out immediately, belongs to:
the Representatives of the Management of AVENUE MALL, Cleaning/guarding service of the AVENUE MALL.

37. Pravo izdavanja naredbi u odnosu na održavanje mira, sigurnosti, kao i u odnosu na postupanje sukladno odredbama i smjernicama Zakupodavca, sa pravnom snagom da ih odmah i izvrši pripada:
Predstavnicima Uprave AVENUE MALL-a, Službama za čišćenje/zaštitu AVENUE MALL-a.

38. In a case of breaking of any of the clauses of these regulations the Landlord shall have a right to impose a fine up to the equivalent of 750 (seven hundred and fifty) EUR per event or per day of noncompliance on the Contractor.

38. U slučaju povrede bilo koje od ovdje navedenih odredbi od strane Izvođača, Zakupodavac mu ima pravo naplatiti ugovornu kaznu u kunskoj protuvrijednosti od 750,00 EUR (sedamstopedeset eura) po događaju ili za svaki dan nepostupanja sukladno ovim odredbama.

39. The Contractor undertakes to comply with these regulations. Not complying with the provisions of the regulations by the Contractor shall be deemed a violation of the provisions of the Lease, as if these regulations were a part of this Lease. The Landlord reserved the right to change or supplement these regulations and also to make additional regulations.

39. Izvođač je suglasan da će postupati sukladno gore navedenim pravilima i odredbama. Propust Izvođača da se pridržava navedenih pravila i odredbi smatrat će se povredom odredbi Ugovora o zakupu, kao da su iste obveze sadržane u tom Ugovoru. Zakupodavac zadržava pravo da u svako doba izmijeni ili dopuni navedena pravila i odredbe, kao i da usvoji i proglasi nova pravila i odredbe koje se primjenjuju.

THE NINTH SCHEDULE

Repair Works and Clearance Slip Form
Repair Works Procedure

During any repair works conducted in the Premises, the Shop Window should be covered with a colourful, aesthetic material (e.g. paper). Additionally, there should be visible and clear information placed thereon, on the scheduled date of the shop opening, in a form agreed and approved by the Management of the Building:

- The Tenant shall apply for passes to be prepared for employees performing repair works, provide a list of names of such workmen, their identity cards' numbers and a telephone number to the works manager with the Security manager.

- Due to dust, during any repair works fire detectors should be protected against a potential false alarm, in addition to protection against dirt or destruction. In the event that a false alarm is activated, the tenant shall bear any costs related thereto;

- During any repair works, air inlets and outlets should be protected against potential pollution, which may result in the destruction of heat pumps in a given shop unit;

- Any works will be carried out in accordance with the provisions of health and safety at work and fire regulations. The employees carrying out the works should be equipped with portable means for distinguishing fire and should be forbidden to smoke or use fire, e.g. for welding;

DEVETI DODATAK

Popravni radovi i Formular za prikupljanje potpisa
Postupak popravnih radova

Za vrijeme bilo kojih popravnih radova koji se izvode u Poslovnom prostoru, izlog dućana mora biti pokriven sa obojanim, estetskim materijalom (npr. papir). Dodatno, na istom mora postojati vidljiva i jasna informacija o predviđenom datumu otvaranja dućana, na način koji je dogovoren i dopušten od strane Uprave AVENUE MALL-a;

- Zakupnik će se prijaviti za propusnice koje će biti izrađene za zaposlenike koji vrše popravne radove, dostaviti popis imena i prezimena tih radnika, njihove brojeve osobnih iskaznica kao i telefonski broj od voditelja radova, te od voditelja sigurnosti;

- S obzirom na prašinu, za vrijeme izvođenja popravnih radova, detektori za požar moraju biti osigurani od mogućih lažnih uzbuna, te dodatno moraju biti zaštićeni od prljavština i uništenja. U slučaju da lažni alarm bude aktiviran, Zakupnik će snositi bilo koji trošak koji na ime toga nastane;

- Za vrijeme izvođenja radova, dovodi i odvodi zraka moraju biti zaštićeni od mogućeg zagađenja, koje bi moglo rezultirati sa uništenjem toplinskih crpki u danom dućanu;

- Svi radovi izvode se u skladu sa odredbama o zaštiti na radi, te u skladu sa protupožarnim propisima. Zaposlenici koji izvode radove moraju biti opremljeni sa nosivim sredstvima za gašenje požara, te im pušenje kao i korištenje vatre (npr. zavarivanje) mora biti zabranjeno;

- Any works that are loud and cause nuisance may be conducted at nights only (between 10.00 PM and 9.00 AM);

- Svi radovi koji su bučni i koji izazivaju neugodnosti mogu se izvoditi samo noću (između 22.00 navečer i 9.00 ujutro);

- Any debris and other garbage after the repair works should be disposed of by a given tenant on its own, or disposed of by the company that disposes of garbage from the Building at the Tenants cost.

- Svako smeće i drugi otpad nakon popravnih radova moraju biti odvezeni od strane dotičnog Zakupnika, ili odvezeni od strane pravne osobe koja se bavi odvoženjem smeća iz AVENUE MALL-a na trošak Zakupnika;

- Any supplies should be made outside the Working Hours. The area around the Premises in which the repair works are carried out should be kept tidy and the workmen should not enter the centre in their working clothes;

- Bilo koje dostave moraju biti vršene izvan Radnog vremena. Područje oko Poslovnog prostora u kojem se vode popravni radovi mora biti držano urednim i radnici ne smiju ulaziti u Centar u njihovoj radnoj odjeći i obući;

- Any technical arrangements concerning the repair works (scope of works, schedule, documentation, protocols, requirements, etc.) should be made prior to the commencement of the works with the Landlord;

- Bilo koji tehnički dogovori koji se tiču popravnih radova (opseg posla, raspored, dokumentacija, protokoli, popravci i dr.) moraju se obaviti sa Zakupnikom prije početka izvođenja radova;

- Once the works have been completed, the Landlord shall take over the Premises in terms of technical aspects. A successful take-over is required in order to re-open the premises to the public;

- Nakon dovršetka radova Zakupodavac će preuzeti Poslovni prostor u odnosu na tehnički aspekt istog. Uspješna primopredaja je potrebna kao preduvjet ponovnom otvaranju Poslovnog prostora za javnost;

- During any modernisation or repair of the Premises, rent should be collected in accordance with the arrangements made with the Management of the Building;

- Za vrijeme bilo kojeg unapređenja ili popravaka Poslovnog prostora, Zakupnina se naplaćuje sukladno dogovorima učinjenim sa Upravom AVENUE MALL-a;

- The commencement of the repair works should be understood as an approval of the presented terms and a representation that they will be observed;

- Početak popravnih radova bit će smatran kao odobrenje predloženih uvjeta, te kao potvrda o njihovom pridržavanju;

-

- Upon completion of any repair or adaptation works, the Premises may be re-opened to the public upon obtaining all the signatures required under the

- Nakon završetka bilo kojih popravnih ili adaptacijskih radova, Poslovni prostor može biti ponovno otvoren za javnost nakon prikupljanja svih potpisa

Clearance Slip, constituting an attachment to this Procedure.

koji se traže sukladno Formularu za prikupljanje potpisa, koji se nalazi u prilogu ovom Postupku.

CLEARANCE SLIP

Tenant:
Name of the shop unit:
Shop unit number:

Requirements	Responsible	Date	Signature
ACCOUNTANCY			
- financial liabilities and payments			
ARCHITECTURE			
- structural and architectural requirements - approval of the designed architectural solutions			
FIRE PROTECTION			
- compliance of the solutions applied with the applicable fire protection regulations			

FORMULAR ZA PRIKUPLJANJE POTPISA

Zakupnik:
Ime dućana: **Broj dućana:**

Zahtjevi	Odgovorna osoba	Datum	Potpis
RAČUNOVODSTVO			
- novčane obveze i plaćanja			
ARHITEKTURA			
- konstrukcijski i arhitektonski zahtjevi - odobrenje idejnih arhitektonskih rješenja			
ZAŠTITA OD POŽARA			
- postupanje sukladno sa rješenjima koja se primjenjuju sa propisima o zaštiti od požara			

Requirements	Responsible	Date	Signature
TECHNICAL SECURITY OF THE WORKS			
- specification of the technical requirements for a given shop unit (verifications, documentation, scheduled amount of energy, etc.) - approval of technical designs - technical take-over of the installations before opening the shop unit to the public (take-over protocol, measurements, attests, etc.)			
SECURITY			
- organisation and security of access to AVENUE MALL and to the shop unit - passes for repair workers - passes for the shop unit personnel			

I, the undersigned, hereby represent that I have been notified of the requirements of the Landlord, concerning commercial premises leased by me as a Tenant. Additionally, I acknowledge that I will not be allowed to re-open the Premises to the public should any of the above items not be satisfied.

Zahtjevi	Odgovorna osoba	Datum	Potpis
TEHNIČKA SIGURNOSTRADOVA			
- specifikacija tehničkih zahtjeva u odnosu na konkretni dućan (uvjerenja, dokumentacija, predviđeni iznosi energije, itd.) - odobrenje idejnih rješenja - tehničko preuzimanje instalacije prije otvaranja dućana za javnost (zapisnik o preuzimanju, mjere, atesti, itd.)			
SIGURNOST			
- organiziranje i sigurnost pristupa u AVENUE MALL i u dućan - propusnice za popravne radnike - propusnice za osoblje dućana			

Ja, niže potpisani ovim potvrđujem da sam obaviješten o zahtjevima Zakupodavca u odnosu na Poslovni prostor kojeg ja kao Zakupnik uzimam u zakup. Dodatno, pristajem na činjenicu da mi neće biti omogućeno da ponovno otvorim Poslovni prostor javnosti u slučaju da bilo kojem od gore navedenih zahtjeva na bude udovoljeno.

Tenant signature

Date _____

Potpis Zakupnika

Datum _____

In accordance with the above confirmations of the completed works, we recommend that the shop unit no. _____ should be open to the public.

