Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
15 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-156

FINANCIJSKA AGENCIJA
OIB: 85821130368
RC SPLIT
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24 B, SPLIT

Nadležni trgovački sud u Splitu
Poslovni broj spisa ST-431/2026-20

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:
Ime i prezime / tvrtka ili naziv : PEMO CENTAR d.o.o.
OIB 96916374875 MOB. 091/606 1665, 098/243-166
Adresa / sjedište
VUKOVARSKA 26, DUBROVNIK

PODACI O DUŽNIKU:
Ime i prezime / tvrtka ili naziv : STUDENAC d.o.o.
OIB 02023029348
Adresa / sjedište
ČETVRT RIBNJAK 17, OMIŠ

PODACI O TRAŽBINI:
Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)
UGOVORI O NAJMU POSLOVNIH PROSTORA I STANA

Iznos dospjele tražbine **85014,04 EUR**

Glavnica **85014,04 EUR**

Kamate _____ EUR

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

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

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos : **NE RASPOLAŽE**

Naziv ovršne isprave
_____

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

Dubrovnik, 12.10.2026.g.

Potpis vjerovnika

PEMO CENTAR d.o.o.
Vukovarska 26, 20000 Dubrovnik

PEMO CENTAR D.O.O.
20000 DUBROVNIK
Vukovarska 26
TEL:
FAX:
OIB 96916374875

IZVADAK OTVORENIH STAVAKA NA DAN: 29.09.2026
Uzeti su u obzir računi sa dospijećem do 29.09.2026.

STUDENAC D.O.O.
STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ
HRVATSKA
OIB 02023029348

Prema našim poslovnim knjigama Vaš konto broj - 5218 pokazuje saldo koji se sastoji od slijedećih otvorenih stavaka:

PS	O/D	VD	Broj dokumenta	Orig.br.	Datum dokum.	Datum dosp.	Duguje	Potražuje	Saldo
KONTO:			**120000**	**KUPCI U ZEMLJI**					
1	O	910	101-281-26	281/101/9910	01.09.26	20.09.26	7.125,00	0,00	7.125,00
1	O	910	101-284-26	284/101/9910	01.09.26	20.09.26	2.500,00	0,00	9.625,00
1	O	910	101-279-26	279/101/9910	01.09.26	20.09.26	1.750,00	0,00	11.375,00
1	O	910	101-282-26	282/101/9910	01.09.26	20.09.26	8.125,00	0,00	19.500,00
1	O	910	101-285-26	285/101/9910	01.09.26	20.09.26	7.500,00	0,00	27.000,00
1	O	910	101-299-26	299/101/9910	11.09.26	20.09.26	230,69	0,00	27.230,69
1	O	910	101-309-26	309/101/9910	11.09.26	20.09.26	65,25	0,00	27.295,94
1	O	910	101-286-26	286/101/9910	01.09.26	20.09.26	41.430,00	0,00	68.725,94
1	O	910	101-280-26	280/101/9910	01.09.26	20.09.26	2.500,00	0,00	71.225,94
1	O	910	101-310-26	310/101/9910	11.09.26	20.09.26	2.788,10	0,00	74.014,04
1	O	910	101-283-26	283/101/9910	01.09.26	20.09.26	11.000,00	0,00	85.014,04
Ukupno za valutu EUR:							**85.014,04**	**0,00**	**85.014,04**
Ukupno za konto EUR:				**120000**			**85.014,04**	**0,00**	**85.014,04**
UKUPNO EUR:							**85.014,04**	**0,00**	**85.014,04**

Potvrđujemo usklađenost otvorenih stavaka:

M.P.

Datum potvrde

DUBROVNIK, 07.10.2026.

PEMO CENTAR D.O.O. R1

Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X

Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

FAKTURA USLUGA br. 279/101/9910

Datum dokumenta: 01.09.2026.
Datum DVO: 01.09.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 279 (Prijem PS: 5218, MT: 0348)

Rbr.	Artikal EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC %rabata	Cijena bez PDV Iznos bez PDV	%PDV Iznos PDV	Cijena s PDV Iznos s PDV
1	01009	Zakup po ugovoru o najmu stana Vukovarska 26	1,00	kom	1.400,00	1.400,00	25%	1.750,00
	2000000010090	V.kat potkrovlje RJ S09 RUJAN 2026.			0,00%	1.400,00	350,00	1.750,00

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	1.400,00	350,00	1.750,00

Vrijednost robe: 1.400,00
Iznos bez PDV-a: 1.400,00
Iznos PDV-a: 350,00

Iznos računa (EUR): 1.750,00

Slovima: jednatisućasedamstopedeset EUR
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-279**

virman 1.750,00

Vrijeme izdavanja: 01.09.2026. 13:31
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

PEMO CENTAR D.O.O. R1

Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X
Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

FAKTURA USLUGA br. 280/101/9910

Datum dokumenta: 01.09.2026.
Datum DVO: 01.09.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 280 (Prijem PS: 5218, MT: 0840)

Rbr.	Artikal / EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC / %rabata	Cijena bez PDV / Iznos bez PDV	%PDV / Iznos PDV	Cijena s PDV / Iznos s PDV
1	01014	Zakup posl.prostora-parkinga po ug. o zakupu	1,00	kom	2.000,00	2.000,00	25%	2.500,00
	2000000010144	Vukovarska 26, Dubrovnik RJ 840, RUJAN 2026.			0,00%	2.000,00	500,00	2.500,00

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	2.000,00	500,00	2.500,00

Vrijednost robe: 2.000,00
Iznos bez PDV-a: 2.000,00
Iznos PDV-a: 500,00

Iznos računa (EUR): 2.500,00

Slovima: dvijetisućepetsto EUR
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-280**

virman 2.500,00

Vrijeme izdavanja: 01.09.2026. 13:35
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

PEMO CENTAR D.O.O.
Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X
Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

R1

FAKTURA USLUGA br. 281/101/9910

Datum dokumenta: 01.09.2026.
Datum DVO: 01.09.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 281 (Prijem PS: 5218, MT: 0825)

Rbr.	Artikal / EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC / %rabata	Cijena bez PDV / Iznos bez PDV	%PDV / Iznos PDV	Cijena s PDV / Iznos s PDV
1	01011	Zakup posl.prostora po ug. o zakupu Stjepana	1,00	kom	5.700,00	5.700,00	25%	7.125,00
	2000000010113	Radića 25 Dubrovnik RJ 825, RUJAN 2026.			0,00%	5.700,00	1.425,00	7.125,00

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	5.700,00	1.425,00	7.125,00

Vrijednost robe: 5.700,00
Iznos bez PDV-a: 5.700,00
Iznos PDV-a: 1.425,00

Iznos računa (EUR): 7.125,00

Slovima: sedamtisućastodvadesetpet EUR
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-281**

virman 7.125,00

Vrijeme izdavanja: 01.09.2026. 13:36
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

PEMO CENTAR D.O.O.
Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X
Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

R1

FAKTURA USLUGA br. 282/101/9910

Datum dokumenta: 01.09.2026.
Datum DVO: 01.09.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 282 (Prijem PS: 5218, MT: 0850)

Rbr.	Artikal EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC %rabata	Cijena bez PDV Iznos bez PDV	%PDV Iznos PDV	Cijena s PDV Iznos s PDV
1	01012 2000000010120	Zakup posl.prostora po ug. o zakupu B.Kašića 8, Mokošica RJ 850, RUJAN 2026.	1,00	kom	6.500,00 0,00%	6.500,00 6.500,00	25% 1.625,00	8.125,00 8.125,00

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	6.500,00	1.625,00	8.125,00

Vrijednost robe: 6.500,00
Iznos bez PDV-a: 6.500,00
Iznos PDV-a: 1.625,00

Iznos računa (EUR): 8.125,00

Slovima: osamtisućastodvadesetpet EUR
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-282**

virman 8.125,00

Vrijeme izdavanja: 01.09.2026. 13:38
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu - stalna služba u Dubrovniku, MBS-090021121.
Temeljni kapital od 5.320.000,00 kn uplaćen cijelosti. Osnivač: g. Lovorko Milošević.
Uprava društva (direktor): g. Lovorko Milošević

PEMO CENTAR D.O.O.

Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X
Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

R1

FAKTURA USLUGA br. 283/101/9910

Datum dokumenta: 01.09.2026.
Datum DVO: 01.09.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 283 (Prijem PS: 5218, MT: 0830)

Rbr.	Artikal / EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC / %rabata	Cijena bez PDV / Iznos bez PDV	%PDV / Iznos PDV	Cijena s PDV / Iznos s PDV
1	01013	Zakup posl.prostora po ug. o zakupu Riječka 9, Dubrovnik	1,00	kom	8.800,00	8.800,00	25%	11.000,00
	2000000010137	RJ 830, RUJAN 2026.			0,00%	8.800,00	2.200,00	11.000,00

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	8.800,00	2.200,00	11.000,00

Vrijednost robe:	8.800,00
Iznos bez PDV-a:	8.800,00
Iznos PDV-a:	2.200,00

Iznos računa (EUR): 11.000,00

Slovima: jedanaesttisuća EUR
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-283**

virman 11.000,00

Vrijeme izdavanja: 01.09.2026. 13:39
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu - stalna služba u Dubrovniku, MBS-090021121.
Temeljni kapital od 5.320.000,00 kn uplaćen cijelosti. Osnivač: g. Lovorko Milošević.
Uprava društva (direktor): g. Lovorko Milošević

PEMO CENTAR D.O.O. R1

Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X

Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

FAKTURA USLUGA br. 284/101/9910

Datum dokumenta: 01.09.2026.
Datum DVO: 01.09.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 284 (Prijem PS: 5218, MT: 0854)

Rbr.	Artikal / EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC / %rabata	Cijena bez PDV / Iznos bez PDV	%PDV / Iznos PDV	Cijena s PDV / Iznos s PDV
1	01016	Zakup posl.prostora po ug. o zakupu Obala A.Starčevića 5, Zaton RJ 854, RUJAN 2026.	1,00	kom	2.000,00	2.000,00	25%	2.500,00
	2000000010168				0,00%	2.000,00	500,00	2.500,00

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	2.000,00	500,00	2.500,00

Vrijednost robe:	2.000,00
Iznos bez PDV-a:	2.000,00
Iznos PDV-a:	500,00

Iznos računa (EUR): 2.500,00

Slovima: dvijetisućepetsto EUR
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-284**

virman 2.500,00

Vrijeme izdavanja: 01.09.2026. 13:40
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

PEMO CENTAR D.O.O.

Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X
Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

R1

FAKTURA USLUGA br. 285/101/9910

Datum dokumenta: 01.09.2026.
Datum DVO: 01.09.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 285 (Prijem PS: 5218, MT: 0933)

Rbr.	Artikal / EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC / %rabata	Cijena bez PDV / Iznos bez PDV	%PDV / Iznos PDV	Cijena s PDV / Iznos s PDV
1	01017	Zakup posl.prostora po ug. o zakupu Mišići-Mlini	1,00	kom	6.000,00	6.000,00	25%	7.500,00
	2000000010175	RJ 933, RUJAN 2026.			0,00%	6.000,00	1.500,00	7.500,00

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	6.000,00	1.500,00	7.500,00

Vrijednost robe: 6.000,00
Iznos bez PDV-a: 6.000,00
Iznos PDV-a: 1.500,00

Iznos računa (EUR): 7.500,00

Slovima: sedamtisućapetsto EUR
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-285**

virman 7.500,00

Vrijeme izdavanja: 01.09.2026. 13:40
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

PEMO CENTAR D.O.O. R1

Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X

Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

FAKTURA USLUGA br. 286/101/9910

Datum dokumenta: 01.09.2026.
Datum DVO: 01.09.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 286 (Prijem PS: 5218, MT: 0840)

Rbr.	Artikal / EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC / %rabata	Cijena bez PDV / Iznos bez PDV	%PDV / Iznos PDV	Cijena s PDV / Iznos s PDV
1	01010	Zakup posl.prostora po ug. o zakupu Vukovarska 26 Hipermarket Dubrovnik RJ 840, RUJAN 2026.	1,00	kom	33.144,00	33.144,00	25%	41.430,00
	2000000010106				0,00%	33.144,00	8.286,00	41.430,00

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	33.144,00	8.286,00	41.430,00

Vrijednost robe: 33.144,00
Iznos bez PDV-a: 33.144,00
Iznos PDV-a: 8.286,00

Iznos računa (EUR): 41.430,00

Slovima: četrdesetjednatisućačetiristotrideset EUR
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-286**

virman 41.430,00

Vrijeme izdavanja: 01.09.2026. 13:41
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

PEMO CENTAR D.O.O.

Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X
Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

R1

FAKTURA USLUGA br. 299/101/9910

Datum dokumenta: 11.09.2026.
Datum DVO: 31.08.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 299 (Prijem PS: 5218, MT: 0348)

Rbr.	Artikal / EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC / %rabata	Cijena bez PDV / Iznos bez PDV	%PDV / Iznos PDV	Cijena s PDV / Iznos s PDV
1	01001	PREFAKTURIRANI TROŠKOVI	1,00	kom	124,23	124,23	25%	155,29
	2000000010014	STRUJA 8 MJ., STAN 5. KAT, VUKOVARSKA 26, RJ S09			0,00%	124,23	31,06	155,29
2	01001	PREFAKTURIRANI TROŠKOVI	1,00	kom	60,32	60,32	25%	75,40
	2000000010014	VODA 8 MJ., STAN 5.KAT, VUKOVARSKA 26			0,00%	60,32	15,08	75,40

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	184,55	46,14	230,69

Vrijednost robe:	184,55
Iznos bez PDV-a:	184,55
Iznos PDV-a:	46,14

Iznos računa (EUR): 230,69

Slovima: dvjestotrideset EUR i šezdesetdevet ct
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-299**

virman 230,69

Vrijeme izdavanja: 11.09.2026. 09:34
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

PEMO CENTAR D.O.O., DUBROVNIK, VUKOVARSKA 30
Broj obračunskog mjernog mjesta: 1611090416 **Model: HEP OPTI** **Model mreža: E-P-N-BIJ1** **9.**

OBRAČUN OPSKRBE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	VT	533	0,141745	75,55
01.08.26	31.08.26	NT	258	0,090572	23,37
01.08.26	31.08.26	OIE	791	0,013239	10,47
01.08.26	31.08.26	TRP	791	0,000500	0,40
UKUPAN IZNOS OPSKRBE					109,79
UKUPAN IZNOS OPSKRBE I MREŽE					**159,27**

OBRAČUN MREŽE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	VT	533	0,065702	35,02
01.08.26	31.08.26	NT	258	0,028689	7,40
01.08.26	31.08.26	SMN	1	7,060000	7,06
UKUPAN IZNOS ZA KORIŠTENJE MREŽE					49,48

OČITANJA		konstanta	kanal	radna vt	radna nt	jalova vt	jalova nt
31.08.2026	75007402	1	D	17192,423	9480,104	1506,445	7614,749
31.07.2026	75007402	1	D	16659,423	9222,549	1506,415	7406,421

PEMO CENTAR D.O.O., DUBROVNIK, VUKOVARSKA 30
Broj obračunskog mjernog mjesta: 1611090417 **Model: HEP OPTI** **Model mreža: E-P-N-BIJ1** **10.**

OBRAČUN OPSKRBE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	VT	33	0,141745	4,68
01.08.26	31.08.26	NT	20	0,090572	1,81
01.08.26	31.08.26	OIE	53	0,013239	0,70
01.08.26	31.08.26	TRP	53	0,000500	0,03
UKUPAN IZNOS OPSKRBE					7,22
UKUPAN IZNOS OPSKRBE I MREŽE					**17,46**

OBRAČUN MREŽE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	VT	33	0,065702	2,17
01.08.26	31.08.26	NT	20	0,028689	0,57
01.08.26	31.08.26	JEN	16	0,027352	0,44
01.08.26	31.08.26	SMN	1	7,060000	7,06
UKUPAN IZNOS ZA KORIŠTENJE MREŽE					10,24

OČITANJA		konstanta	kanal	radna vt	radna nt	jalova vt	jalova nt
31.08.2026	75224690	1	D	7588,929	5835,041	1266,318	1114,664
31.07.2026	75224690	1	D	7555,906	5815,467	1246,185	1101,596

PEMO CENTAR D.O.O., DUBROVNIK, VUKOVARSKA 26
Broj obračunskog mjernog mjesta: 1611163100 **Model: HEP OPTI** **Model mreža: E-P-N-BIJ1** **11.**

OBRAČUN OPSKRBE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	VT	377	0,141745	53,44
01.08.26	31.08.26	NT	141	0,090572	12,77
01.08.26	31.08.26	OIE	518	0,013239	6,86
01.08.26	31.08.26	TRP	518	0,000500	0,26
UKUPAN IZNOS OPSKRBE					73,33
UKUPAN IZNOS OPSKRBE I MREŽE					**110,98**

OBRAČUN MREŽE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	VT	377	0,065702	24,77
01.08.26	31.08.26	NT	141	0,028689	4,04
01.08.26	31.08.26	JEN	65	0,027352	1,78
01.08.26	31.08.26	SMN	1	7,060000	7,06
UKUPAN IZNOS ZA KORIŠTENJE MREŽE					37,65

OČITANJA		konstanta	kanal	radna vt	radna nt	jalova vt	jalova nt
31.08.2026	75224675	1	D	40280,618	7909,193	6300,761	9169,117
31.07.2026	75224675	1	D	39903,974	7767,751	6194,008	9040,480

PEMO CENTAR D.O.O., ZATON VELIKI, ZATON VELIKI BB
Broj obračunskog mjernog mjesta: 1631022602 **Model: HEP OPTI** **Model mreža: E-P-N-BIJ1** **12.**

OBRAČUN OPSKRBE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	VT	449	0,141745	63,64
01.08.26	31.08.26	NT	284	0,090572	25,72
01.08.26	31.08.26	OIE	733	0,013239	9,70
01.08.26	31.08.26	TRP	733	0,000500	0,37
UKUPAN IZNOS OPSKRBE					99,43
UKUPAN IZNOS OPSKRBE I MREŽE					**144,47**

OBRAČUN MREŽE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	VT	449	0,065702	29,50
01.08.26	31.08.26	NT	284	0,028689	8,15
01.08.26	31.08.26	JEN	12	0,027352	0,33
01.08.26	31.08.26	SMN	1	7,060000	7,06
UKUPAN IZNOS ZA KORIŠTENJE MREŽE					45,04

OČITANJA		konstanta	kanal	radna vt	radna nt	jalova vt	jalova nt
31.08.2026	67498258	1	D	12806,226	7318,792	112,133	13744,778
31.07.2026	67498258	1	D	12356,971	7034,391	112,133	13490,846

- Izvori energije mogu koristiti poticaje koji se ne financiraju iz ostalih naknada i davanja navedenih na računu.
- Jedinstvenu kontaktnu točku za elektroenergetiku možete pronaći na Središnjem portalu za potrošače Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja: szp.hr.
- Informacije o mjerama energetske učinkovitosti pruža HEP ESCO, tvrtka u sastavu HEP grupe. Više možete saznati na internetskoj stranici: hep.hr/esco.
- Prigovor možete podnijeti poštom na adresu iz zaglavlja ili e-poštom na adresu: opskrba@hep.hr. Prigovor na račun možete podnijeti u roku od 15 dana od dana izdavanja računa.
- Kupci imaju pravo na opskrbu električnom energijom u sustavu javne usluge, ali isto tako imaju pravo odabrati nekog od opskrbljivača na tržištu električne energije.
  Postupak promjene opskrbljivača provodi odabrani opskrbljivač, a postupak započinje podnošenjem Zahtjeva za sklapanje ugovora odabranom opskrbljivaču.
  Popis aktivnih opskrbljivača na tržištu električne energije možete pronaći na internetskoj stranici: hrote.hr/opskrbljivaci.
- Informativni alat za usporedbu cijena opskrbljivača električnom energijom pronađite na internetskoj stranici: hrote.hr/alat-za-usporedbu.
- Struktura udjela električne energije u 2024 godini: Hidroelektrane 30% Termoelektrane 18% NE Krško 13% OIE 2% Otkup iz OIE 6% Uvoz 31%

Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku
Vladimira Nazora 19, 20000 Dubrovnik • T: 020 414 004 • www.vodovod-dubrovnik.hr
Predsjednik Uprave: Luka Matušić, dipl. ing. el. • OIB: 00862047577 • Matični broj: 3303489
MBS: 060158103 • Registrirano u Trgovačkom sudu Split pod br. TT-98/2032-8
Temeljni kapital: 32.838.240,00 € uplaćen u cijelosti • Agram d.d. HR7924810001129001958
OTP banka d.d. HR8024070001169001582 • PBZ d.d. HR7424400091110430647
Kentbank d.d. HR4041240031131000706

VODOVOD DUBROVNIK
Vodoopskrba i komunalna hidrotehnika

RAČUN br.: 2-1032760-263488426 za 8/2026

32475

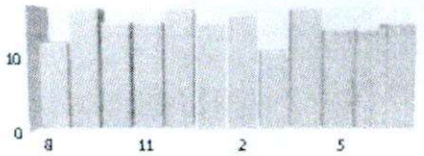
PEMO CENTAR D.O.O.
VUKOVARSKA 26
20000 DUBROVNIK

Korisnik: 1032760
PEMO CENTAR D.O.O.,VUKOVARSKA 26 ,20000 DUBROVNIK
OIB: 96916374875
Mjesto potrošnje: 32475
PEMO CENTAR D.O.O., VUKOVARSKA 26, 20000 Dubrovnik
Datum dospijeća: 30.rujan 2026.
Mjesto i datum izdavanja računa: DUBROVNIK, 31.kolovoz 2026.

Očitanje glavnog vodomjera

Opis	Vodomjer	Stanje	Datum
Početno stanje	21F007866	512,00	23.7.2026.
Završno stanje	21F007866	529,00	31.8.2026.
Razlika		17,00	m3

Utrošak vode u prethodnih 12 mjeseci



RB	Šifra	Opis	Jed. mjere	Količina	Cijena (EUR)	IZNOS (EUR)
1.	31	Fiksni dio cijene vodnih usluga profil 20	MJESEC	1,00	1,46	1,46
2.	41	Javna vodoopskrba - varijabilni dio	M3	17,00	1,44	24,48
3.	45	Naknada za zaštitu voda	M3	17,00	0,13	2,21
4.	46	Naknada za korištenje voda	M3	17,00	0,30	5,10
5.	47	Naknada za razvoj	M3	17,00	0,60	10,20
6.	51	Fiksni dio osnovne cijene odvodnje	MJESEC	1,00	0,73	0,73
7.	52	Varijabilni dio osnovne cijene odvodnje	M3	17,00	0,85	14,45
8.	55	Fiksni dio osnovne cijene pročišćavanja	MJESEC	1,00	0,16	0,16
9.	56	Varijabilni dio osnovne cijene pročišćavanja	M3	17,00	0,09	1,53

Neoporezivo*	17,51
Osnovica za obračun PDV-a**	42,81
PDV (13%)	5,57
SVEUKUPNA SVOTA RAČUNA EUR	**65,89**

Molimo Vas da uplatu izvršite na IBAN **HR7924810001129001958**
s pozivom na broj **HR01 2-1032760-263488426**

Naknade za korištenje, zaštitu voda i razvoj neoporezive su po čl.33 st.3 Zakona o PDV-u, a zatezna kamata po čl.21 st.5 Pravilnika o PDV-u. Uplatu molimo izvršiti do datuma dospijeća, dok za uplate nakon navedenog roka zaračunavamo zakonsku zateznu kamatu. Prigovori na račun podnose se pisanim putem u roku 15 dana od datuma dospijeća: osobno, poštom na adresu Isporučitelja vodnih usluga ili putem e-pošte: protokol@vodovod-dubrovnik.hr. U slučaju neispunjene dospjele novčane obaveze "Vodovod Dubrovnik d.o.o." (vjerovnik) može zatražiti određivanje ovrhe na temelju vjerodostojne isprave (računa).

