

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o., having its principal seat of business at Zaprešićka 2, Jablanovec 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, registered at the Registry of the Commercial Court in Zagreb with MBS 080422173, represented by Mr. Darko Lujanac (hereinafter: the "Lessor")-----

and-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100, Vinkovci, VAT no. 15377751157, registered at the Registry of the Commercial Court in Osijek with MBS 030142044, represented by Mrs. Mia Matavž (hereinafter: the "Lessee")-----

Hereinafter referred to together as the "Contracting parties" or each individually as the "Contracting party"-----

Have entered into the following-----

ANNEX TO THE CONTRACT ON LEASE OF BUSINESS PREMISES

Article 1 General provisions-----

1.1. The Contracting Parties agree that on December 10th 2019 they have concluded the Contract on Lease of business premises in the object "Westgate Shopping City" in Zaprešić (hereinafter: the "Center") by which the Lessor has let on the lease and the Lessee has taken on the lease of business premises, in nature unit marked 2/06 with the area of 598,03 sqm, located on the first floor of the Center (hereinafter: the "Lease Contract").-----

As aforesaid, the Parties agree to amendments to the Lease Contract as follows:-----

Article 2. Lease term-----

Article 4, paragraph 1 of the Lease Contract is changed and now reads as follows:-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o., Jablanovec, Zaprešićka 2, 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080422173, zastupan po gospodinu Darku Lujancu (u daljnjem tekstu: „Zakupodavac”)--

i-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100 Vinkovci, OIB 15377751157, upisano u registar Trgovačkog suda u Osijeku pod MBS 030142044, zastupano po gđi, Miji Matavž (u daljnjem tekstu: „Zakupnik”)-----

U daljnjem tekstu se navode kao „Ugovorne strane“ ili pojedinačno kao „Ugovorna strana“-----

Sklopili su sljedeći-----

DODATAK UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. Uvodne odredbe-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 10. prosinca 2019 godine sklopile Ugovor o zakupu za poslovni prostor u objektu „Westgate Shopping City“ u Zaprešiću (u daljnjem tekstu: „Centar“) kojim je Zakupodavac dao u zakup, a Zakupnik primio u zakup predmet zakupa, u naravi poslovni prostor oznake 2/06 (dva kroz nula šest), površine 598,03 m² (petsto devedeset osam zarez nula tri kvadratnih metara), smješten na katu Centra (navedeno u daljnjem tekstu: „Ugovor“).-----

Sukladno gore navedenom Ugovorne strane ugovaraju izmjene i dopune Ugovora kako slijedi:-----

Članak 2. Trajanje zakupa-----

Članak 4., stavak 1 Ugovora mijenja se i sada glasi:-----

The lease term has started on May 11th 2020 and shall last for three (3) years ceasing at the end of the month during which the lease term begun.

Article 3. Other provisions

Other provisions of the signed Contract which by this Annex have not been changed, remain unchanged.

Article 4. Severability

If some provisions of this Annex to the Lease contract are held null and void, the other provisions of this Annex shall still be valid. The Contracting Parties shall replace such provision with a valid one which shall serve to accomplish the economic purpose of this Annex to the Lease Contract and Lease Contract.

Article 5. Confidentiality

Lessor and Lessee shall keep confidential all provisions and conditions in this Annex to the Lease contract. The Lessee's entries on turnover to the Lessor are especially considered confidential.

For possible damages which are made through disclosing provisions to third persons, The Contracting Parties shall be responsible according to liability rules.

The provisions of this Article shall stay in force after its fulfilling or termination of this Annex to the Lease contract or Lease Contract.

Article 6. Final provisions

This Annex is made in four copies, in Croatian and English language. In case of dispute, the Croatian text shall prevail.

Zakup je započeo 11. (jedanaesti) svibnja 2020. (dvije tisuće dvadesete) godine i traje 3 (tri) godine, a završava krajem onog mjeseca u kojem je zakup započeo.

Članak 3. Ostale odredbe

Ostale odredbe među ugovornim stranama sklopljenog Ugovora o zakupu, koje nisu mijenjane, ostaju nepromijenjene.

Članak 4. Djelomična ništetnost

Ukoliko se pojedine odredbe ovog Dodatka pokažu ništetnima, ostale odredbe ovog Dodatka ostaju i dalje valjanima. Ugovorne strane će takvu odredbu zamijeniti valjanom, koja odgovara namjeravanoj ekonomskoj svrsi ovog Dodatka i prethodno sklopljenog ugovora.