U skladu sa gore navedenim potvrdama završenih radova, predlažemo da dućan broj _____ bude otvoren za javnost.

_____, Security Manager

Date _____

_____, Voditelj sigurnosti

Datum _____

_____, Technical Manager

Date _____

_____, Tehnički voditelj

Datum _____

I hereby consent to opening the shop unit to the public

Manager of AVENUE MALL

Date _____

Ja ovim pristajem na otvaranje dućana za javnost.

Upravitelj AVENUE MALL-a

Datum _____

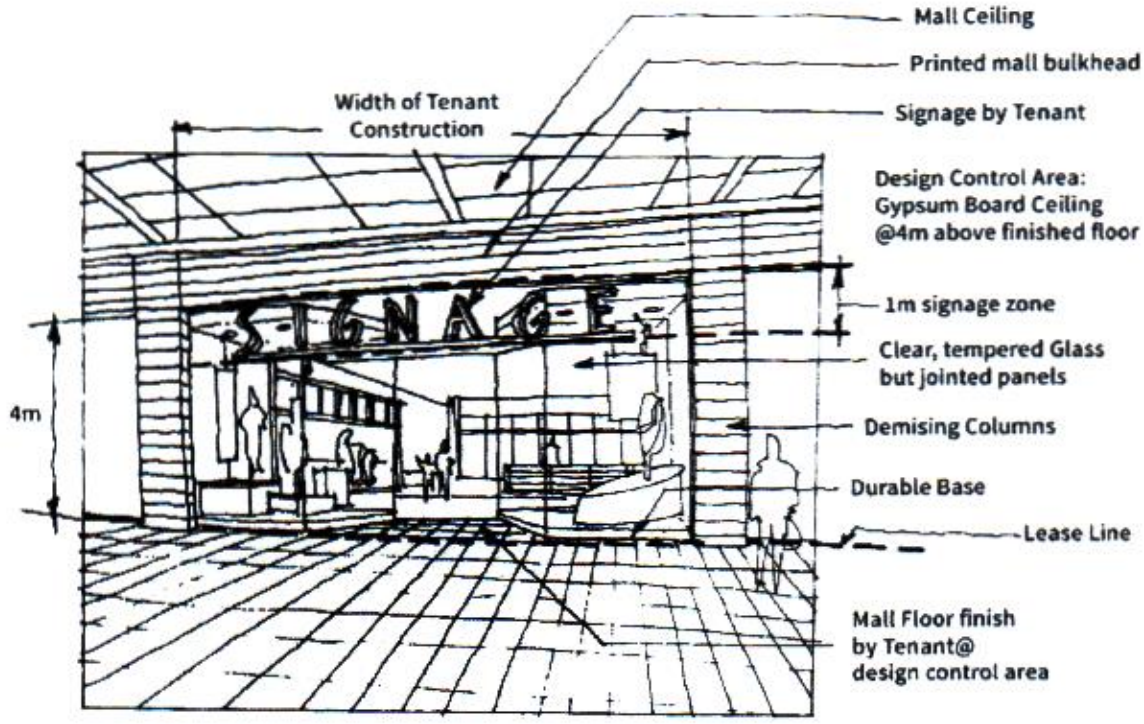
THE TENTH SCHEDULE

Permitted advertisement

DESETI DODATAK

Dopušteno oglašavanje

PRAVILNIK O KOMUNIKACIJI ISPRED, IZA I NA IZLOZIMA ZAKUPNIKA



Glazing may span from the finished floor to 6yp. bd. ceiling @4m A.F.F. to promote and ecourage a sense of openness within the mall

(dalje u tekstu: „Pravilnik")

Zakupnik je dužan držati se svih odredbi ovog Pravilnika. Ovim se Pravilnikom utvrđuju odredbe kojima se uređuje komunikacija Zakupnika ispred, iza i na izlozima zakupljenih prostora.

DEFINICIJE POJMOVA U PRAVILNIKU:

ISPRED IZLOGA
odnosi se na prostor ispred linije zakupa prema zajedničkom prostoru trgovačkog centra.

IZLOG (NA IZLOGU, IZLOŽBENI PROSTOR)
odnosi se na prostor lijevo i desno od ulaza, vanjska i unutarnja strana izloga i stakla zakupljenog prostora.

IZA IZLOGA
odnosi se na prostor do 1,5 m od linije zakupa, prema unutarnjoj strani zakupljenog prostora.

LINIJA ZAKUPA
odnosi se na granicu između izloga i vrata te zajedničkog prostora Avenue Malla Zagreb.

ZAKUPODAVAC
odnosi se na Euro Structor d.o.o. s registriranim sjedištem u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 16, OIB: 72543389181, MBS: 080444081 u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu

ZAKUPNIK
odnosi se na fizičku ili pravnu osobu koja je u zakupu poslovnog prostora koji se nalazi u objektu pod nazivom Avenue Mall Zagreb temeljem Ugovora o zakupu, a koji je u vlasništvu Zakupodavca.

AVENUE MALL
odnosi se na trgovački centar koji se nalazi u Zagrebu, na adresi Avenija Dubrovnik 16, a koji je u vlasništvu Zakupodavca.

ZAKUPLJENI PROSTOR
odnosi se na zakupljeni poslovni prostor koji se nalazi u objektu Avenue Mall temeljem svakog pojedinog ugovora o zakupu, a koji je u vlasništvu Zakupodavca.

KONTAKT OSOBA ODGOVORNIH ZA ODOBRENJE SVIH VIZUALNIH RJEŠENJA ZA KOMUNIKACIJU ISPRED, IZA I NA IZLOZIMA:

Andreja Galovec Vodopija
Marketing Manager
tel. (385) 1 6591 061, fax. (385) 1 6527 137
mob. (385) 99 3147 432
mail: agalovec@avenuemall.com.hr

Luka Jakovljević
Leasing and Tenant Relations Manager
tel. (385) 1 6591 061, fax. (385) 1 6527 137
mob. +385 (0)99 2443 614
mail: ljakovljevic@avenuemall.com.hr

1. IZLOZI

1.1. Zakupnik je u svakom trenutku odgovoran za izgled i održavanje izloga Zakupljenog prostora, kao i za izgled i održavanje prostora ispred i iza izloga Zakupljenog prostora.

1.2. Zakupnici moraju osigurati da su vanjske i unutrašnje površine izloga, kao i ulazna vrata Zakupljenog prostora, čisti u svakom trenutku.

1.3. Izlozi, prostori iza izloga i prostori ispred izloga moraju biti profesionalno uređeni u skladu s visokim estetskim standardima.

1.4. Zakupodavac shvaća da Zakupnici trebaju maksimizirati svoju prodaju, međutim, samo 75% izloga može biti iskorišteno kao izložbeni prostor, a Zakupodavac zadržava pravo na pregled te odobrenje dizajna i izgleda izloga te na primjenu sankcija u skladu s člankom 6.2. Pravilnika.

1.5. Zakupodavac zadržava pravo zatražiti od Zakupnika da ukloni, popravi ili preinači Izložbeni prostor za kojeg smatra da nije uređen u skladu sa standardima Avenue Malla Zagreb i Zakupodavca odnosno da nije u skladu sa zahtjevima i standardima određenima ovim Pravilnikom.

1.6. U određenim situacijama, Izlozi, prostori iza izloga te prostori ispred izloga, mogu zahtijevati poseban način uređenja od strane Zakupnika kako bi se optimizirao njihov izgled. Zakupodavac potiče korištenje platformi, podizača i rekvizita unutar Izloga kako bi se poboljšao izgled samog Izloga i prostora iza njega, kao i prezentacija proizvoda.

1.7. Proizvodi, natpisi i reklame ne smiju se nalaziti ispred izloga, odnosno izvan Linije zakupa, osim ako je takvo postavljanje prethodno izričito odobreno pisanim putem od strane Zakupodavca ili je Zakupodavac tako odredio.

1.8. Korištenje traka i ljepljivih traka na vratima, Izlozima i okvirima izloga je zabranjeno.

1.9. Izlaganje ili korištenje većeg broja kutija proizvoda, na primjer kutija za cipele, u Izlozima, kao i Ispred izloga i Iza izloga, je zabranjeno.

1.10. Kartoni i kutije korištene za slanje i skladištenje moraju odmah biti uklonjene iz Izloga i ulaznog prostora, kao i prostora Ispred i Iza izloga te se ne smiju nalaziti u navedenom prostoru u ni jednom trenutku.