NA DAN 31.8.2026. SU PODMIRENA SVA VAŠA DUGOVANJA. HVALA!

Potpis ovlaštene osobe

NALOG ZA NACIONALNA PLAĆANJA

PLATITELJ (naziv i adresa)
PEMO CENTAR D.O.O.
VUKOVARSKA 26
20000 Dubrovnik

Valuta: EUR — Iznos: ***65,89

IBAN računa primatelja: HR7924810001129001958

PRIMATELJ (naziv i adresa)
Vodovod Dubrovnik d.o.o.
Ul. Vladimira Nazora 19
20000 Dubrovnik

Model: HR01 — Poziv na broj primatelja: 2-1032760-263488426

Šifra namjene: — Opis plaćanja: Račun za kolovoz Datum dospijeća: 30.rujan 2026.

Datum izvršenja:

Valuta i iznos: ***65,89
PEMO CENTAR D.O.O.
HR7924810001129001958
HR01 2-1032760-263488426
Račun za kolovoz
Datum dospijeća: 30.rujan 2026.

PEMO CENTAR D.O.O.

Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X
Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

R1

FAKTURA USLUGA br. 309/101/9910

Datum dokumenta: 11.09.2026.
Datum DVO: 31.08.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 309 (Prijem PS: 5218, MT: 0348)

Rbr.	Artikal EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC %rabata	Cijena bez PDV Iznos bez PDV	%PDV Iznos PDV	Cijena s PDV Iznos s PDV
1	01001 2000000010014	PREFAKTURIRANI TROŠKOVI KOLOVOZ 2026., STAN 5. KAT, VUKOVARSKA 26,RJ S09, (6O X 0,87 EUR)	1,00	kom	52,20 0,00%	52,20 52,20	25% 13,05	65,25 65,25

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	52,20	13,05	65,25

Vrijednost robe:	52,20
Iznos bez PDV-a:	52,20
Iznos PDV-a:	13,05

Iznos računa (EUR): 65,25

Slovima: šezdesetpet EUR i dvadesetpet ct
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-309**

virman 65,25

Vrijeme izdavanja: 11.09.2026. 14:09
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu - stalna služba u Dubrovniku, MBS-090021121.
Temeljni kapital od 5.320.000,00 kn uplaćen cijelosti. Osnivač: g. Lovorko Milošević.
Uprava društva (direktor): g. Lovorko Milošević

OBRAČUN ZAJEDNIČKIH TROŠKOVA ZA 8/26 god.

Zakupci

R.br	TROŠKOVI		IZNOS U EURIMA		
1.	Električna energija za klimu	rn.8/2026	3.333,46		
2.	Mrežarina za klimu	rn.8/2026	1.124,78		
3.	Čišćenje zajedničkih prostora i parkinga	rn.8/2026	610,52		
4.	Održavanje zelenila na parkingu	rn.8/2026	132,72		
5.	Voda za zelenilo na parkingu	rn.8/2026	381,07		
6.	Voda za javni WC	rn.8/2026	155,80		
7.	Zaštitari s kontrolom vatrodojave 2713,50 x 73,21%)	rn.3924-01-2026	1.986,55		
8.					
9.					
	MEĐUZBROJ :	(1-9)	**7.724,90**	:	**3934 m²=1,96 EUR/m**
	MEĐUZBROJ :	(3-9)	**3.266,66**	:	**3759 m²=0,87 EUR/m**
10.	Red. održ. osobnog diz. E-0662 81,67%	rn.08-S26-1	84,35	(103,28 x 81,67%)	
11.	Električna energija za osobno diz. 81,67%	rn.8/2026	88,20	(108,00 x 81,67%)	
12.	Mrežarina za osobno diz. 81,67%	rn. 8/2026	45,98	(56,30 x 81,67%)	
13.					
	MEĐUZBROJ :		**218,53** :		**2500M²=0,09 EUR/m**
14.	Električna energija za pokretne stepenice	rn.8/2026	410,35		
15	Mrežarina za pokretne stepenice	rn.8/2026	160,33		
16.	Redovno održavanje pokretnih stepenica	rn.5690/1/2	287,38		
17.	Redovno održavanje teretnog diz. B 2526	r.08-S26-1	80,80		
18.					
19.					
			938,86	:	**2500 m²=0,38 EUR/**

POVRŠINE POSLOVNIH PROST

1.	STUDENAC (HIPERMARKET) d.o.o. I.kat	1138 m ²	
2.	FLIBA d.o.o. (EMEZZETA) II i III.kat	2500 m ²	
3.	TUTTO LUXO d.o.o. I. kat	43 m2	
	MEĐUZBROJ :	**3681 m²**	
4.	PEMO CENTAR d.o.o. uredi IV. kat	78 m2	
	MEĐUZBROJ :	**3759 m2**	
5.	ADRIATIC INVESTMENT GROUP d.o.o. uredi IV. kat	175 m2	
6	STUDENAC d.o.o. V.kat-stan	60 m2	
	UKUPNO :	**3994 m2**	

UČEŠĆE U TROŠKOVIMA

1.	TUTTO LUXO d.o.o. pr. I.kat	Stavke 1 do 9	**Stavke 1 do 9 UKUPNO:**	
			1,96 eur/m²	
2.	STUDENAC (HIPERMARKET) d.o.o. I.kat	Stavke 1 do 9	**Stavke 1 do 9 UKUPNO:**	
			1,96 EUR/m²	
3	FLIBA d.o.o. (EMEZZETA) II i III III.kat	Stavke 1 do 19.	**Stavke 1 do 19**	
			1,96 e/m²+0,09 e/m²+0,38 e/m²	
			UKUPNO: 2,43 eur/m²	
4	ADRIATIC INVESTMENT GROUP uredi 175 m2	Stavke 1 do 13.	**UKUPNO: 2,05 eur/m²**	
5	PEMO CENTAR d.o.o. Uredi IV. kat 78 m2	Stavke 3 do 9	**UKUPNO: 0,87 eur/m²**	
6	STUDENAC d.o.o. V.kat	Stavke 3 do 9	**UKUPNO: 0,87 eur/m²**	

U Dubrovniku, kolovoz 2026. godine.

PEMO CENTAR D.O.O.

Vukovarska 26
20000 DUBROVNIK, HRVATSKA
Žiro račun: 2484008-1104248814 RBA
IBAN: HR5524840081104248814 SWIFT: RZBHHR2X
Telefon, Fax ,
OIB: 96916374875
Mjesto izdavanja: MT 101, DUBROVNIK

R1

FAKTURA USLUGA br. 310/101/9910

Datum dokumenta: 11.09.2026.
Datum DVO: 31.08.2026.
Datum valute: 20.09.2026.

Kupac: 5218
Sjedište kupca: 1
OIB kupca: 02023029348

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Dokument PS: 1, MT: 101, VD: 910, BROJ: 310 (Prijem PS: 5218, MT: 0840)

Rbr.	Artikal / EAN kod	Naziv artikla	Količina	JMJ	VPC / %rabata	Cijena bez PDV / Iznos bez PDV	%PDV / Iznos PDV	Cijena s PDV / Iznos s PDV
1	01001	PREFAKTURIRANI TROŠKOVI	1,00	kom	2.230,48	2.230,48	25%	2.788,10
	2000000010014	1138 X 1,96 EUR, HIPERMARKET,VUKOVARSKA 26, PJ 840, KOLOVOZ 2026.			0,00%	2.230,48	557,62	2.788,10

%	Porezna osnovica	Iznos PDV-a	Iznos s PDV
25	2.230,48	557,62	2.788,10

Vrijednost robe:	2.230,48
Iznos bez PDV-a:	2.230,48
Iznos PDV-a:	557,62

Iznos računa (EUR): 2.788,10

Slovima: dvijetisućesedamstoosamdesetosam EUR i deset ct
Kupac je nedefiniran.

Prilikom plaćanja pozovite se na poziv na broj: **05 52183-101-310**

virman 2.788,10

Vrijeme izdavanja: 11.09.2026. 14:12
Oznaka operatera: Eva Karmen Brbora
Oznaka plaćanja: T Transakcijski račun

Dokument je izdan elektroničkim putem te je važeći bez potpisa i pečata po čl.6. ZOR-a.

OBRAČUN ZAJEDNIČKIH TROŠKOVA ZA 8/26 god.

Zakupci

R.br	TROŠKOVI		IZNOS U EURIMA		
1.	Električna energija za klimu	rn.8/2026	3.333,46		
2.	Mrežarina za klimu	rn.8/2026	1.124,78		
3.	Čišćenje zajedničkih prostora i parkinga	rn.8/2026	610,52		
4.	Održavanje zelenila na parkingu	rn.8/2026	132,72		
5.	Voda za zelenilo na parkingu	rn.8/2026	381,07		
6.	Voda za javni WC	rn.8/2026	155,80		
7.	Zaštitari s kontrolom vatrodojave 2713,50 x 73,21%)	rn.3924-01-2026	1.986,55		
8.					
9.					
	MEĐUZBROJ :	(1-9)	**7.724,90**	:	**3934 m²=1,96 EUR/m**
	MEĐUZBROJ :	(3-9)	**3.266,66**	:	**3759 m²=0,87 EUR/m**
10.	Red. održ. osobnog diz. E-0662 81,67%	rn.08-S26-1	84,35	(103,28 x 81,67%)	
11.	Električna energija za osobno diz. 81,67%	rn.8/2026	88,20	(108,00 x 81,67%)	
12.	Mrežarina za osobno diz. 81,67%	rn. 8/2026	45,98	(56,30 x 81,67%)	
13.					
	MEĐUZBROJ :		**218,53** :		**2500M²=0,09 EUR/m**
14.	Električna energija za pokretne stepenice	rn.8/2026	410,35		
15	Mrežarina za pokretne stepenice	rn.8/2026	160,33		
16.	Redovno održavanje pokretnih stepenica	rn.5690/1/2	287,38		
17.	Redovno održavanje teretnog diz. B 2526	r.08-S26-1	80,80		
18.					
19.					
			938,86		**: 2500 m²=0,38 EUR/**

POVRŠINE POSLOVNIH PROST

1.	STUDENAC (HIPERMARKET) d.o.o. I.kat	1138 m ²	
2.	FLIBA d.o.o. (EMEZZETA) II i III.kat	2500 m ²	
3.	TUTTO LUXO d.o.o. I. kat	43 m2	
	MEĐUZBROJ :	**3681 m²**	
4.	PEMO CENTAR d.o.o. uredi IV. kat	78 m2	
	MEĐUZBROJ :	**3759 m2**	
5.	ADRIATIC INVESTMENT GROUP d.o.o. uredi IV. kat	175 m2	
6	STUDENAC d.o.o. V.kat-stan	60 m2	
	UKUPNO :	**3994 m2**	

UČEŠĆE U TROŠKOVIMA

1.	TUTTO LUXO d.o.o. pr. I.kat	Stavke 1 do 9	**Stavke 1 do 9 UKUPNO:**	
			1,96 eur/m²	
2.	STUDENAC (HIPERMARKET) d.o.o. I.kat	Stavke 1 do 9	**Stavke 1 do 9 UKUPNO:**	
			1,96 EUR/m²	
3	FLIBA d.o.o. (EMEZZETA) II i III III.kat	Stavke 1 do 19.	**Stavke 1 do 19**	
			1,96 e/m²+0,09 e/m²+0,38 e/m²	
			UKUPNO: 2,43 eur/m²	
¨4	ADRIATIC INVESTMENT GROUP uredi 175 m2	Stavke 1 do 13.	**UKUPNO: 2,05 eur/m²**	
¨5	PEMO CENTAR d.o.o. Uredi IV. kat 78 m2	Stavke 3 do 9	**UKUPNO: 0,87 eur/m²**	
¨6	STUDENAC d.o.o. V.kat	Stavke 3 do 9	**UKUPNO: 0,87 eur/m²**	

U Dubrovniku, kolovoz 2026. godine.

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik,Vukovarska 26, OIB: 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 090021121 koje zastupa Lovorko Milošević, član Uprave, kao **Najmodavac**

i

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, Omiš, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Dragan Baškarad, član Uprave i Filip Bilanović, član Uprave, kao **Najmoprimac**

(Najmodavac i Najmoprimac dalje u tekstu oslovljeni kao **„Ugovorne strane"**)

dana 08.02.2023.godine sklopili su sljedeći

UGOVOR O NAJMU STANA

(„ Ugovor")

Članak 1.

Najmodavac daje, a Najmoprimac prima u najam stan u potkrovlju, V.kat, Suvlasnički dio: 64/6300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), kat. čest. ZGR. 742, upisan u ZK. uložak 2901, K.O. Gruž, na adresi Vukovarska 26, Dubrovnik, a sastoji se od dvije sobe po tri kreveta, dvije kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka, ukupne površine 60 m2.

Najmodavac jamči da je isključivi vlasnik i posjednik stana iz prethodnog stavka te jamči Najmoprimcu neometano korištenje stana iz članka 1. st.1. ovog Ugovora. Ukoliko se tijekom trajanja ovog Ugovora pokaže da treća osoba na bilo koji način polaže pravo na stan iz članka 1. st.1. ili postavi prema Najmoprimcu zahtjev za isplatu iz osnove korištenja navedenog stana, Najmodavac se obvezuje Najmoprimcu nadoknaditi svaku štetu koja mu zbog toga nastane.

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da će stan iz članka 1. ovog Ugovora Najmoprimac koristiti isključivo radi smještaja svojih radnika.

U stanu u svakom trenutku može boraviti najviše 6 (šest) radnika Najmoprimca.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesečnu najamninu u iznosu od 1.400,00 (tisuću četiristo) EUR uvećano za PDV.

Najmoprimac se obvezuje uplatiti najamninu najkasnije svakog 20-tog u mjesecu za tekući mjesec i to na račun Najmodavca broj HR5524840081104248814.

Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka četvrte godine trajanja najma iznos najamnine indeksirati na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije što znači da će se 7. veljače 2027. godine najamnina indeksirati za kumulativnu vrijednost HICP indeksa za prethodno četverogodišnje razdoblje.

Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da će iznos režijskih troškova koji terete predmetni stan Najmoprimac plaćati prema stvarnoj potrošnji (komunalna naknada, troškovi opskrbe vodom, električna energija, troškovi čistoće, pričuva).

Članak 5.

Najmodavac se obvezuje Najmoprimcu omogućiti korištenje stana prema odredbama ovog Ugovora i u tu svrhu je obvezan o svom trošku redovito održavati stan u upotrebljivu stanju.
Troškove sitnih popravaka izazvanih redovitom uporabom, kao i same troškove uporabe stana snosi Najmoprimac.

Prilikom preuzimanja stana ugovorne strane sačinjavaju primopredajni zapisnik u koji se unose svi podaci o stanju stana i opreme, a koji zapisnik čini sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 6.

Najmoprimac može koristiti stan samo za potrebe stanovanja njegovih radnika, a zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služi za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom, pri čemu je dužan postupati pažljivo te čuvati stanove i zgradu od kvara i oštećenja.

Najmoprimac ne može drugoj osobi stan ili dio stana dati u podnajam ili ga iznajmljivati u bilo koje svrhe, niti u stanu obavljati djelatnost.

Članak 7.

Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 1.2.2023. godine do 1.2.2027. godine.

Najmoprimac može otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca pod uvjetom da Najmodavcu pošalje pisanu obavijest. Obavijest će biti dostavljena putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci pod uvjetom da Najmoprimcu pošalje pisanu obavijest. Obavijest će biti dostavljena putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

Ako Ugovor otkazuje Najmodavac , obvezan je Najmoprimcu ponuditi odgovarajući zamjenski stan udaljen maksimalno 3000 metara od predmetnog stana, sa smještaj istog broja radnika i isti iznos zakupnine i pod svim drugim uvjetima iz ovog Ugovora.

Najmoprimac ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje najma za dodatnih 4 (četiri) godina na način da pošalje Najmodavcu pisanu obavijest preporučenom pošiljkom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka najma iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 4 (četiri) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Najmodavcu.

Nakon isteka dodatnih 4 (četiri) godina iz stavka 4. ovog članka, Najmodavac ima obvezu prvo ponuditi Najmoprimcu najam stana za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi

Najmodavac dao u najam stan trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Najmodavac je dužan platiti Najmoprimcu ugovornu kaznu u iznosu (13.272,28 EUR).

Članak 8.

Najmoprimac se obvezuje da će prilikom iseljenja predati Najmodavcu stan slobodan od osoba i stvari koje su u njegovom vlasništvu ili u vlasništvu njegovih radnika i u stanju u kojem ih je primio, uzimajući u obzir samo one promjene do kojih je došlo redovnom uporabom stana.

Vraćanje predmeta najma vrši se potpisivanjem primopredajnog zapisnika, uz prisutnost ugovornih stranaka koje su dužne utvrditi postoje li oštećenja koja nadilaze redovito habanje.

Članak 9.

Stranke su suglasne da neće doći do prešutnog obnavljanja Ugovora ni u slučaju da jedna drugu najmanje 30 dana prije isteka Ugovora ne obavijeste u pisanom obliku da ne namjeravaju sklopiti Ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

Na sva pitanja vezana za najam stanova iz ovog Ugovora, a koja nisu uređena ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova.
Porezna davanja ugovorne strane snose sukladno poreznim propisima.

Članak 10.

Ugovorne strane se obvezuju na zaštitu osobnih podataka koji se prikupljaju i obrađuju u svrhu izvršavanja Ugovora te izjavljuju da će s istima postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti osobnih podataka, odnosno drugim primjenjivim propisima.

Članak 11.

Ugovorne strane u znak prihvaćanja svih prava i obveza iz ovog Ugovora isti vlastoručno potpisuju.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana prima po 2 (dva) primjerka.

NAJMODAVAC:
PEMO CENTAR d.o.o. zastupan po:

Lovorko Milošević,
član Uprave

PEMO CENTAR d.o.o.
ul. Kovačka 26, 20000 Dubrovnik

NAJMOPRIMAC:
STUDENAC d.o.o. zastupan po:

Dragan Baškarad,
član Uprave

Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENAC

Ja, javni bilježnik **NIKŠA MOZARA**, Dubrovnik, Vukovarska 17,
potvrđujem da je stranka:

LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5, kao - član uprave - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno **PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, Vukovarska 26**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-963/2023
Dubrovnik, 23.02.2023.

Javni bilježnik
NIKŠA MOZARA

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik Registration Number /MBS/: 090021121, represented by Lovorko Milošević, as a Board Member (the "**Landlord**")	**PEMO CENTAR d.o.o.**, Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 090021121, koje zastupa Lovorko Milošević, član uprave ("**Zakupodavac**")
and	i
PEMO d.o.o., with registered seat in Dubrovnik, Vukovarska 26, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Company Registration Number /MBS/: 060002140, Personal Identification Number /OIB/: 36390325978 represented by Antonija Ćoran as a Board Member (the "**Tenant**"),	**PEMO d.o.o.**, sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060002140, OIB: 36390325978, koje zastupa Antonija Ćoran, član uprave, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 07.02.2022. concluded the following	sklopili su dana 07.02.2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON USAGE OF PARKING (the "**Agreement**")	**UGOVOR O KORIŠTENJU PARKINGA** ("**Ugovor**")
Agreement subject matter	**Predmet ugovora**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord permits usage to the Tenant, and the Tenant takes into usage business premises, as follows: - upper parking space for buyers on l.r.plot 493/1, 494/1, 494/2 and build. 1360 c.m. Gruž, in Vukovarska 26, hereinafter as the "**Premises**".	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje na korištenje Zakupniku, te Zakupnik uzima na korištenje poslovni prostor, i to: - gornji parking prostor za kupce na k.č.br. 493/1, 494/1, 494/2 i zgr. 1360 k.o. Gruž, na adresi Vukovarska 26, u nastavku kao "**Prostor**".

1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the Premises, for parking of the Tenant's buyers and the other visitors of Pemo Centar.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup Prostoru, za potrebe parkiranja Zakupnikovih kupaca i ostalih posjetitelja Pemo Centra.
1.4. The Tenant is aware of the intention of the Landord to build a buliding with underground parking, The Tenant agrees that for the duration of the works he will not be able to use the parking, and the Landlord undertakes, in the event of building, to finish the works in the shortest possible time, whereby the Tenant is released from the obligation to pay the rent for the said premises during the building. The works shall begin at the earliest 5 years as of the day of entering into force of this Agreement, in accordance with the prior agreement with the Tennant.	1.4. Zakupnik je upoznat s namjerom Zakupodavca da na parceli izgradi zgradu s podzemnim parkingom. Zakupnik je suglasan da će mu u razdoblju gradnje biti privremeno onemogućeno korištenje parkinga, a Zakupodavac se u slučaju gradnje gradnju obvezuje dovršiti u najkraćem mogućem roku, pri čemu je za vrijeme gradnje Zakupnik oslobođen plaćanja zakupnine za navedeni prostor. Radovi će početi najranije 5 godine računajući od dana kada ovaj Ugovor započme proizvoditi pravne učinke, sukladno prethodnom dogovoru sa Zakupnikom.
1.5. The Parties mutually agree that the usage of the parking spaces on the parking yard of Pemo Centar shall be regulated by the rules and conditions on usage of parking determined by the Landord, whereby the Tenant's buyers shall be entitled to: 1 h of free parking for kn 20,00 of purchase, 2 hrs of free parking for kn 300,00 of purchase. The Tenant's buyers shall use the parking together with the other visitors of the centre under the same conditions, whereby the said preconditions for usage of free parking time of the Tenant's buyers shall not be amended without the agreement with the Tenant.	1.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se korištenje parkirnih mjesta na parkiralištu Pemo Centra vršiti sukladno pravilima korištenja i uvjetima korištenja parkinga koje određuje Zakupodavac, pri čemu će Zakupnikovi kupci imati pravo na: 1 sat besplatnog parkiranja za kn 20,00 kupnje, 2 sata besplatnog parkiranja za kn 300,00 kupnje. Zakupnikovi kupci će parking koristiti zajedno sa drugim posjetiteljima centra i pod istim uvjetima, pri čemu se naprijed navedeni preduvjeti za besplatno parkiranje Zakupnikovih kupaca neće mijenjati bez dogovora sa Zakupnikom.