1.11. Zabranjeno je pričvršćivanje proizvoda na ulazna vrata ili Izlog.

2. ULAZNA VRATA/REKLAME NA PROZORIMA IZLOGA

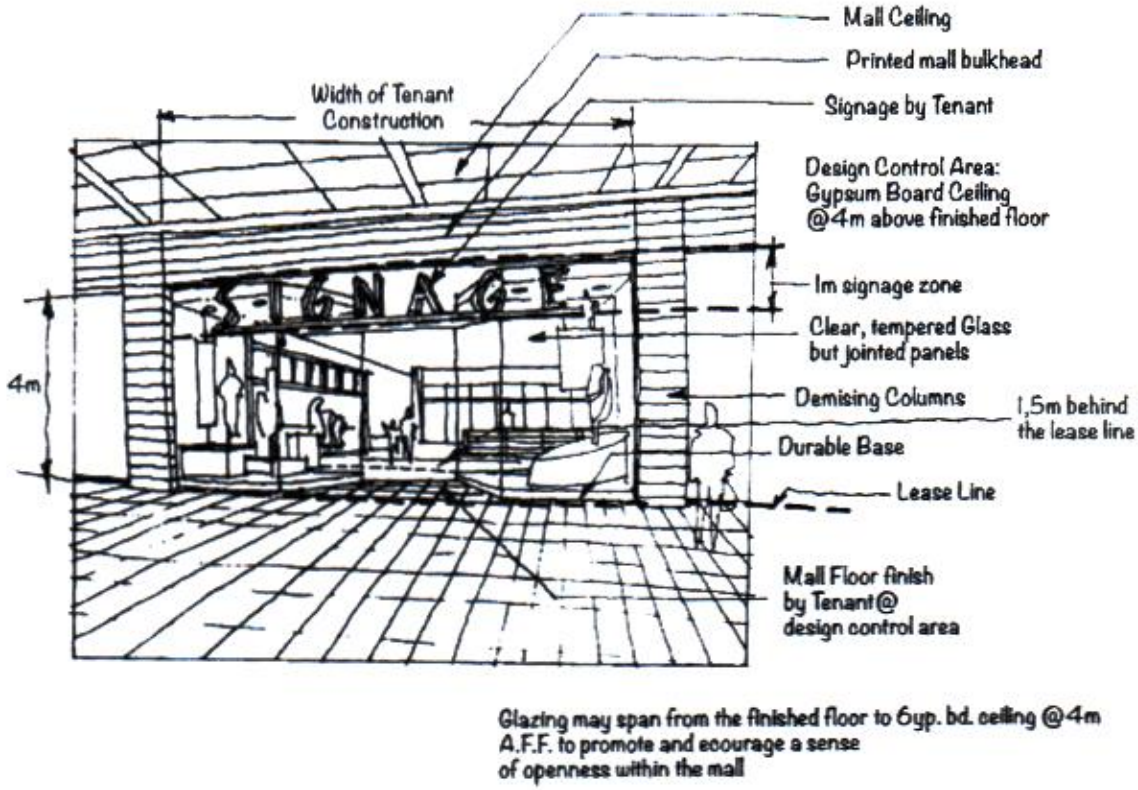
2.1. Natpisi s informacijama o radnom vremenu će biti osigurani od strane Zakupodavca i o njegovom trošku.

2.2. Natpisi vezani uz Facebook, Twitter, web stranicu Zakupnika te ostali slični natpisi će biti osigurani od strane Zakupodavca, ali na zahtjev i o trošku Zakupnika.

2.3. Natpise, vinilske naljepnice i reklame nije dopušteno stavljati ili lijepiti na Izloge ili vrata Izloga bez prethodnog pregleda i odobrenja Zakupodavca. Vizualizacija prije postavljanja i izrade mora biti poslana na odobrenje Zakupodavcu od strane Zakupnika.

2.4. Zakupodavac zadržava pravo tražiti od Zakupnika da se o njegovom trošku uklone svi natpisi na Izlozima, u prostoru Iza izloga ili Ispred izloga Zakupnika za koje smatra da nisu uređeni u skladu sa standardima Avenue Malla Zagreb i Zakupodavca, kao i svih natpisa koji nemaju odobrenje Zakupodavca.

2.5. Natpisi i vizuali na izlozima i unutar izloga do 1,5 m od Linije zakupa bez prethodnog odobrenja Zakupodavca nisu dozvoljeni.



2.6. Zakupodavac zadržava pravo odbiti odobrenje postavljanja natpisa i vizuala Zakupodavca koji, prema njegovoj diskrecijskoj ocjeni, nije prikladan za postavljanje u Avenue Mall Zagreb.

3. PRIVREMENE REKLAME

3.1. PRIVREMENE REKLAME – IZLOG

3.1.1. Svi promotivni natpisi, vizualna rješenja i reklame izloga moraju biti pregledani i odobreni od strane Zakupodavca.

3.1.2. Zakupnici imaju pravo postaviti privremene reklame u trajanju najviše dva tjedna. Zakupodavac može odobriti postavljanje navedene privremene reklame za najviše još dva tjedna ako Zakupnik dokaže njezinu uspješnost. Odobrenje za postavljene privremene reklame i vremensko trajanje odobrenja odrediti će Zakupodavac svojom diskrecijskom ocjenom. U svakom slučaju, privremene reklame mogu biti postavljene najviše četiri tjedna.

3.1.3. Privremene reklame, plakati i posteri smiju pokrivati do 30 posto linearne širine izloga Zakupnika, ne uključujući linearnu širinu vrata.

3.1.4. Zabranjeno je lijepiti reklame na izlog ili ulazna vrata Zakupljenog prostora. Navedene reklame, koje su vidljive kroz izloge, Zakupnik smije isticati samo ako su pritom uklopljene u izlog ili ih smije privremeno istaknuti i to najmanje 30 centimetara iza Linije zakupa.

3.1.5. Sve reklame i natpisi okrenuti prema zajedničkom prostoru, a koje Zakupodavac ne smatra prikladnima ili smatra da imaju niski estetski standard, morati će odmah biti uklonjeni od strane Zakupnika, ako tako zatraži Zakupodavac. Odluku o neprikladnosti pojedine reklame ili natpisa donijet će Zakupodavac na temelju svoje diskrecijske ocjene.

3.1.6. Odobrenje privremenih reklama i natpisa od Zakupodavca mora se zatražiti svaki puta kada se oni mijenjaju. Inicijalno odobrenje određene privremene reklame ili natpisa ne sadržava opće odobrenje za buduće izmjene reklama i natpisa.

3.1.7. Zabranjeno je postavljanje ekrana ili natpisa izvan Linije zakupa, odnosno Ispred izloga, osim ako je drugačije odlučio Zakupodavac.

3.2. PRIVREMENE REKLAME – VINILSKE NALJEPNICE

3.2.1. Promotivni i drugi natpisi i vizuali ne smiju biti nalijepljeni na Izlog bez dopuštenja Zakupodavca.

3.2.2. Samo informacije o radnom vremenu te informacije koje su Zakupnici dužni imati na temelju zakona i propisa smiju mogu biti nalijepljene na Izlog, ali ne i na vrata Zakupljenog prostora.

3.2.3. Svaku vinilsku naljepnicu koja je loše zalijepljena na Izlog ili oštećena Zakupnik je dužan odmah ukloniti.

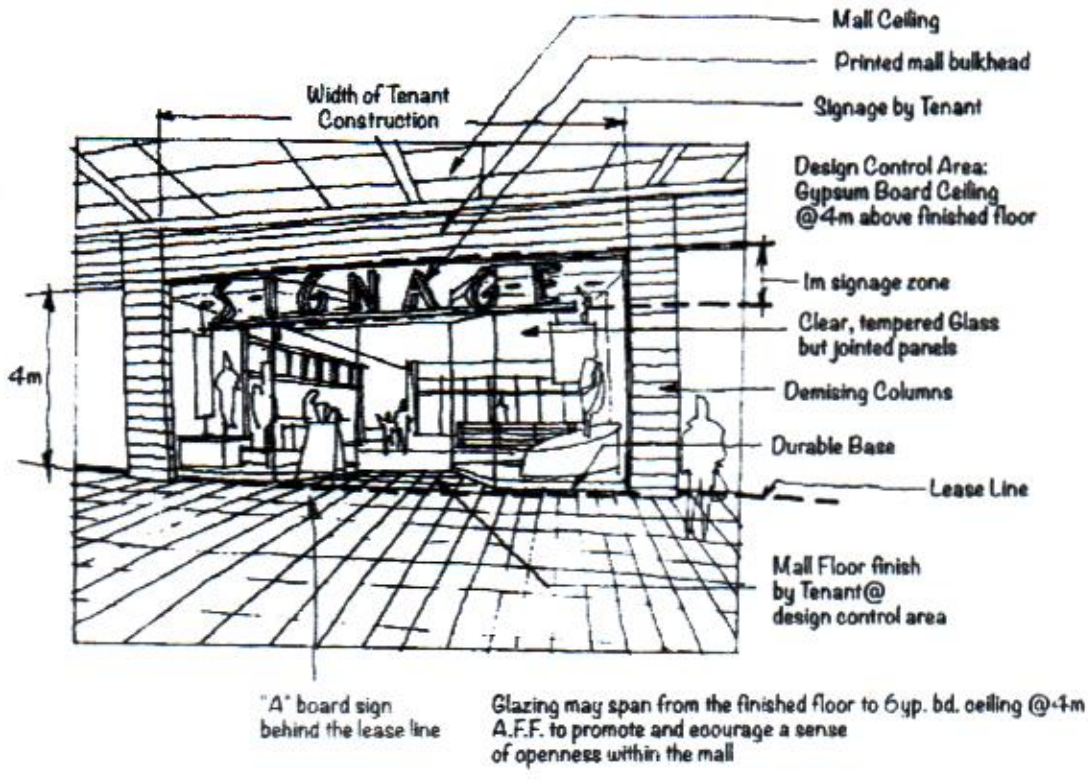
3.2.4. Svako dopuštenje i odluka Zakupodavca vezana uz privremene reklame i natpise može biti izmijenjena od strane gradskih ili lokalnih vlasti, na temelju važećih zakonskih propisa.

3.2.5. Zakupnik je dužan i odgovoran za ishođenje svih eventualnih dozvola i suglasnosti koje je nužno ishoditi na temelju zakona i propisa, kao i za sva eventualna plaćanja naknada za ishođenje potrebnih dozvola vezano uz eventualno oglašavanje ispred, iza i u izlozima Zakupnika.

3.3. PRIVREMENE REKLAME – RAZNOVRSNE

3.3.1 Reklame, natpisi i plakati Zakupnika postavljeni izvan linije zakupa su zabranjeni.

3.3.2. „A-stalci", stalci za postere i drugi samostojeći vizuali ili natpisi ne smiju u nijednom trenutku biti postavljeni Ispred izloga, odnosno izvan Linije zakupa.



3.3.3. Proizvodi ne smiju biti postavljeni Ispred izloga i van Linije zakupa, osim ako je to posebno odobreno od strane Zakupodavca ili je od njega određeno.