The purpose of the usage	**Svrha korištenja**
Article 2	**Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used for purpose of parking of the buyers.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi u svrhu parkiranja kupaca.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3. Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Usage Term and Hand-over of the Premises	**Trajanje korištenja i primopredaja Prostora**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, starting from the hand-over date of the Premises. The Premises shall be handed-over to the Tenant on 01.02.2022. or immediately upon comming into force of this Agreement, whichever later.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godine, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku na 01.02.2022., odnosno odmah po stupanju na snagu ovog ugovora, ovisno o tome što nastupi kasnije.
3.2. The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the usage term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 3 (three) month(s) prior to the expiration of the usage term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje korištenja za dodatnih 5(pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka korištenja iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima

of time, under the same conditions under which the Landlord would hand over the usage of the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of 100.000,00 HRK.	pod kojima bi Zakupodavac dao na korištenje Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu (100.000,00kn).
3.4 The Parties agree that the Tenant is in possession of the Premises.	3.4 Stranke suglasno utvrđuju da se Zakupnik nalazi u posjedu Prostora.
3.5. The parties agree that the Tenant has the right to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises and Hypermarket , irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility, in respect of the d Premises.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora u slučaju da za Prostor I Hipermarket nije moguće ishoditi minimalne tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnostim u pogledu Prostora.
Naknada **Article 4**	**Compensation** **Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly compensation for the usage of the Premises is EUR 2.000,00, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the compensation to the following account: IBAN HR5524840081104248814. The payment obligation starts with the day of entering into force of this Agreement.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna naknada za korištenje Prostora iznosi 2.000,00 eura, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti naknadu na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR5524840081104248814. Obveza plaćanja naknade počinje teći s danom stupanja ovog Ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the compensation will increase for the corresponding VAT.	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, naknada se povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.3 The compensation shall be paid until the 20 day of a month for the current month.	4.3 Naknada treba biti plaćena do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec.
4.4 The Parties agree that after the fifth year of the Agreement the compensation shall be indexed pursuant to the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union meaning that on 7th February 2027 the rent shall be indexed with cummulative value of the HICP index for the preceeding five year term.	4.4. Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka pete godine trajanja ugovora iznos naknade indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije što znači da će se 7. veljače 2027. godine zakupnina indeksirati za kumulativnu vrijednost HICP indeksa za prethodno petogodišnje razdoblje.
Sublease	**Podzakup**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant is not entitled to (sub)lease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	5.1 Zakupnik nije ovlašten dati u (pod)zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Return of the Premises	**Povrat Prostora**
Article 6	**Članak 6.**
6.1 Upon usage termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition.	6.1 Nakon prestanka korištenja iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju.
6.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	6.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 7	**Članak 7.**
7.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant	7.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne

provisions of the Croatian Obligations Act.	odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
7.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Dubrovnik.	7.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je sud u Dubrovniku.
7.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	7.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	8.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
8.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	8.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
8.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	8.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
8.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless	8.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim

this is required for fufilment of this Agreement), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.

osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja ugovora), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

8.5. Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.

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

8.6 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of closing of the transaction by which 100% of the business share in the company of the Tenant shall be acquired by Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.

8.6 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan zaključenja transakcije kojom će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći društvo Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.

Pemo Centar d.o.o.
The Landlord

Lovorko Milošević,
Board Member

Pemo Centar d.o.o.
Zakupodavac

Lovorko Milošević,
član uprave

Pemo d.o.o.
The Tenant

Antonija Ćoran,
Board Member

Pemo d.o.o.
Zakupnik

Antonija Ćoran,
član uprave

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

PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, VUKOVARSKA 26. zastupano po direktoru **LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-1256/2022
Zagreb, 07.02.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik Registration Number /MBS/: 090021121, represented by Lovorko Milošević, as a Board Member (the "**Landlord**")	**PEMO CENTAR d.o.o.**, Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 090021121, koje zastupa Lovorko Milošević, član uprave ("**Zakupodavac**")
and	i
PEMO d.o.o., with registered seat in Dubrovnik, Vukovarska 26, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Company Registration Number /MBS/: 060002140, Personal Identification Number /OIB/: 36390325978 represented by Antonija Ćoran as a Board Member (the "**Tenant**"),	**PEMO d.o.o.**, sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060002140, OIB: 36390325978, koje zastupa Antonija Ćoran, član uprave, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 07.02.2022. concluded the following	sklopili su dana 07.02.2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises, as follows: - business premises on ground floor of the object SRĐ in Dubrovnik, total surface of approx. 266m2 (Supermarket) - l.r.file 2903 c.m. Gruž in Obala Stjepana Radića 25, hereinafter the "**Premises**".	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor, i to: - poslovni prostor u prizemlju objekta SRĐ u Dubrovniku, ukupne površine cca 266m2 (Supermarket) - z.ul. 2903 k.o. Gruž na adresi Obala Stjepana Radića 25, u nastavku kao "**Prostor**".

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

the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of 100.000,00 HRK.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu (100.000,00kn).
3.4 The Parties agree that the Tenant is in possession of the Premises.	3.4 Stranke suglasno utvrđuju da se Zakupnik nalazi u posjedu Prostora.
3.5. The Parties agree that the Tenant shall have a right to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility, in respect of the relevant premises.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalne tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnostim u pogledu odnosnog predmeta zakupa.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 5.700,00, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the following account: IBAN HR5524840081104248814. The payment obligation starts with the	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 5.700,00 eura, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR5524840081104248814. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog Ugovora na snagu.

day of entering into force of this Agreement.	
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 20th day of a month for the current month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec.
4.4 The Parties agree that after the fifth year of lease the rent shall be indexed pursuant to the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union meaning that on 7th February 2027 the rent shall be indexed with cummulative value of the HICP index for the preceeding five year term.	4.4. Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka pete godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije što znači da će se 7. veljače 2027. godine zakupnina indeksirati za kumulativnu vrijednost HICP indeksa za prethodno petogodišnje razdoblje.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs (communal compensation, costs of water and electric energy supply, costs of communal cleaning and and similar) related to the Premises, including the housing compensation, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove (komunalna naknada, troškovi opskrbe vodom, električnom energijom, troškovi čistoće I sl.) vezano za Prostor, uključujući i pričuvu, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju

shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.

potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.

5.3 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after signing this Agreement at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.

5.3 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika, Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.

Fit-out works

Article 6

Radovi na opremanju

Članak 6.

6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent, provided that they do not endanger the statics of the building.

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

6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities.

6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati

The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
Sublease	**Podzakup**
Article 7	**Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and, in a common manner, on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i, na uobičajen način, na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2. Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease expiration, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon isteka zakupa, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.

9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Dubrovnik.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je sud u Dubrovniku.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change,	11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o

including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5. The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of competent Municipal Court.	11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of closing of the transaction by which 100% of the business share in the company of the Tenant shall be acquired by Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan zaključenja transakcije kojom će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći društvo Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.
Pemo Centar d.o.o. The Landlord Lovorko Milošević, Board Member	**Pemo Centar d.o.o.** Zakupodavac Lovorko Milošević, član uprave
Pemo d.o.o. The Tenant Antonija Ćoran, Board Member	**Pemo d.o.o.** Zakupnik Antonija Ćoran, član uprave

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

PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, VUKOVARSKA 26, zastupano po direktoru **LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5,** u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-1250/2022
Zagreb, 07.02.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik Registration Number /MBS/: 090021121, represented by Lovorko Milošević, as a Board Member (the "**Landlord**")	**PEMO CENTAR d.o.o.**, Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 090021121, koje zastupa Lovorko Milošević, član uprave ("**Zakupodavac**")
and	i
PEMO d.o.o., with registered seat in Dubrovnik, Vukovarska 26, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Company Registration Number /MBS/: 060002140, Personal Identification Number /OIB/: 36390325978 represented by Antonija Ćoran as a Board Member (the "**Tenant**"),	**PEMO d.o.o.**, sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060002140, OIB: 36390325978, koje zastupa Antonija Ćoran, član uprave, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 07.02.2022. concluded the following	sklopili su dana 07.02.2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises, as follows: - business premises in supply centre in area Mokošica of total surface of approx. 340m2, building plot 88 c.m. Obuljeno, in Bartola Kašića 8, hereinafter as the "**Premises**".	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor, i to: - poslovno prostor u opskrbnom centru u naselju Mokošica ukupne površine cca 340 m2, čestica zgrade 88 k.o. Obuljeno, na adresi Bartola Kašića 8, u nastavku kao "**Prostor**".

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

the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of 100.000,00 HRK.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kn.
3.4 The Parties agree that the Tenant is in possession of the Premises.	3.4 Stranke suglasno utvrđuju da se Zakupnik nalazi u posjedu Prostora.
3.5. The parties agree that the Tenant has the right to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility, in respect of the related premises.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalne tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnostim u pogledu odnosnog predmeta zakupa.
Rent **Article 4**	**Zakupnina** **Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 6.500,00, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the following account: IBAN HR5524840081104248814. The payment obligation starts with the day of entering into force of this Agreement.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 6.500,00 eura, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR5524840081104248814. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog Ugovora na snagu.

4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.

4.3 The rent shall be paid until the 20th day of a month for the current month.

4.4 The Parties agree that after the fifth year of lease the rent shall be indexed pursuant to the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union meaning that on 7th February 2027 the rent shall be indexed with cummulative value of the HICP index for the preceeding five year term.

Expenses

Article 5

5.1 The Tenant shall pay the utility costs (communal compensation, costs of water and electric energy supply, costs of communal cleaning and and similar) related to the Premises, including housing compensation, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.

5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities.

4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec.

4.4. Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka pete godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije što znači da će se 7. veljače 2027. godine zakupnina indeksirati za kumulativnu vrijednost HICP indeksa za prethodno petogodišnje razdoblje.

Troškovi

Članak 5.

5.1 Zakupnik snosi režijske troškove (komunalna naknada, troškovi opskrbe vodom, električnom energijom, troškovi čistoće I sl.) vezano za Prostor, uključujući pričuvu, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.

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

The Landlord shall pay all the expenses related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after signing this Agreement at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	5.3 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika, Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works	**Radovi na opremanju**
Article 6	**Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent, provided that they do not endanger the statics of the building.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca, pod uvjetom da se ne ugrožava statika zgrade.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.

Tenant to obtain all the necessary permits.	
Sublease	**Podzakup**
Article 7	**Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and, in a common manner, on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i, na uobičajen način, na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2. Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises,	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja

devices and equipment due to standard usage.

Final provisions

Article 10

10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.

10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Dubrovnik.

10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.

Article 11

11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.

11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.

11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or

Završne odredbe

Članak 10.

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

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

10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.

Članak 11.

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

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

11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta

liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5. The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of competent Municipal Court.	11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa it točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of closing of the	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan zaključenja transakcije kojom će 100%

transaction by which 100% of the business share in the company of the Tenant shall be acquired by Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.	poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći društvo Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348
Pemo Centar d.o.o. The Landlord Lovorko Milošević, Board Member	**Pemo Centar d.o.o.** Zakupodavac Lovorko Milošević, član uprave
Pemo d.o.o. The Tenant Antonija Ćoran, Board Member	**Pemo d.o.o.** Zakupnik Antonija Ćoran, član uprave

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

PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, VUKOVARSKA 26, zastupano po direktoru **LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-1248/2022
Zagreb, 07.02.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik Registration Number /MBS/: 090021121, represented by Lovorko Milošević, as a Board Member (the "**Landlord**")	**PEMO CENTAR d.o.o.**, Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 090021121, koje zastupa Lovorko Milošević, član uprave ("**Zakupodavac**")
and	i
PEMO d.o.o., with registered seat in Dubrovnik, Vukovarska 26, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Company Registration Number /MBS/: 060002140, Personal Identification Number /OIB/: 36390325978 represented by Antonija Ćoran as a Board Member (the "**Tenant**"),	**PEMO d.o.o.**, sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060002140, OIB: 36390325978, koje zastupa Antonija Ćoran, član uprave, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 07.02.2022. concluded the following	sklopili su dana 07.02.2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises, as follows: - business premises on ground floor of the building Lapad-Solitudo in Dubrovnik, total surface of 332 m2, l.r.file 17, l.r.body-etage 0/0, building plot 2534 c.m. Gruž, in Riječka 9, hereinafter as the "**Premises**".	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor, i to: - poslovni prostor u prizemlju zgrade Lapad-Solitudo u Dubrovniku, ukupne površine 332m2, z.ul. 17, zk.tijelo - etaža 0/0, čest.zgr. 2534 k.o. Gruž, na adresi Riječka 9, zajedno u nastavku kao "**Prostor**".

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

the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of 100.000,00 HRK.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kn.
3.4 The Parties agree that the Tenant is in possession of the Premises.	3.4 Stranke suglasno utvrđuju da se Zakupnik nalazi u posjedu Prostora.
3.5. The Parties agree that the Tenant has the right to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility, in respect of the related premises.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalne tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnostim u pogledu odnosnog predmeta zakupa.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 8.800,00, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the following account: IBAN HR5524840081104248814. The payment obligation starts with the day of entering into force of this Agreement.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 8.800,00 eura, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR5524840081104248814. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog Ugovora na snagu.