4. PROZORSKE GRAFIKE I VIZUALI NA IZLOZIMA

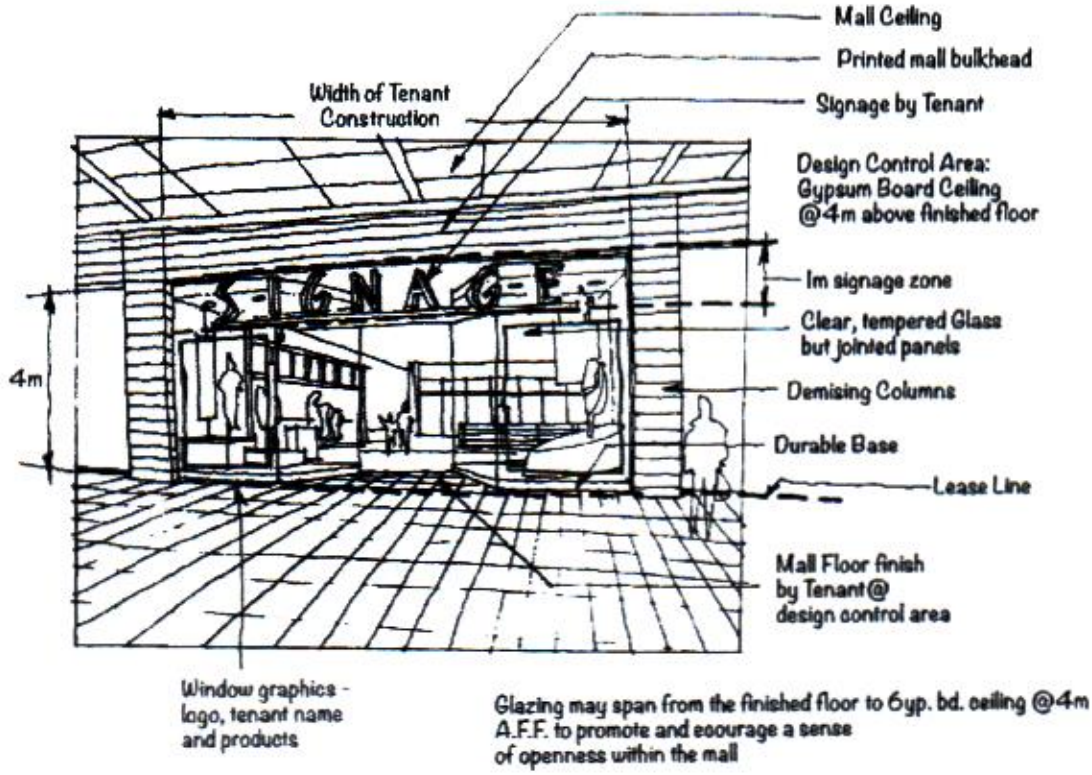
4.1. U nekim slučajevima, dizajn i izgled trgovina Zakupnika može zahtijevati blokiranje ili skrivanje dijelova Izloga Zakupljenog prostora. Iako Zakupodavac preferira da svi Izlozi prikazuju proizvode Zakupnika, razmotrit će prozorske grafike koje prekrivaju Izloge individualno za svakog Zakupnika.

4.2. Odobrenje dizajna i izgleda trgovine iz članka 4.1. ovog Pravilnika će ovisiti Zakupniku, arhitektonskim uvjetima i konfiguracijama Izloga. Zakupnici moraju podnijeti željene prozorske grafike Zakupodavcu na pregled i odobrenje.

4.3. Dopuštene prozorske grafike moraju biti postavljene na unutrašnju stranu Izloga i prekrivati cijelo stakleno područje Izloga.

4.4. Prozorske grafike zabranjeno je postavljati na vanjski dio Izloga te Ispred izloga, osim ako je drugačije odobreno od strane Zakupodavca.

4.5. Predložene prozorske grafike bi trebale predstavljati Zakupnika, njegov naziv, logo i proizvode. Zakupnik je dužan pritom poštovati autorska prava i pravo intelektualnog vlasništva te ne smije isticati logo ili bilo koji drugi znak ili sliku ako za to nema dopuštenje autora istog.



4.6. Sve prozorske grafike će biti pregledane i ocijenjene od Zakupodavca te će on o njim odlučiti prema vlastitoj diskrecijskoj ocjeni na temelju sveukupne kvalitete dizajna grafike.

4.7. Zakupodavac zadržava pravo odobriti i odbiti prijedlog prozorskih grafika s obzirom na vlastite estetske kriterije i vlastitu ocjenu.

4.8. Zakupnici su dužni dizajnirati prozorsku grafiku na način da ju mogu mijenjati i zamjenjivati s dopuštenim prozorskim grafikama od strane Zakupodavca tijekom trajanja njihova ugovora.

4.9. Zabranjena je instalacija zidova, okvira, trajnih instalacija i panela usporedno s Izlogom u Zakupljenom prostoru, kao i postavljanje rigips ploča (knauf ploča) na unutrašnju stranu prozora Izloga.

4.10. Ako prozorska grafika Zakupnika izblijedi ili se ošteti, Zakupnik ju je dužan promijeniti odmah odnosno najkasnije unutar 48 sati od nastanka nedostatka.

4.11. Sve buduće zamjene prozorskih grafika moraju dobiti odobrene Zakupodavca prije postavljanja.

5. ZABRANJENI ZNAKOVI, NATPISI I REKLAME

5.1. NATPISI SLIČNI ZNAKOVIMA UPOZORENJA

Isticanje natpisa koji svojom veličinom, bojom, riječima ili dizajnom nalikuju sigurnosnim znakovima, znakovima za zabranu ili drugim znakovima reguliranim Pravilnikom o sigurnosnim znakovima (Narodne novine 91/2015, 102/2015, 61/2016) zabranjeno je. Znakovi „STOP", „POGLEDAJ", „OPASNOST" ili slični znakovi koji obmanjuju ili zbunjuju posjetitelje su zabranjeni.

5.2. NEMORALNI ILI ILEGALNI NATPISI

Zabranjeno je isticanje natpisa koji su protivni zakonskim odredbama, pozitivnim propisima te moralu društva.

5.3. ANIMIRANI, GLASOVNI ILI POKRETNI NATPISI

Natpisi koji su animirani ili daju efekt kretanja, zamahivanja, rotacije, bijeskanja, treptanja, svjetlucanja, fluktuacije ili animirana svjetla i/ili zvuk su zabranjeni.

5.4. NEPROFESIONALNO NAPRAVLJENI NATPISI

Natpise napisane rukom ili tiskane s osobnog računala zabranjeno je postavljati na mjesta dostupna javnosti odnosno na mjesta koja su vidljiva posjetiteljima Zakupodavca. Natpise koji nisu izrađeni u skladu sa standardima Avenue Malla Zagreb i sa standardima Zakupodavca nije dopušteno lijepiti na Izlog ili bilo koju drugu podlogu vidljivu javnosti, osim ako je to odobreno od strane Zakupodavca.

5.5. NEON ILI NATPISI S UNUTARNJIM OSVJETLJENJEM

Osim ako su odobreni od strane Zakupodavca, postavljanje neonskih natpisa i natpisa s unutarnjim osvjetljenjem je zabranjeno. Ako su takvi natpisi dopušteni od Zakupodavca, isti moraju biti udaljen barem 3 metra od izloga unutar Zakupljenog prostora.

5.6. TV/ZASLONI MONITORA/SIGURNOSNE KAMERE

Osim ako je posebno odobreno od strane Zakupodavca, televizori i monitori moraju biti udaljeni najmanje 3 metra od Izloga, unutar Zakupljenog prostora. Sigurnosne kamere moraju biti usmjerene prema unutrašnjosti trgovine i postavljene unutar granica Zakupljenog prostora.

5.7. ADRESE MREŽNIH STRANICA

Zabranjeno je ispisivanje i isticanje web adresa na Izlozima ili unutar njih koje nisu web adrese Zakupnika, već služe isključivo kao reklama drugih subjekata i čija je to glavna svrha.

5.8. ZNAKOVI IZVAN GRANICA

Svi natpisi koji imaju svrhu oglašavanja projekta ili događaja koji se ne odvija u Avenue Mallu Zagreb ili nije povezan s njim, kao i osoba ili objekta koji nisu povezani sa samim Zakupnikom strogo je zabranjeno, osim ako je navedeno odobreno od strane Zakupodavca ili je tako isti odredio u svojim promotivnim akcijama.

5.9. NATPISI RAZLOGA ZATVARANJA

Natpisi koji impliciraju na ili navode razloge zatvaranja trgovine, kao što su „Zatvaranje", „Rasprodaja zbog bankrota", „Zatvaramo ovu trgovinu", „Izgubili smo zakup/najam", „Sve mora otići", „Preuređenje" i slično, strogo su zabranjeni.

5.10. LAMPICE U NIZU
Izlozi i prostori Iza i Ispred izloga, osim tijekom mjeseca studenog i prosinca, koji se sastoje od nezaštićenih žarulja ili niza nezaštićenih žarulja ili lampica su zabranjeni osim ako je drugačije odobreno od strane Zakupodavca.

5.11. LETCI
Distribucija letaka iz bilo kojeg razloga izvan Linije zakupa, osim ako je drugačije odobreno ili naloženo od Zakupodavca, strogo je zabranjeno.

6. PRAVA ZAKUPODAVCA U SLUČAJEVIMA NEPOŠTIVANJA ODREDBI PRAVILNIKA:

6.1. Zakupodavac može trenutno tražiti uklanjanje reklama, natpisa, elemenata i sadržaja koji su postavljeni suprotno odredbama ovog Pravilnika ili bez dopuštenja Zakupodavca.

6.2. U slučaju postupanja protivno Pravilniku, Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika o nepoštivanju odredbi Pravilnika i odrediti mu rok od 24 sata da ispravi, zamjeni ili ukloni propust. U protivnom, Zakupodavac ima pravo naplaćivanja ugovorne kazne od 100 eura po danu u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

6.3. Sve što se nalazi izvan Linije zakupa odnosno u Avenue Mallu Zagreb, Zakupodavac ima pravo ukloniti trenutno, uz pomoć suradnika odnosno tehničke ili zaštitarske službe. Zakupodavac će uklonjene predmete spremiti u vlastito skladište te pozvati Zakupnika da preuzme navedene predmete. Zakupodavac ima pravo naplatiti iznos skladištenja Zakupniku u iznosu od 50 eura po danu skladištenja u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, sve do preuzimanja navedenih predmeta od strane Zakupnika.

6.4. Zakupodavac ima pravo tumačiti odredbe ovog Pravilnika prema vlastitoj procjeni u svakom pojedinom slučaju te zadržava pravo jednostrane izmjene odredbi ovog Pravilnika bez usuglašavanja sa Zakupnikom. Zakupodavac će o svakom odstupanju od ovih kriterija i izmjeni Pravilnika pisanim putem obavijestiti Zakupnika.

6.5. Za sve ostale situacije vezane uz predmet ovog Pravilnika podredno se primjenjuju odredbe pojedinačnih ugovora o zakupu i Priručnika za Zakupnike, koji je Dvanaesti prilog ugovora o zakupu.

6.6. Ako Zakupnik započne izradu ili naruči izradu reklame ili drugog predmeta povezanog s izgledom i dizajnom Zakupljenog prostora, Izloga, prostora Iza i prostora Ispred izloga bez prethodnog dopuštenja Zakupodavca, dužan je istu ponovno izraditi ili naručiti ako nije u skladu s ovim Pravilnikom i to sukladno odlukama Zakupodavca, o vlastitom trošku.

6.7. Zakupodavac nije odgovoran za dodatne troškove nastale Zakupniku pri izradi reklama, natpisa ili drugih reklamnih sadržaja koji su nastali zbog promjena ili zahtjeva Zakupodavca, kao ni za nastale odgode do kojih je došlo vezano uz to.

6.8. Ako Zakupodavac u bilo kojem trenutku smatra da Zakupnik odstupa od prethodno odobrenih vizuala, a potencijalno ujedno i od ovog Pravilnika, Zakupodavac ima pravo Zakupnika tražiti zamjenu, ispravak ili uklanjanje natpisa, reklama ili instalacija.

6.9. Ovaj Pravilnik prilog je pojedinačnih ugovora o zakupu i čini njegov sastavni dio.

6.10. Zakupnik se mora strogo pridržavati odredbi i cilja ovog Pravilnika.

6.11. Ovaj Pravilnik ne predviđa sve slučajeve vezane uz komunikaciju Ispred, Iza i na Izlozima Zakupnika, već način primjerene komunikacije može biti određen i diskrecijskom ocjenom Zakupodavca. Ovaj Pravilnik sadrži primjere i okvire za primjerenu komunikaciju Ispred, Iza i na Izlozima Zakupnika.

6.12. Dozvola za postavljanje svih prethodno dopuštenih vizuala, natpisa, reklama, prozorskih grafika, prototipova i dr. koja je Zakupodavcu dana od strane Zakupnika prestaje ako odredbe izmijenjenog odnosno novog pravilnika o komunikaciji ispred, iza i na izlozima Zakupnika budu u suprotnosti s odredbama Pravilnika na temelju kojih je dozvola dana.

THE ELEVENTH SCHEDULE

Hand over Protocol

Executing the provisions of the lease agreement dated [ ] (the "Lease"), the Landlord declares that on [ ] it handed over the Premises specified in clause 1 of the Lease and the Tenant confirms that on that day it took over such Premises.

The Premises are of the standard specified and fitted out as defined in theTenant Shop Fitting Manual, with the exception of the items specified on page(s) [ ] of this Protocol.

The Premises are free of visible physical defects, with the exception of the items specified on page(s) [ ] of this Protocol.

The Gross Lettable Area of the Premises is [ ].

For the Landlord:

For the Tenant:

List of defects

_____;
_____;
_____; etc.

The Landlord shall make good the defects within 10 (ten) days from the date of execution of this Protocol.

For the Landlord:

For the Tenant:

JEDANAESTI DODATAK

Zapisnik o primopredaji

U svrhu izvršavanja odredbi ovog Ugovora o zakupu od [ ] ("Zakup"), Zakupodavac potvrđuje da je dana [ ] predao Poslovni prostor specificiran u članku 1 ovog Zakupa, te Zakupnik potvrđuje da je istog dana zaprimio navedeni Poslovni prostor.

Poslovni prostor je izveden i opremljen sukladno standardima iz Priručnika za zakupnike, uz iznimku stavki koje su određene na stranicama [ ] ovog Zapisnika.

Poslovni prostor je oslobođen od vidljivih fizičkih nedostataka, uz iznimku stavki koje su određene na stranicama [ ] ovog Zapisnika.

Bruto površina Poslovnog prostora koji se daje u zakup je [ ].

U ime Zakupodavca:

U ime Zakupnika:

Popis nedostataka

_____;
_____;
_____; itd.

Zakupodavac će ispraviti nedostatke u roku od 10 (deset) dana od dana potpisivanja ovog Zapisnika.

U ime Zakupodavca:

U ime Zakupnika:

THE TWELFTH SCHEDULE

The Tenant's Manual

DVANAESTI DODATAK

Priručnik za zakupnike

AVENUE MALL, ZAGREB

PRIRUČNIK ZA ZAKUPNIKE

SADRŽAJ

A	**UVOD**	**4**
1.	Ciljevi i svrha Priručnika	4
2.	Priručnik i ugovor o zakupu	4
3.	Priručnik i opći propisi o građenju	4
B	**SUDIONICI U INVESTICIJSKOM PROCESU**	**5**
1.	Zakupodavac	5
2.	Zastupnici Zakupodavca	5
3.	Zakupodavčev tim za koordinaciju	5
C	**POSTUPCI**	**7**
1.	Prijenos informacija	7
2.	Sustav prijenosa informacija	12
3.	Projektni radovi Zakupnika	12
4.	Zakupnikovi kriteriji za projektiranje	15
D	**USLUGE ZAKUPODAVCA**	**20**
1.	Konstrukcija	20
2.	Otvori izloga dućana	20
3.	Pregradni zidovi	20
4.	Električne usluge	20
5.	Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje	21
6.	Opskrba vodom i odvodnja	22
7.	Sprinkler instalacija	23
8.	Opskrba plinom	23
9.	Telekomunikacijski sustav	23

E	**ZAVRŠNI RADOVI ZAKUPNIKA**	**24**
1.	Konstrukcija	24
2.	Izlozi dućana	24
3.	Pregradni zidovi	24
4.	Električne usluge	25
5.	Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje	25
6.	Opskrba vodom, odvodnja i opskrba plinom	26
7.	Sprinkler instalacija i sustav zaštite od požara	26
8.	Telekomunikacijski sustav	26
F	**ZAKUPNIKOVI KRITERIJI ZA PROJEKTIRANJE**	**27**
1.	Opći kriteriji	27
2.	Zahtjevi Zakupnika s obzirom na Usluge	27
3.	Međukatovi	28
4.	Tipični uvjeti za projektiranje	28
5.	Kriteriji za oblikovanje natpisa Zakupnika	28
6.	Kriteriji za rasvjetu	30
7.	Posebni kriteriji	31
8.	Zahtjevi s obzirom na podneske Zakupnika	31
9.	Zakupnici u odjelu ishrane	33
10.	Natpisi	33
11.	Zakupnici kino dvorana	33
12.	Kriteriji za izgled odjela prehrane	47
G	**PRILOZI**	**51**
1.	Plan lokacije (Pristupni putovi)	51

2.	Zaprimanje i odlaganje otpada	51
3.	Plan evakuacije	51
4.	Lokacije i vrste izloga	51
5.	Primjeri izloga i kriteriji za projektiranje	51
6.	Tipični primjer toplinske crpke	51
7.	Pro-Forma upitnik	51
8.	Pro-Forma idejno rješenje	51
9.	Pro-Forma konačni projekt	51

A Uvod

1. Ciljevi i svrha Priručnika

Ovaj Priručnik je sastavljen u svrhu poticanja i omogućavanja korištenja Avenue Mall-a na najbolji mogući način od strane Zakupnika. Projekt i izrada svakog poslovnog prostora unutar Avenue Mall-a mora izražavati individualnost i karakter te također naglašavati prikazivanje robe.

Od Zakupnika se stoga zahtijeva da, zbog njihove uzajamne koristi, postupaju sukladno kriterijima i uputama izloženim u ovoj ispravi. Bitno je da se Zakupnikovi projektanti, konzultanti i izvođači radova upoznaju sa ovim priručnikom za vrijeme pripreme i izvršenja završnih radova.

Kriteriji određeni u ovom Priručniku namijenjeni su da osiguraju visoke standarde projektiranja i materijala koji se pritom koriste u zakupljenim poslovnim prostorima. Međutim, ovi kriteriji su općenite prirode, te stoga specifični slučajevi mogu biti razmatrani na individualnoj osnovi. Euro Structor d.o.o. (u ime GTC Grupe) zadržava pravo dopuštanja odstupanja sukladno njegovoj vlastitoj procjeni.

Pregled i odobrenje Zakupnikovih projektnih prijedloga dogovorit će se putem Koordinatora zakupnika.

2. Priručnik i Ugovor o zakupu

Ovaj Priručnik obrađuje i proširuje kriterije koji su sadržani u Ugovoru o zakupu kao Dvanaesti dodatak Ugovora o zakupu. U određenim slučajevima se pisani tekst ovog Priručnika poziva neposredno na Ugovor u kojim slučajevima se Zakupnikovi projektanti za uređenje prostora i izvođači radova moraju upoznati sa sadržajem odnosnih odredbi u samom Ugovoru o zakupu.

Autori ovog Priručnika učinili su sve što je u njihovoj moći kako bi osigurali da ne postoji sukob između informacija koje su sadržane u ovom dokumentu i onih koje su sadržane u Ugovoru o zakupu. Međutim, u slučaju da dođe do nesporazuma, Ugovor o zakupu će imati prednost.

3. Priručnik i opći propisi o građenju

Opća pravila profesionalnog ponašanja, posebice propisi o građenju i primjenjivo zakonodavstvo, imaju prednost pred ovim Priručnikom.