4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 20th. day of a month for the current month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec.
4.4 The Parties agree that after the fifth year of lease the rent shall be indexed pursuant to the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union meaning that on 7th February 2027 the rent shall be indexed with cummulative value of the HICP index for the preceeding five year term.	4.4. Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka pete godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije što znači da će se 7. veljače 2027. godine zakupnina indeksirati za kumulativnu vrijednost HICP indeksa za prethodno petogodišnje razdoblje.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs (communal compensation, costs of water and electric energy supply, costs of communal cleaning and similar) related to the Premises, including housing compensation, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove (komunalna naknada, troškovi opskrbe vodom, električnom energijom, troškovi čistoće I sl.) vezano za Prostor, uključujući pričuvu, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja

expenses related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after signing this Agreement at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	5.3 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika, Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works	**Radovi na opremanju**
Article 6	**Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent, provided that they do not endanger the statics of the building.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca, pod uvjetom da se ne ugrožava statika zgrade.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.

Sublease	**Podzakup**
Article 7	**Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and, in a common manner, on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i, na uobičajen način, na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2. Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease expiration, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon isteka zakupa Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja

Final provisions	Završne odredbe
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Dubrovnik.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je sud u Dubrovniku.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages	11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu

and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5. The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of competent Municipal Court.	11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa it točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of closing of the transaction by which 100% of the business share in the company of the Tenant shall be acquired by Studenac	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan zaključenja transakcije kojom će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći društvo Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.

d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.

Pemo Centar d.o.o.
The Landlord

Lovorko Milošević,
Board Member

Pemo d.o.o.
The Tenant

Antonija Ćoran,
Board Member

Pemo Centar d.o.o.
Zakupodavac

Lovorko Milošević,
član uprave

Pemo d.o.o.
Zakupnik

Antonija Ćoran,
član uprave

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

PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, VUKOVARSKA 26, zastupano po direktoru **LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-1254/2022
Zagreb, 07.02.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik Registration Number /MBS/: 090021121, represented by Lovorko Milošević, as a Board Member (the "**Landlord**")	**PEMO CENTAR d.o.o.**, Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 090021121, koje zastupa Lovorko Milošević, član uprave ("**Podzakupodavac**")
and	i
PEMO d.o.o., with registered seat in Dubrovnik, Vukovarska 26, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Company Registration Number /MBS/: 060002140, Personal Identification Number /OIB/: 36390325978 represented by Antonija Ćoran as a Board Member (the "**Tenant**"),	**PEMO d.o.o.**, sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060002140, OIB: 36390325978, koje zastupa Antonija Ćoran, član uprave, ("**Podzakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Podzakupodavac i Podzakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 07.02.2022. concluded the following	sklopili su dana 07.02.2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES SUB-LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Sublease subject matter	**Predmet podzakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord subleases to the Tenant, and the Tenant takes into sublease business premises, as follows:	1.1 Temeljem ovog Ugovora Podzakupodavac predaje u podzakup Podzakupniku, te Podzakupnik uzima u podzakup poslovni prostor:
- business premises on ground floor in Zaton Veliki, total surface of approx. 128m2, building plot 463 c.m. Zaton	- poslovni prostor u prizemlju u Zatonu Velikom, ukupne površine cca 128 m2, čestica zgrade 463.

(SUBLEASE), hereinafter as the "**Premises**".	k.o. Zaton (PODZAKUP) u nastavku kao "**Prostor**".
1.2 The Landlord claims and guarantees to be the lessee and possessor of the Premises, entitled to grant the sublease in accordance with terms of this Agreement.	1.2 Podzakupodavac izjavljuje i jamči da je zakupnik i posjednik Prostora, ovlašten dati ih u podzakup u skladu s odredbama ovog Ugovora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Podzakupodavac izjavljuje i jamči Podzakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the sublease	**Svrha podzakupa**
Article 2	**Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Podzakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Podzakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3. Podzakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Sublease Term and Hand-over of the Premises	**Trajanje podzakupa i primopredaja Prostora**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, starting immediately upon comming into force of this Agreement.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godine, a koje počinje odmah po stupanju na snagu ovog ugovora.
3.2. The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the sublease	3.2 Podzakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje podzakupa za

term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 3 (three) month(s) prior to the expiration of the sublease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Podzakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka podzakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Podzakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to sublease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would sublease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of 100.000,00 HRK.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Podzakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Podzakupniku podzakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Podzakupodavac dao u podzakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Podzakupodavac je dužan platiti Podzakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kn.
3.4 The Parties agree that the Tenant is in possession of the premises on ground floor in Zaton Veliki.	3.4 Stranke suglasno utvrđuju da se Podzakupnik nalazi u posjedu poslovnog prostora u prizemlju u Zatonu Velikom.
3.5. The parties agree that the Tenant has the right to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility, in respect of the related premises.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora u slučaju da za predmet podzakupa nije moguće ishoditi minimalne tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnostim u pogledu odnosnog predmeta podzakupa.
3.6. The Parties agree that the sub-lease for the Premises shall cease with the cessation of the lease term under the lease agreement on basis of which the Landlord leases the said premises.	3.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će podzakup za Prostor prestati istekom roka zakupa iz ugovora o zakupu temeljem kojeg se Podzakupodavac nalazi u zakupu navedenog prostora.

Rent	**Podzakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 2.000,00, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the following account: IBAN HR5524840081104248814. The payment obligation starts with the day of entering into force of this Agreement.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna podzakupnina za Prostor iznosi 2.000,00 eura, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja,. Podzakupnik će uplatiti podzakupninu na sljedeći račun Podzakupodavca: IBAN HR5524840081104248814. Obveza plaćanja podzakupnine počinje teći s danom stupanja ovog Ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Podzakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, podzakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 20th day of a month for the current month.	4.3 Podzakupnina treba biti plaćena do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec.
4.4 The Parties agree that after the fifth year of sublease the rent shall be indexed pursuant to the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union meaning that on 7th February 2027 the rent shall be indexed with cummulative value of the HICP index for the preceeding five year term.	4.4. Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka pete godine trajanja podzakupa iznos podzakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije što znači da će se 7. veljače 2027. godine zakupnina indeksirati za kumulativnu vrijednost HICP indeksa za prethodno petogodišnje razdoblje.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs (communal compensation, costs of water and electric energy supply, costs of communal cleaning and similar) related to the Premises,	5.1 Podzakupnik snosi režijske troškove (komunalna naknada, troškovi opskrbe vodom, električnom energijom, troškovi čistoće I sl.) vezano za Prostor,

including the housing compensation, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	uključujući pričuvu, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Podzakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Podzakupniku, Podzakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa podzakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2 Podzakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Podzakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Podzakupnikovih djelatnosti. Podzakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after signing this Agreement at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	5.3 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Podzakupnika, Podzakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Podzakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Podzakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom podzakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works	**Radovi na opremanju**
Article 6	**Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the sublease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Podzakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi

for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Podzakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Podzakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Podzakupodavac je dužan Podzakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Podzakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
Sublease	**Podzakup**
Article 7	**Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Podzakupnik je ovlašten dati u podzakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Podzakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Podzakupodavac daje odobrenje Podzakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2. Podzakupodavac daje odobrenje Podzakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).

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

and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Podzakupodavca ili Podzakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for subleasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja podzakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned	11.5 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga

to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.6 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of closing of the transaction by which 100% of the business share in the company of the Tenant shall be acquired by Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.	11.6 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan zaključenja transakcije kojom će 100% poslovnog udjela u društvu Podzakupnika steći društvo Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.
Pemo Centar d.o.o. The Landlord PEMO CENTAR d.o.o. Lovorko Milošević, Board Member	**Pemo Centar d.o.o.** Podzakupodavac PEMO CENTAR d.o.o. Lovorko Milošević, član uprave
Pemo d.o.o. The Tenant PEMO d.o.o. DUBROVNIK 19 Antonija Ćoran, Board Member	**Pemo d.o.o.** Podzakupnik PEMO d.o.o. DUBROVNIK 19 Antonija Ćoran, član uprave

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

PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, VUKOVARSKA 26, zastupano po direktoru **LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-1246/2022
Zagreb, 07.02.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik Registration Number /MBS/: 090021121, represented by Lovorko Milošević, as a Board Member (the "**Landlord**")

and

PEMO d.o.o., with registered seat in Dubrovnik, Vukovarska 26, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Company Registration Number /MBS/: 060002140, Personal Identification Number /OIB/: 36390325978 represented by Antonija Ćoran as a Board Member (the "**Tenant**"),

(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")

on 07.02.2022. concluded the following

AGREEMENT
ON BUSINESS PREMISES SUB-LEASE
(the "**Agreement**")

Sublease subject matter

Article 1

1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord subleases to the Tenant, and the Tenant takes into sublease business premises, as follows:

- business premises in construction, at the address Mišići 14, Čibača, Mlini, total surface of 300m2 net located at land register plot 141/2, yard, office buliding, office

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 090021121, koje zastupa Lovorko Milošević, član uprave ("**Podzakupodavac**")

i

PEMO d.o.o., sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060002140, OIB: 36390325978, koje zastupa Antonija Ćoran, član uprave, ("**Podzakupnik**")

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

sklopili su dana 07.02.2022. godine sljedeći

UGOVOR
O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
("**Ugovor**")

Predmet podzakupa

Članak 1.

1.1 Temeljem ovog Ugovora Podzakupodavac predaje u podzakup Podzakupniku, te Podzakupnik uzima u podzakup poslovni prostor:

- poslovni prostor u izgradnji, koji se nalazi na adresi Mišići 14, Čibača, Mlini ukupne površine 300m2 neto koji se nalazi na zkč. 141/2, dvorište, poslovna zgrada,

building, office building, land register file 227. c.m. Čibača all together as the "**Premises**".	poslovna zgrada i poslovna zgrada, zkul. 227 k.o. Čibača, svi zajedno u nastavku kao "**Prostor**".
1.2 The Landlord claims and guarantees to be the lessee and possessor of the Premises, entitled to grant the sublease in accordance with the terms of this Agreement.	1.2 Podzakupodavac izjavljuje I jamči da je zakupnik i posjednik Prostora, ovlašten dati ih u podzakup u skladu s odredbama ovog Ugovora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Podzakupodavac izjavljuje i jamči Podakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the sublease	**Svrha podzakupa**
Article 2	**Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Podzakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Podzakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3. Podzakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Sublease Term and Hand-over of the Premises	**Trajanje podzakupa i primopredaja Prostora**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, starting from the hand-over date of the Premises. As the Premises are in construction they shall be handed over upon finalization of the	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godine, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Obzirom da je Prostor u izgradnji isti će se predati u posjed po dovršetku izgradnje i dobivanju

construction and obtaining of the use permit, with the calculation of the sublease term in accordance with the first sentence.	uporabne dozvole, uz računanje roka podzakupa sukladno prvoj rečenici.
3.2. The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the sublease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 3 (three) month(s) prior to the expiration of the sublease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Podzakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje podzakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Podzakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka podzakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Podzakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to sublease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would sublease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of 100.000,00 HRK.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Podzakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Podzakupniku podzakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Podzakupodavac dao u podzakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Podzakupodavac je dužan platiti Podzakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00kn.
3.4 The Premises shall be handed over to the Tenant on basis of mutually signed hand-over minutes which will describe the condition of the premises.	3.4 Prostor će se Podzakupniku predati temeljem obostrano potpisanog zapisnika o primopredaji u kojem će biti opisano stanje prostora.
3.5. The Parties agree that the Tenant has the right to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility, in respect of the related premises.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora u slučaju da za predmet podzakupa nije moguće ishoditi minimalne tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnostim u pogledu odnosnog predmeta podzakupa.