B Sudionici u investicijskom procesu

1. Zakupodavac

Euro Structor d.o.o. s registriranim sjedištem u Zagrebu, Turinina 5, registriranog pod brojem 080444081 u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu

2. Zastupnici Zakupodavca (s obzirom na Zakup)

Colliers International – Natalia Kaneva generalna direktorica za Colliers. Tel. +381 63 274 428, te suradnica u Zagrebu Ivana Božićević tel. +385 916 672 066

3. Zakupodavčev tim za koordinaciju

a.) Koordinator zakupnika

Gardiner & Theobald d.o.o. će vršiti nadzor nad koordinacijom Zakupnika u ime Euro Structor d.o.o. Telefon +385 1 4854 694 Faks +385 1 4854 689

U provođenju uloge kooperacije među Zakupnicima Gardiner & Theobald d.o.o. će usko suradivati sa Koordinatorom zakupnika Glavnog izvođača za 'Radove' koji će također imati ekipu za koordiniranje zakupnika.

b.) Voditelj projekta

Gardiner & Theobald d.o.o. organizira, upravlja i vrši nadzor nad postupkom gradnje u ime Euro Structor d.o.o.

Gardiner & Theobald d.o.o. kao voditelj projekta će provoditi Ugovor o građenju s glavnim izvođačem.

Gardiner & Theobald d.o.o. će biti trajno prisutan na gradilištu za vrijeme razdoblja gradnje Avenue Mall a.

Voditelj projekta – Peter Walker
Pomoćnik voditelja projekta – Mirko Panic
S&E (strojarske i električne instalacije) Voditelj projekta Željko Duliba

Rukovoditelj troškova – Dermot McLean

c.) Koordinator zakupnika glavnog izvođača

Glavni izvođač ima Koordinatora zakupnika s pratećim timom koji će surađivati sa Zakupodavčevim koordinatorom Zakupnika, Voditeljem projekta i konzultantima.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača bit će

Tel +385 .....Faks +385 .....

Koordinator zakupnika glavnog izvođača imat će detaljiziranu koordinacijsku ulogu, te će osigurati da radovi koje izvodi Zakupnik budu koordinirani sa radovima koje izvodi Zakupodavac u skladu sa osnovnim projektom kako bi se osiguralo da službena uporabna dozvola za cjelokupni projekt po završetku istog bude pribavljena na propisan način i na vrijeme.

d.) Konzultanti

Zakupodavac Euro Structor ima nekoliko međunarodnih konzultanata koji će biti uključeni u postupak odobrenja projekata Zakupnika kako bi se osiguralo postupanje u skladu sa Priručnikom Zakupnika.

Arhitekt Zakupodavca

PLAN, Glavni arhitekt Projekta: Ivan Franic

Adresa: Preradovićeva 28, 10000 Zagreb, Croatia

tel. +35 1 48 10 400 faks +385 1 48 11 046

Međunarodni konceptualni i shematski projektanti Zakupodavca

LAGUARDA.LOW ARCHITECTS, Direktor: Ed Jenkins

Adresa: 309 South Pearl Expwy, Dallas, Texas 75201, Sjedinjene američke države

Međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

SPEAKMAN DESIGN ASSOCIATES, Direktor: Leigh Speakman

Adresa: 113 Davenport Road, Totonto, Ontario, Kanada

Gore navedeni konzultanti će pregledati i odobriti Nacrte Zakupnika u svrhu osiguravanja njihova usklađivanja sa Priručnikom Zakupnika.

Zakupodavac zahtijeva da Zakupnik surađuje sa gore navedenim konzultantima, preko Zakupnikovog voditelja projekta, u svrhu usklađivanja sa izdanim građevinskim dozvolama za shopping centar.

C Postupci

Samo strogo pridržavanje postupaka koji su niže navedeni garantirat će učinkovitost postupka izgradnje.

1. Prijenos informacija

a.) Prethodno potpisivanju Ugovora o zakupu

Koordinator zakupnika

- dostavlja budućem Zakupniku upitnik koji ima za cilj utvrditi prethodne zahtjeve, posebice one koji se odnose na površinu, visinu poslovnog prostora i zahtjeve s obzirom na strojarstvo i elektriku, te sudjeluje u primopredaji poslovnog prostora.

Budući Zakupnik

- dostavlja Koordinatoru zakupnika ispunjeni upitnik, koji daje opći pregled njegovih zahtjeva u odnosu na strojarske i električne usluge, ventilaciju kao i kontrolu temperatura.

Koordinator zakupnika

- dostavlja ispunjeni upitnik Voditelju projekta, Koordinatoru zakupnika glavnog izvođača i konzultantskom timu Zakupodavca radi pregleda.

Voditelj projekta

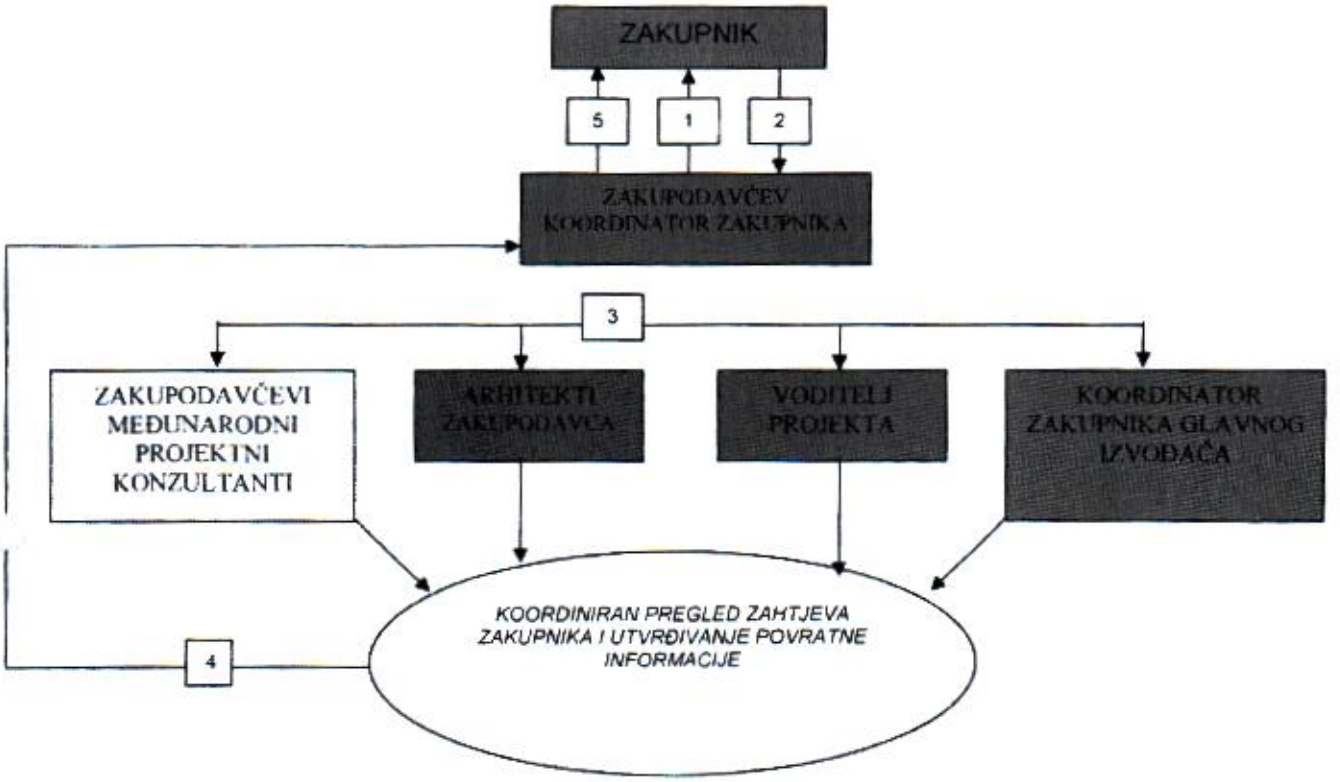
- Voditelj projekta organizira pregled Zakupnikovih zahtjeva koji su detaljizirani u vraćenom upitniku zajedno sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača, te ugovara sastanke sa Koordinatorom Zakupnika u svrhu pregleda bilo kojih komentara te ga informira o napredovanju gradnje i upozorava na ograničenja u odnosu na izmjene koje zahtijeva Zakupnik. Voditelj projekta će zajedno sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača ocijeniti mogući utjecaj izmjena na dinamiku i troškove gradnje.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača

- Koordinator zakupnika glavnog izvođača pregledat će Zakupnikove zahtjeve detaljizirane u vraćenom upitniku, te će pružiti potpunu podršku Voditelju projekta u davanju odgovora Koordinatoru zakupnika sukladno gore navedenom.

Arhitekt Zakupodavca, međunarodni konceptualni i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

- Izvršit će pregled i odgovoriti (sukladno mogućnostima) na upite Zakupnika u odnosu na specifikacije i osnovni projekt zgrade. U slučajevima u kojima se traže izmjene, ta 'ugovorna strana' pripremit će odgovarajuće skice radi olakšavanja procjene njihovih mogućih utjecaja na konstrukciju, dinamiku gradnje i troškove. Ova dodatna usluga provodit će se tek uz odobrenje Zakupodavca i na Zakupnikov trošak.
- Arhitekt Zakupodavca će savjetovati o bilo kojim pitanjima koja se odnose na građevinske dozvole za izvršenje radova i kasnije na uporabne dozvole nakon izvršenja radova. Svim zahtjevima za izdavanje dozvola upravljat će Arhitekt Zakupodavca. **Zakupnik je ovlašten napraviti projekte koristeći svoje vlastite projektante ili Zakupodavčeve na svoj vlastiti trošak, međutim svi podnesci vezani uz dozvole moraju biti koordinirani putem Arhitekta Zakupodavca.**



1. Izdavanje Pro Forma upitnika
2. Predaja ispunjenog upitnika s Zahtjevima Zakupnika
3. Proslijeđivanje podataka radi provjere istih
4. Odgovor od 'Voditelja projekta', 'Arhitekta Zakupodavca, Međunarodnih konceptualnih i shematskih projektanata i *međunarodnog konzultanta zakupodavca za dizajn i maloprodaju*

i 'Koordinatora zakupnika glavnog izvođača' (skice, izmjene troškova i dr.)

4. Pregled i povratna informacija Zakupniku. (Podaci/ ugovor/ mogućnosti/ dozvole/ zahtjevana realizacija primopredaje)

b.) Nakon potpisivanja Ugovora o zakupu

Koordinator zakupnika

- informira Konzultante i Koordinatora Zakupnika glavnog izvođača (na koje se poziva članak 3d i 3c gore) o potpisivanju Ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor;
- dostavlja Zakupniku ovaj Priručnik za zakupnike i set projekata i specifikacije vezane za mjesta spoja iznajmljenog poslovnog prostora izvedenog u roh-bau sistemu objekta;
- daje Voditelju projekta i Arhitektu upute da nastave sa izmjenama koje je odobrio Zakupodavac kada je isto primjenjivo;
- zaprima upitnik i detalje idejnog rješenja koje je dostavio Zakupnik, te upućuje iste Arhitektu radi pregleda

Zakupnik

- određuje jednu osobu odgovornu za vezu sa Koordinacijskim timom Zakupodavca;
- započinje radove na projektiranju unutarnjeg uređenja. Zakupnikov projektant će na gradilištu verificirati postojeće uvjete (izmjere, zračnost, usluge i dr.);
- dostavlja Koordinatoru zakupnika svu odgovarajuću dokumentaciju koja je propisana Ugovorom o zakupu.

Voditelj projekta

- ocjenjuje zajedno sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača utjecaj izmjena, koje Zakupnik želi uvesti, na ostatak objekta;
- informira Koordinatora zakupnika o napredovanju građevinskih radova i posljedica izmjena.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača

- Koordinator zakupnika glavnog izvođača pružit će potpunu podršku Voditelju projekta u pripremanju odgovora Koordinatoru zakupnika kao što je gore navedeno sukladno zahtjevima Voditelja projekta.

usmjereni preko Arhitekta Zakupodavca od strane odnosne stranke Koordinatora zakupnika.

4. Otvaranje poslovnog prostora za poslovanje bit će moguće nakon pribave svih nužnih odobrenja (predložak formulara će se pribaviti od Koordinatora zakupnika). Vrijeme otvaranja bit će usklađeno na način da bude istovremeno sa otvorenjem cjelokupnog centra, te će kao takvo biti koordinirano zajedno sa Voditeljem projekta, Koordinatorom zakupnika i s Glavnim izvođačem.

5. Prije otvaranja poslovnog prostora javnosti, Zakupnik je dužan pribaviti nužnu dozvolu za poslovanjeod nadležnih tijela. Postupak kojim se pribavlja ta dozvola bit će koordiniran od strane Arhitekta Zakupodavca koji će zahtijevati potpunu podršku od strane Voditelja projekta, Zakupodavčevog koordinatora zakupnika, Glavnog izvođača, Koordinatora zakupnika glavnog izvođača te od strane samog Zakupnika.

4. *Zakupnikovi kriteriji za projektiranje*

Zakupnici i njihovi izvođači, zastupnici, kao i osoblje dužni su postupati sukladno sljedećim pravilima u izvođenju svih završnih radova na poslovnom prostoru u zakupu.
Ova pravila na radu i u svezi s radom moraju biti poštivana od strane svih stranaka kako bi se omogućilo dovršavanje dućana sa što manje neugodnosti za sve kojih se to tiče.

a.) Pristup i dostave

1. Zaprimanje je ograničeno na posebne za to odredene dostavne rampe za vrijeme razdoblja gradnje; vremena dostave dogovorit će se zajedno sa Voditeljem projekta, Koordinatorom zakupnika i Glavnim izvođačem, dva radna dana unaprijed. Voditelj projekta bit će također izviješten o bilo kakvim posebnim zahtjevima s obzirom na zaprimanja robe, kao što su korištenje dizalica ili sličnog.

2. Zakupnici i njihovi izvođači imat će pravo pristupa na poslovni prostor u zakupu u svrhu izvršavanja prethodno navedenih građevinskih radova, iako pristup na točno odredene putove može biti ograničen. Sva pitanja pristupa bit će dogovorena sa Voditeljem projekta, koordinatorom zakupnika i Glavnim izvođačem.

3. Zakupnik će predočiti Koordinatoru zakupnika imena svih trgovačkih društava i osoblja koji sudjeluju u izgradnji.

b.) Pristupne tabele

Zakupnici su dužni osigurati odgovarajući pristup unutar poslovnog prostora u zakupu svim strojarskim i električnim sadržajima objekta (npr. toplinskim crpkama, kanalima, vodovodnim cijevima, električnim vodovima i sl.), gdje je to potrebno pravljenjem revizionih otvora u zidovima, stropovima ili podovima.

Zakupodavac mora osigurati pristup svim instalacijama i opremi unutar područja zakupa sukladno hrvatskim propisima o istom.

7. Uzorci materijala i boja – čvrsto pričvršćeni na tvrdu podlogu formata A4 i jasno označeni.

8. Detalji znakovlja na fasadi izloga s presjekom, navodeći veličinu i stil slova, skice s obzirom na boje, materijale, osvjetljenja i zahtjeve za priključenjem na struju.

   Zakupnici odjela za ishranu moraju također navesti detalje panoa za jelovnike, i prijedloge privremenih znakova (posebne ponude, jelo dana i dr.), s naznačenom lokacijom, dimenzijama, materijalima, bojama, slovima i vrstom okvira.

9. Strojarski i električni sustavi (elektro sustavi, telekomunikacije, klimatizacija i ventilacija, opskrba vodom, odvodnja, sprinkler sustav i dr.). Materijali, tipovi i tehničke specifikacije proizvođača.

10. Dostavljena dokumentacija mora pokazati da su predložena rješenja sukladna s osnovnim specifikacijama zgrade u toh –bau fazi u odnosu na:

- podna i stropna opterećenja (jednakomjerno rasporedena i koncentrirano opterećenje, uključujući terete teške opreme);
- električna opterećenja;
- zahtjeve za sustav klimatizacije (radni parametri)
- zahtjevani inputi za opskrbu vodom i odvodnju

11. Potvrde o materijalima i proizvodima koji zahtijevaju licenciranje.

12. Organizaciju gradnje s uključenom dinamikom koja je dogovorena sa Koordinatorom zakupnika.

13. Nakon dovršenja Završnih radova Zakupnik mora predočiti tri primjeraka dokumentacije "izvedenog stanja" zajedno sa svim protokolima i potvrdama koje zahtijevaju zakoni o gradnji, te lokalni propisi.

c.) Odobrenja, dopuštenja i dozvole

1. Prije početka radova gradnje Zakupnik će pribaviti pisano odobrenje za njegov projekt od strane Konzultacijskog tima Zakupodavca, a putem Zakupodavčevog Koordinatora zakupnika. Odobrenje Zakupodavca koje je Zakupnik pribavio ne isključuje Zakupnika od potpune odgovornosti za sadržaj projekata, te ne brani Koordinatoru zakupnika naknadno prijavljivanje daljnjih sugestija ili kasnijih suzdržanosti.
2. Izvođač Zakupnika prije započinjanja radova dužan je dostaviti Koordinatoru zakupnika dva primjerka projekata kako bi osigurao da će gradnja biti u skladu sa odobrenim konačnim projektima. Jedan primjerak odobrenih projekata bit će dostupan u prostorima Zakupnika u svako doba.
3. Arhitekt Zakupodavca će koordinirati pribavu svih nužnih odobrenja ili građevinskih dozvola kako bi se omogućio početak radova, te svi pregovori u svezi s tim moraju biti

U ovoj etapi Zakupnik će također dostaviti Koordinatoru zakupnika radi pregleda te verifikacije od strane konzultanata, preslike sljedeće dokumentacije:

1. Jedan primjerak seta idejnih nacrta pripremljenih za kopiranje.
2. Tri uvezana seta idejnih nacrta .
3. Specifikacije / završni materijali koji nisu uključeni u nacrtima moraju biti podneseni na papiru A4 formata u pet primjeraka. Uzorci će biti provjereni od strane Arhitekta Zakupodavca i članova Konzultacijskog tima Zakupodavca, ukoliko je isto potrebno, pod vodstvom Koordinatora zakupnika.
4. Uzorci materijala i boja – čvrsto pričvršćeni na tvrdu podlogu formata A4 i jasno označeni.

Etapa izvedbenih projekata

U roku od 45 dana od dana odobrenja idejnog rješenja, Zakupnik će dostaviti Koordinatoru Zakupnika pet primjeraka konačne projektne dokumentacije:

Izvedbeni projekti bit će provjereni od strane Arhitekta Zakupodavca i članova Konzultacijskog tima Zakupodavca, ukoliko je isto potrebno, pod vodstvom Koordinatora Zakupnika.

Projekti će uključivati sljedeće informacije:

1. Osnovnu situaciju s navedenim brojem i lokacijom dućana unutar Mall-a
2. Plan etaža (mjerilo 1:50) koji će navoditi materijale, boje i završne obrade od kojih su izrađeni izlozi dućana, kao i pozicije stakla ili vodilice kliznih stijena, zaštitna Rolo vrata, materijale, boje i završne obrade pregradnih zidove, raspored prostorija u dućanu, lokacije WC a gdje postoje, a koji će postati određeni i konačni.
3. Planovi spuštenih stropova (mjerilo 1:50) koji će uključivati osvjetljenje, plan difuzora i sprinkler mreže, katalog rasvjetnih tijela, s materijalima te varijacijom u visini i načinu montaže (skriveni, površinski montirani uređaji i dr.) uključujući postav naprava za otkrivanje požara kao i pristupni otvori svim uređajima koji su postavljeni iznad stropa.
4. Fasadu i presjek izloga (mjerilo 1:50) uključujući grafike i znakovlja, navodeći sve materijale i završne obrade.
5. Visine unutarnjeg uređenja, presjeci i završne obrade (mjerilo 1:50). Izvedbeni detalji
6. Specifikacije / završni materijali koji nisu uključeni u nacrtima moraju biti podneseni na papiru A4 formata u tri primjerka.