Rent	Podzakupnina
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 6.000,00, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the following account: IBAN HR5524840081104248814. The payment obligation starts with the day of hand-over of the Premises.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna podzakupnina za Prostor iznosi 6.000,00 eura, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Podzakupnik će uplatiti podzakupninu na sljedeći račun Podzakupodavca: IBAN HR5524840081104248814. Obveza plaćanja podzakupnine počinje teći s danom primopredaje Prostora.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Podzakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, podzakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 20th day of a month for the current month.	4.3 Podzakupnina treba biti plaćena do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec.
4.4 The Parties agree that after the fifth year of sublease the rent shall be indexed pursuant to the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union meaning that on 7th February 2027 the rent shall be indexed with cummulative value of the HICP index for the preceeding five year term.	4.4. Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka pete godine trajanja podzakupa iznos podzakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije što znači da će se 7. veljače 2027. godine zakupnina indeksirati za kumulativnu vrijednost HICP indeksa za prethodno petogodišnje razdoblje.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs (communal compensation, costs of water and electric energy supply, costs of communal cleaning and similar) related to the Premises, including the housing expense, from the day the Premises are handed	5.1 Podzakupnik snosi režijske troškove (komunalna naknada, troškovi opskrbe vodom, električnom energijom, troškovi čistoće sl.) vezano za Prostor, uključujući pričuvu, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom.

over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.

Ukoliko Podzakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Podzakupniku, Podzakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa podzakupninom.

5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.

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

5.3 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after signing this Agreement at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.

5.3 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Podzakupnika Podzakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Podzakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Podzakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom podzakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.

Fit-out works

Article 6

Radovi na opremanju

Članak 6.

6.1 The Parties agree that during the sublease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's

6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Podzakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri

business activities. Such works do not require Landlord's consent.	čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Podzakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Podzakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Podzakupodavac je dužan Podzakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Podzakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Podzakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Podzakupnika, dužan je Podzakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.
Sublease	**Podzakup**
Article 7	**Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Podzakupnik je ovlašten dati u podzakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Podzakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Podzakupodavac daje odobrenje Podzakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building	8.2. Podzakupodavac daje odobrenje Podzakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).

in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	
Return of the Premises	**Povrat predmeta podzakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon sublease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka podzakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Podzakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Podzakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka podzakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Podzakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Dubrovnik.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je sud u Dubrovniku.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.

Article 11	Članak 11.
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Podzakupodavca ili Podzakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for subleasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4 Obje Ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja podzakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is	11.5 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra

given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.

danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

11.6 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of closing of the transaction by which 100% of the business share in the company of the Tenant shall be acquired by Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.

11.6 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan zaključenja transakcije kojom će 100% poslovnog udjela u društvu Podzakupnika steći društvo Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.

Pemo Centar d.o.o.
The Landlord

Lovorko Milošević,
Board Member

Pemo d.o.o.
The Tenant

Antonija Ćoran,
Board Member

Pemo Centar d.o.o.
Podzakupodavac

Lovorko Milošević,
član uprave

Pemo d.o.o.
Podzakupnik

Antonija Ćoran,
član uprave

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

PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, VUKOVARSKA 26, zastupano po direktoru **LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-1258/2022
Zagreb, 07.02.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik Registration Number /MBS/: 090021121, represented by Lovorko Milošević, as a Board Member (the "**Landlord**")	**PEMO CENTAR d.o.o.**, Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 090021121, koje zastupa Lovorko Milošević, član uprave ("**Zakupodavac**")
and	i
PEMO d.o.o., with registered seat in Dubrovnik, Vukovarska 26, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Company Registration Number /MBS/: 060002140, Personal Identification Number /OIB/: 36390325978 represented by Antonija Ćoran as a Board Member (the "**Tenant**"),	**PEMO d.o.o.**, sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060002140, OIB: 36390325978, koje zastupa Antonija Ćoran, član uprave, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 07.02.2022. concluded the following	sklopili su dana 07.02.2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises located in the object of the Landlord (Pemo centar) on reg.plot 495 and building plot 742 c.m. Gruž in Vukovarska 26, as follows: - business premises on 1st floor, total surface approx. 1079 m2(Hipermarket),	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u objektu Zakupodavca (Pemo centar) na kat.č.br. 495 i čestici zgrade 742 k.o. Gruž na adresi Vukovarska 26, i to: - poslovni prostor na I. katu, ukupne površine cca 1079 m2 (Hipermarket),

- business premises on ground foor, total surface of approx. 59 m2 (Warehouse),
- parking spaces indents P-1, P-2, P-5, P-7, P-8, P-9, P-12, total surface of approx. 96 m2, all together as the "**Premises**".

1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.

1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.

The purpose of the lease

Article 2

2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.

2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.

2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.

Lease Term and Hand-over of the Premises

Article 3

3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, starting immediately upon comming into force of this Agreement.

- -poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine cca 59 m2 (Skladište),
- parking mjesta oznake P-1, P-2, P-5, P-7, P-8, P-9, P-12 ukupne površine cca 96 m2, svi zajedno u nastavku kao "**Prostor**".

1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

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

Svrha zakupa

Članak 2.

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

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

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

Trajanje zakupa i primopredaja Prostora

Članak 3.

3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godine, a koje počinje odmah po stupanju na snagu ovog ugovora.

3.2. The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 3 (three) month(s) prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of 100.000,00 HRK.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kn.
3.4 The Parties agree that the Tenant is in possession of the Premises.	3.4 Stranke suglasno utvrđuju da se Zakupnik nalazi u posjedu Prostora.
3.5. The parties agree that the Tenant has the right to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility, in respect of the related premises.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalne tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnostim u pogledu odnosnog predmeta zakupa.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 35.000,00, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 35.000,00 eura, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan

Tenant shall pay the rent to the following account: IBAN HR5524840081104248814. The payment obligation starts with the day of entering into force of this Agreement.	plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR5524840081104248814. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog Ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 20th day of a month for the current month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec.
4.4 The Parties agree that after the fifth year of lease the rent shall be indexed pursuant to the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union meaning that on 7th February 2027 the rent shall be indexed with cummulative value of the HICP index for the preceeding five year term.	4.4. Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka pete godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije što znači da će se 7. veljače 2027. godine zakupnina indeksirati za kumulativnu vrijednost HICP indeksa za prethodno petogodišnje razdoblje.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs (communal compensation, costs of water and electric energy supply, costs of communal cleaning and similar) related to the Premises, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove (komunalna naknada, troškovi opskrbe vodom, električnom energijom, troškovi čistoće sl.) vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac

održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove i pričuvu vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3. Since the Premises are located in the object of the Landlord (Pemo centar), the Tenant shall pay pro rata part of the common usage costs of the object in line with the calculation attached to this Agreement (whereas the area of Premises shall be compared to area of all premises in Pemo centar regardless of whether such premises are currently leased or not) (costs of electricity and maintenance for the air conditioning, network fee for the air conditioning, costs of cleaning of common parts and parking, maintenance and grenery at the parking yard, water for the grenery at the parking yard, water for public toilet, security service with fire prevention) and total maintenance costs of the freight elevator used solely by the Tenant. The Landlord is obliged, immediately upon Tenant's request, provide the Tenant with all documentation for such costs as well as invoices and agreements under which such costs arise.	5.3. Obzirom da se Prostor nalazi u objektu Zakupodavca (Pemo centar), Zakupnik snosi i alikvotni dio zajedničkih troškova objekta sukladno izračunu u prilogu ovog Ugovora (pri čemu će se usporediti površina Prostora u odnosu na ukupnu površinu svih objekata u Pemo centru, neovisno o tome jesu li trenutno u zakupu ili ne) (troškovi električne energije i održavanja za klimu, mrežarine za klimu, troškovi čišćenja zajedničkih prostora i parkinga, održavanja i zelenila na parkingu, vode za zelenilo na parkingu, vode za javni WC, zaštitara s kontrolom vatrodojave) i ukupne troškove održavanja teretnog dizala koje koristi isključivo Zakupnik. Zakupodavac je dužan, odmah po zahtjevu Zakupnika, Zakupniku dati na uvid dokumentaciju za sve takve troškove kao i račune i ugovore po kojima takvi troškovi nastaju.
5.4 Contracting Parties agree that if the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity, the Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after signing this Agreement at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled	5.4 Ugovorne strane su suglasne da ukoliko trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika, Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti

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

Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and, in a common manner, on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i, na uobičajen način, na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2. Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.

10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Dubrovnik.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je sud u Dubrovniku.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement	11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje

or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.

11.5. The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of competent Municipal Court.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.

11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of closing of the transaction by which 100% of the business share in the company of the Tenant shall be acquired by Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.

Pemo Centar d.o.o.
The Landlord

Lovorko Milošević,
Board Member

odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda.

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

11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan zaključenja transakcije kojom će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći društvo Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348.

Pemo Centar d.o.o.
Zakupodavac

Lovorko Milošević,
član uprave

Pemo d.o.o. The Tenant Antonija Ćoran, Board Member PEMO d.o.o. DUBROVNIK 19	**Pemo d.o.o.** Zakupnik Antonija Ćoran, član uprave PEMO d.o.o. DUBROVNIK 19

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

PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, VUKOVARSKA 26, zastupano po direktoru **LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-1263/2022
Zagreb, 07.02.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB: 96916374875, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Registration Number (MBS) 090021121, represented by Lovorko Milošević, as a Board Member (the **"Landlord"**)

And

PEMO d.o.o., sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Registration Number (MBS) 060002140, OIB: 36390325978, represented by Antonija Ćoran, as a Board Member and Andrija Topić as a Board Member (the **"Tenant"**)

(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")

on 1.12.2022. concluded the following

ANNEX TO THE AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE

(the "**Annex**")

Article 1

1.1 The Parties agree that they have concluded the Agreement on business premises lease on 07.02.2022., ("**The Agreement**"), subject of which is the lease of business premises located in the Landlord's building (Pemo centar), on Land Registry Folio no. 495, and Building Registry Folio 742 Cadastral Municipality of Gruž, on the adress Vukovarska 26 as followed:

- office space on the 1. floor, total area approx. 1079 m2 (Hypermarkets)
- office space on the ground floor, total area approx. 59 m2 (warehouse)
- parking place markings P-1, P-2 , P-5, P-7, P-8, P-9 , P-12 total area 96 m2, certifed at the notary Tihana Sudar, Zagreb, Frankopanska 2A, registration number OV-1264/2022, on 07.02.2022.
- on 05.05.2022. concluded the Annex to the Agreement on the lease of

PEMO CENTAR d.o.o. , Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB: 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 090021121, koje zastupa Lovorko Milošević, član uprave (**"Zakupodavac"**)

i

PEMO d.o.o., sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 060002140, OIB: 36390325978, koje zastupa Antonija Ćoran, član uprave i Andrija Topić, član uprave("**Zakupnik**")

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

sklopili su dana 1. 12.2022. godine sljedeći

ANEKS UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

("**Aneks** ")

Članak 1.

1.1 Ugovorne stranke prethodno suglasno utvrđuju da su dana 07.02.2022. godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljem tekstu: **"Ugovor"**) predmet kojeg je zakup poslovnog prostora koji se nalazi u objektu Zakupodavca (Pemo centar) na kat.č.br.495 i čestici zgrade 742 k.o. Gruž na adresi Vukovarska 26, i to:

- poslovni prostor na I.katu, ukupne površine cca 1079 m2 (Hipermarket)
- poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine cca 59 m2 (Skladište),
- parking mjesta oznake P-1, P-2, P-5, P-7, P-8, P-9, P-12 ukupne površine cca 96 m2, ovjeren u potpisu Zakupodavca kod javnog bilježnika Tihane Sudar iz Zagreba, Frankopanska 2 A dana 07.02.2022. godine pod brojem OV-1264/2022

business premises, which changed the amount of the rent.	da su dana 05.05.2022. godine sklopili Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora kojim se mijenjao iznos zakupnine.
Article 2	**Članak 2.**
2.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises for period from 01.12.2022. until 01.02.2027 is 33.144,00 (thirty three thousand one hundred forty four) EUR, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date.	2.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za razdoblje zakupa od 1.12.2022. godine do 1.2.2027. godine iznosi 33.144,00 (tridesettritisućestočetrdesetčetiri) EUR, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB a na dan plaćanja.
2.2 In all other provisions the Agreement remains unchanged.	2.2. U preostalom dijelu Ugovor ostaje nepromijenjen.
Article 3	**Članak 3.**
3. 1 Parties agree that this Annex represents their true will so they sign it as express of their consent. 3. 2 Contracting parties hereto agree that Croatian text of this Annex is prevailing and binding. 3. 3 This Annex is made in four identical copies, two for each party.	3. 1 Stranke su suglasne da ovaj Aneks predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju pa ga u znak suglasnosti potpisuju. 3. 2 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Aneksa mjerodavna i obvezujuća. 3. 3 Ovaj Aneks sastavljen je u četiri primjerka od kojih svaka strana zadržava po dva primjerka.
In Omiš, 1.12. 2022.	U Omišu, 1.12.2022. godine
PEMO CENTAR d.o.o. The Landlord PEMO CENTAR d.o.o. Vukovarska 26, 20000 Dubrovnik Lovorko Milošević	**PEMO CENTAR d.o.o.** Zakupodavac PEMO CENTAR d.o.o. Vukovarska 26, 20000 Dubrovnik Lovorko Milošević
PEMO d.o.o. The Tenant PEMO d.o.o. DUBROVNIK 19 Antonija Ćoran Andrija Topić	**PEMO d.o.o.** Zakupnik PEMO d.o.o. DUBROVNIK 19 Antonija Ćoran Andrija Topić

Ja, javni bilježnik **NIKŠA MOZARA**, Dubrovnik, Vukovarska 17,
potvrđujem da je stranka:

LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5, kao - član uprave - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno **PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, Vukovarska 26**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-7862/2022
Dubrovnik, 23.12.2022.

Javni bilježnik
NIKŠA MOZARA

Ja, javni bilježnik **NIKŠA MOZARA**, Dubrovnik, Vukovarska 17,
potvrđujem da je stranka

ANTONIJA ĆORAN, OIB 85374969097, DUBROVNIK, VATROSLAVA LISINSKOG 50, kao - član uprave - ovlast zastupanja započinje s danom 29.10.2019.g. - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave, temeljem odluke od 07.02.2022.god. **PEMO d.o.o., MBS 060002140, OIB 36390325978, Dubrovnik, Vukovarska 26**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115347285 PU dubrovačko-neretvanska , a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je elektronskim uvidom u sudski registar.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11, st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-7865/2022
Dubrovnik, 23.12.2022.

Javni bilježnik
NIKŠA MOZARA



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

ANDRIJA TOPIĆ, OIB 59750289155, ZAGREB, GRAD ZAGREB, JAZBINSKI ODVOJAK VI. 8, kao član uprave **PEMO d.o.o., MBS 060002140, OIB 36390325978, Omiš, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116112939 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-650/2023
Zagreb, 25.01.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

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

Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, 01.12.2022. - ovjerena pod brojem OV-650/2023 dana 25.01.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 5 stranica i ovjerava se u 1 primjerku. Podnositelj isprave je **ANDRIJA TOPIĆ, OIB 59750289155, ZAGREB, GRAD ZAGREB, JAZBINSKI ODVOJAK VI. 8.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 1,33 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,33 eur.

Broj: OV-651/2023
Zagreb, 25.01.2023.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB: 96916374875, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik Registration Number (MBS) 090021121, represented by Lovorko Milošević as a Board Member (the "**Landlord** ")	**PEMO CENTAR d.o.o.,** Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB: 96916374875, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS) 090021121, koje zastupa Lovorko Milošević, član uprave ("**Zakupodavac**"),
and	i
PEMO d.o.o., with registered seat in Dubrovnik, Vukovarska 26, registered in the Commercial Court Registry in Dubrovnik, Company Registration Number /MBS/: 060002140, Personal Identification Number /OIB/: 36390325978 represented by Antonija Ćoran as a Board Member and Andrija Topić as a Board Member (the "**Tenant**")	**PEMO d.o.o.,** sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 26, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060002140, OIB: 36390325978, koje zastupa Antonija Ćoran i Andrija Topić kao članovi Uprave, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 05.05.2022. concluded the following	sklopili su dana 05.05. 2022. godine sljedeći
ANNEX TO THE AGREEMENT ON LEASE OF BUSINESS PREMISES (the "**Annex**")	**ANEKS UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Aneks** ")
Article 1	**Članak 1.**
1.1. The Contracting Parties agree in advance: - that on 07.02.2022. concluded the Agreement on the lease of business premises (hereinafter "Agreement") subject to which the lease of business premises located in the building of the Lessor (Pemo Center) on the floor. no. no. 495 and particle brackets 742 k.o. Gruž at Vukovarska 26, as follows: - - office space on the first floor, total area of approximately 1079 m2 (Hypermarket),	1.1 Ugovorne stranke prethodno suglasno utvrđuju: - da su dana 07.02.2022. godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu **"Ugovor")** predmet kojeg je zakup poslovnog prostora koji se nalazi u objektu Zakupodavca (Pemo centar) na kat. č. br. 495 i čestici zgrade 742 k.o. Gruž na adresi Vukovarska 26 i to: - poslovni prostor na I. katu, ukupne površine cca 1079 m2 (Hipermarket),

- office space on the ground floor, total area of approximately 59 m2 (Warehouse), - - parking spaces marked P-1, P-2, P-5, P-7, P-8, P-9, P-12 with a total area of approximately 96 m2. The contract is certified in the signature of the Lessor with the notary public Tihana Sudar, Zagreb, under number OV-1263/2022.	- poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine cca 59 m2 (Skladište), - parking mjesta oznake P-1, P-2, P-5, P-7, P-8, P-9, P-12 ukupne površine cca 96 m2. Ugovor je ovjeren u potpisu Zakupodavca kod javnog bilježnika Tihane Sudar, Zagreb, pod brojem OV-1263/2022.
Article 2 1.1 The Contracting Parties agree that the total monthly rent for the period from 01.05.2022. years until 31.12.2028. is EUR 34,500.00, plus VAT, paid in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the HNB on the day of payment. 2.2 All the other provisions of the Agreement shall remain unchanged.	**Članak 2.** 2.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za razdoblje od 01.05.2022. godne do 31.12.2028. godine iznosi 34.500, 00 EURA, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. 2.2 U preostalom dijelu Ugovor ostaje nepromijenjen.
Article 3 3. 1 The Parties agree that this Annex represents their true will and therefore they sign it. 3. 2 The Parties agree that Croatian text of this Annex is prevailing and binding. 3. 3 This Annex is drafted in five identical counterparts, two for each Party and one for notary public.	**Članak 3.** 3. 1 Stranke su suglasne da ovaj Aneks predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju pa ga u znak suglasnosti potpisuju. 3. 2 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Aneksa mjerodavna i obvezujuća. 3. 3 Ovaj Aneks sastavljen je u pet primjerka od kojih svaka strana zadržava po dva primjerka, a jedan primjerak zadržava javni bilježnik.
In Omiš 05.05. 2022	U Omišu 05. 05. 2022.g.

The Landlord PEMO CENTAR d.o.o. Lovorko Milošević **PEMO d.o.o.** The Tenant Antonija Ćoran Andrija Topić	Zakupodavac PEMO CENTAR d.o.o. Lovorko Milošević **PEMO d.o.o.** Zakupnik Antonija Ćoran Andrija Topić

Ja, javni bilježnik **NIKŠA MOZARA**, Dubrovnik, Vukovarska 17,
potvrđujem da je stranka:

LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5, kao - član uprave - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno **PEMO CENTAR d.o.o., MBS 090021121, OIB 96916374875, Dubrovnik, Vukovarska 26**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na ispravi kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU Dubrovačko-neretvanska, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
ANTONIJA ĆORAN, OIB 85374969097, DUBROVNIK, VATROSLAVA LISINSKOG 50, kao član uprave - ovlast zastupanja započinje s danom 29.10.2019.g. - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave, temeljem odluke od 07.02.2022.god. **PEMO d.o.o., MBS 060002140, OIB 36390325978, Dubrovnik, Vukovarska 26**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115347285 PU dubrovačko-neretvanska , a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je elektronskim uvidom u sudski registar

ANTONIJA ĆORAN, OIB 85374969097, PODUMCI, PODUMCI 3, kao **punomoćnik** za **ANDRIJA TOPIĆ**, OIB: 59750289155 Zagreb, Jazbinski odvojak VI. 8 - član uprave - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave - imenovan odlukom od 07.02.2022.god. **PEMO d.o.o., MBS 060002140, OIB 36390325978, Dubrovnik, Vukovarska 26**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 110221576 PP Drniš, a ovlaštenje za Andriju Topića za zastupanje utvrđeno je elektronskim uvidom u sudski registar, i temeljem punomoći, ovjerene od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marijan Paulišić, Pazin pod posl.br:OV-2503/2022, 05.05.2022 Pazin.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 30,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 90,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 22,50 kn.

Broj: OV-3282/2022
Dubrovnik, 19.05.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVNIK
NIKŠA MOZARA
JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
NIKŠA MOZARA

PUNOMOĆ

Kojom ja Andrija Topić, OIB: 59750289155, Zagreb, Jazbinski odvojak VI. 8, u svojstvu člana uprave trgovačkog društva PEMO d.o.o., OIB: 36390325978, Dubrovnik, Vukovarska 26, dajem suglasnost i opunomoćujem člana uprave Antoniju Ćoran, OIB: 85374969097, Dubrovnik, Vatroslava Lisinskog 50, da potpiše i ovjeri potpis na ANEKSU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA, koji se zaključuje između zakupodavca PEMO CENTAR d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB: 96916374875 i zakupnika PEMO d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 26, OIB: 36390325978 u pogledu poslovnog prostora koji se nalazi u objektu zakupodavca (Pemo centar) na kat. č. br. 495 i čestici zagrade 742 k.o. Gruž na adresi Vukovarska 26 i to: poslovni prostor na I. katu, ukupne površine cca 1079 m2 (Hipermarket), poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine cca 59 m2 (Skladište) i parking mjesta oznake P-1, P-2, P-5, P-7, P-8, P-9, P-12 ukupne površine cca 96 m2.

U Zagrebu, 05.05.2022. godine

Andrija Topić

član uprave

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Marijan Paulišić**, Pazin, Prolaz Jože Šurana 6, potvrđujem da je stranka:

ANDRIJA TOPIĆ, OIB 59750289155, ZAGREB, GRAD ZAGREB, JAZBINSKI ODVOJAK VI. 8, član uprave **PEMO d.o.o., MBS 060002140, OIB 36390325978, Dubrovnik, Vukovarska 26,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116112939 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje zajedno sa još jednim članom uprave uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. II. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJ iz zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-2503/2022
Pazin, 05.05.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA PAZIN MARIJAN PAULIŠIĆ VRŠITELJ DUŽNOSTI

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Marijan Paulišić

Ja, javni bilježnik **NIKŠA MOZARA**, Dubrovnik, Vukovarska 17,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Annex to the agreement on lease of business premises/Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora izdan od potpisnika 05.02.2022

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 5 stranica i ovjerava se u 3 primjerka. Izvorna isprava nalazi se u arhivu javnog bilježnika, te je izdata na zahtjev stranke **ANTONIJA ĆORAN, OIB 85374969097, DUBROVNIK, VATROSLAVA LISINSKOG 50**.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-3283/2022
Dubrovnik, 19.05.2022.

Javni bilježnik
NIKŠA MOZARA

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVNIK
NIKŠA MOZARA
JAVNI BILJEŽNIK

PEMO CENTAR d.o.o.
Vukovarska 20, 20000 Dubrovnik

SOR ST 2 D
21000PU 21000
RH038331333HR 4,52 EUR
0,00 EUR
547g 20000 12.10.2026. 10:50:27 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
PODRUŽNICA SPLIT
Ured (oznaka ureda)
15 -10- 2026
Broj

FINA, RC SPHT

"ZA PREDSTEČAJNI POSTUPAK"

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24 B

21 000 SPLIT

AR

AR