3. Zakupnikovi radovi na projektiranju

a.) Pripreme

Nakon potpisivanja Ugovora Zakupnik zaprima putem Koordinatora zakupnika set projekata s poslovnim prostorom u roh-bau izvedbi u elektronskom i isprintanom obliku, koji uključuje lokaciju, tlocrt, poziciju priključaka, visinu izloga i odjela dućana.
Dimenzije koje su sadržane u Informacijskom paketu predstavljaju namjeru projekta. Projektant Zakupnika će izvršiti provjeru stvarnih mjera na samom gradilištu. Posjet gradilištu dogovorit će se zajedno sa Voditeljem projekta.

Zakupnik će dostaviti svojem Projektnom timu specifikacije koje se odnose na objekt, a koje su sabrane u ovom Priručniku. Potpuni tekst nalazi se u prilogu Ugovora o zakupu.

Tipični poprečni presjeci, visine, detalji i nacrtni kriterij također su predstavljeni u ovom Priručniku.

b.) Opseg Zakupnikovih radova na projektiranju

Etapa idejnih projekata

Idejno rješenje mora biti dostavljeno u skladu sa Ugovorom o zakupu. Cilj ove etape je informiranje Zakupodavca o namjerama Zakupnika kao i identificiranje neusklađenosti između očekivanja Zakupnika i postojećih ograničenja prije etape izrade izvedbenih projekata.

Idejno rješenje mora biti izdano 20 dana nakon primitka seta projekata za poslovni prostor u roh-bau izvedbi na koje se odnosi članak 3.a gore.

Idejno rješenje će biti provjereno od strane Arhitekta Zakupodavca, te od strane članova Konzultacijskog tima Zakupodavca, ukoliko je isto odgovarajuće, pod vodstvom Koordinatora Zakupnika.

Projekti će uključivati sljedeće podatke (dodatni detalji bit će dostavljeni na zahtjev Koordinatora zakupnika):

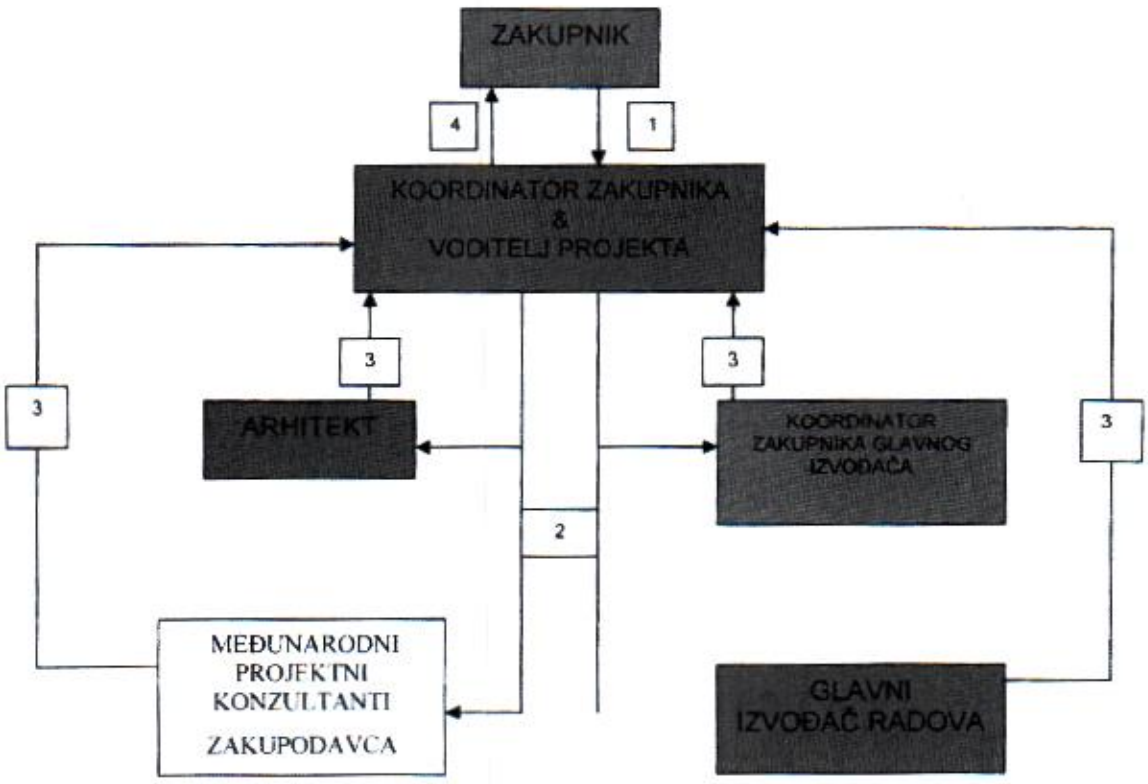
1. Osnovnu situaciju s navedenim brojem i lokacijom dućana unutar Mall-a
2. Prethodni plan katova (mjerilo 1:100 ili 1:50) koji će navoditi koncept unutarnjeg uređenja i plan spuštenih stropova koji će uključivati osvjetljenje, te idejni projekt koji se odnosi na strojarstvo i sprinkler sustav.
3. Uobičajene visine interijera
4. Visina izloga i odjela, uključujući grafike i znakovlja, navodeći sve materijale i završne obrade (mjerilo 1:50)
5. Popis završnih materijala
6. Sheme električnih i strojarskih instalacija, projektirani toplinski dobitak (sheme sa izabranom opremom)
7. Shema sistema ventilacije, klimatizacije, opskrbe vodom i odvodnjom

- nadzire postupak koordinacije između Glavnog izvođača i Zakupnikovog izvođača u svezi sa svim izmjenama vezanim na radove u roh-bau fazi kako bi se osigurala sigurnost preostalog dijela zgrade;
- nadzire postupak koordinacije između Glavnog izvođača i Zakupnikovog izvođača u svezi povezivanja sa tehničkim i električnim instalacijama zgrade;
- uvodi promjene, u skladu sa internim pravilima, koje nastaju iz Zahtjeva Zakupnika odobrenim od strane Zakupodavca.

Arhitekt Zakupodavca, međunarodni koncepcijski i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

- sudjeluju u konačnoj primopredaji poslovnog prostora u skladu sa kriterijima koji su uključeni u Priručniku zakupnika;
- Arhitekt Zakupodavca koordinira i pribavlja bilo koje nužne izmjene građevinske dozvole, te koordinira postupak putem kojeg se pribavlja pravomoćna uporabna dozvola.

2. Sustav prijenosa informacija



1. Primopredaja podataka i specifikacija.
2. Primopredaja podataka i specifikacija Zakupnikovom arhitektu.
3. Primopredaja Pro-forma/ građevinske dokumentacije.
4. Primopredaja radi odobrenja.
5. Odobrenje projekta.

c.) U fazi izgradnje

Zakupnik

- zapošljava ili odabire izvođača za potrebe vršenja završnih radova u poslovnom prostoru;
- odabrani izvođač postupat će sukladno uputama Voditelja projekta i Uputama glavnog izvođača, koje mogu biti izdavane s vremena na vrijeme.

Koordinator zakupnika

- nadgleda napredovanje radova Zakupnika, odgovara na upite;
- radi u uskoj suradnji sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača kako bi osigurao da su Zakupnikovi radovi na odgovarajući način koordinirani i integrirani s radovima do roh-bau faze koji su izvedeni od strane Glavnog izvođača;
- pomaže u rješavanju problema koji se odnose na osnovnu strukturu kako bi osigurao da se udovolji roku za dovršenje radova i otvaranje Avenue Mall-a.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača

- vrši provjeru kvalitete i točnosti radova koje provodi Zakupnik kako bi se osiguralo da su isti sukladni hrvatskim zakonima i standardima, te kako bi se olakšala pribava nužne 'Uporabne dozvole' nakon završetka istih;
- koordinira radove koje na gradilištu izvodi Zakupnik u vlastitoj režiji, kako bi se osiguralo da su radovi prikladno integrirani sa radovima do roh-bau faze, sa strojarskim i električnim sustavima;
- sudjeluje u konačnoj primopredaji zakupljenog poslovnog prostora.

Voditelj projekta

- službeno upravlja primopredajom zakupljenog poslovnog prostora od strane Glavnog izvođača Zakupniku u svrhu započinjanja Završnih radova;
- informira Koordinatora zakupnika, Koordinatora zakupnika glavnog izvođača i Arhitekta o dovršetku i primopredaji zakupljenog poslovnog prostora Zakupnikovim izvođačima;

Arhitekt Zakupodavca, međunarodni koncepcijski i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

- priprema set projekata s poslovnim prostorom u roh-bau izvedbi te ih prosljeđuje Koordinatoru zakupnika;
- snabdijeva projektante Zakupnika (nakon dužnih konzultacija sa Međunarodnim koncepcijskim i shematskim projektanatima i *međunarodnim konzultantom zakupodavca za dizajn i maloprodaju s pojašnjenjima u vezi projekta osnovnog objekta*
- dostavlja Koordinatoru zakupnika mišljenje o Zakupnikovom prijedlogu idejnog rješenja;
- provodi ažuriranje statusa nužnih građevinskih dozvola za izvedbu radova i kasnije uporabnih dozvola nakon završetka radova sukladno ranije navedenom pod odjeljkom C Postupci, stavak (a) gore. Svim zahtjevima za izdavanje dozvola upravljat će Arhitekt Zakupodavca. **Zakupnik je ovlašten napraviti projekte koristeći svoje vlastite projektante ili Zakupnikove projektante na svoj vlastiti trošak, međutim svi podnesci vezani uz dozvole moraju biti koordinirani putem Arhitekta Zakupodavca.**

Međunarodni koncepcijski i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

- dostavlja Zakupnikovim projektantima pojašnjenja koja se odnose na osnovni projekt zgrade;
- dostavlja Koordinatoru zakupnika mišljenje o Zakupnikovom prijedlogu idejnog rješenja.