Članak 5. Šutnja i tajna

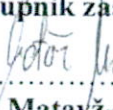
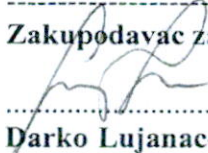
Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju na šutnju u pogledu svih ovim Dodatkom određenih odredbi i uvjeta. Osobito se prijave prometa Zakupnika upućene Zakupodavcu trebaju držati tajnom.

Za eventualne štete, koje bi nastale objavljivanjem odredbi trećima odgovara ugovorna strana drugoj ugovornoj strani sukladno utvrđenim pravilima o odgovornosti.

Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon ispunjenja ili raskida Dodatka ili ugovora.

Članak 6. Završna odredba

Ovaj Dodatak sačinjen je u četiri primjerka na hrvatskom i engleskom jeziku. U slučaju dvojbe biti će mjerodavan tekst na hrvatskom

----- ----- ----- Valid addresses: ----- for the Lessee:----- ERA GRUPA d.o.o.----- Andrije Hebranga 1----- 32100 Vinkovci----- ----- for the Lessor:----- TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.----- Zaprešićka 2----- Jablanovec----- 10290 Zaprešić----- ----- In Zagreb, May 19th 2020----- -----	----- ----- ----- jeziku.----- ----- Važeće adrese: ----- za Zakupnika:----- ERA GRUPA d.o.o.----- Andrije Hebranga 1----- 32100 Vinkovci----- ----- za Zakupodavca:----- TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.----- Zaprešićka 2----- Jablanovec----- 10290 Zaprešić----- ----- U Zagrebu, 19. svibanj 2020. godine.----- ----- Zakupnik zastupan po -----  ERA GRUPA d.o.o. Vinkovci, Andrije Hebranga 1 Mia Matavž OIB: 15377751157 2 ----- Zakupodavac zastupan po -----  TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o. Jablanovec, Zaprešićka 2 10290 Zaprešić Darko Lujanac OIB: 57136792631 2 -----
---	---

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o., having its principal seat of business at Zaprešićka 2, Jablanovec 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, registered at the Registry of the Commercial Court in Zagreb with MBS 080422173, represented by Mr. Darko Lujanac (hereinafter: the "Lessor")-----

and-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100, Vinkovci, VAT no. 15377751157, registered at the Registry of the Commercial Court in Osijek with MBS 030142044, represented by Mrs. Mia Matavž (hereinafter: the "Lessee")-----

Hereinafter referred to together as the "Contracting parties" or each individually as the "Contracting party"-----

Have entered into the following-----

ANNEX II TO THE CONTRACT ON LEASE OF BUSINESS PREMISES

Article 1 General provisions-----

1.1. The Contracting Parties agree that on December 10th 2019 they have concluded the Contract on Lease of business premises in the object "Westgate Shopping City" in Zaprešić (hereinafter: the "Center") and annex to this contract on May 19th 2020 by which the Lessor has let on the lease and the Lessee has taken on the lease of business premises, in nature unit marked 2/06 with the area of 598,03 sqm, located on the first floor of the Center (hereinafter: the "Lease Contract").-----

As aforesaid, the Parties agree to amendments to the Lease Contract as follows:-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o., Jablanovec, Zaprešićka 2, 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080422173, zastupan po gospodinu Darku Lujancu (u daljnjem tekstu: „Zakupodavac“)-----

i-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100 Vinkovci, OIB 15377751157, upisano u registar Trgovačkog suda u Osijeku pod MBS 030142044, zastupano po gđi, Miji Matavž (u daljnjem tekstu: „Zakupnik“)-----

U daljnjem tekstu se navode kao „Ugovorne strane“ ili pojedinačno kao „Ugovorna strana“-----

Sklopili su sljedeći-----

DODATAK II UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. Uvodne odredbe-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 10. prosinca 2019. godine sklopile Ugovor o zakupu za poslovni prostor u objektu „Westgate Shopping City“ u Zaprešiću (u daljnjem tekstu: „Centar“) i dodatak tom ugovoru na dan 19. svibnja 2020. godine kojim je Zakupodavac dao u zakup, a Zakupnik primio u zakup predmet zakupa, u naravi poslovni prostor oznake 2/06 (dva kroz nula šest), površine 598,03 m² (petsto devedeset osam zarez nula tri kvadratnih metara), smješten na katu Centra (navedeno u daljnjem tekstu: „Ugovor“).-----

Sukladno gore navedenom Ugovorne strane ugovaraju izmjene i dopune Ugovora kako slijedi:-----

- Article 2. Turnover rent -----	Članak 2. Zakupnina po prometu -----
-- Article 7 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows:-----	Članak 7. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:-----
-----Turnover rent shall be charged starting from November 1st 2020.-----	- Zakupnina po prometu počet će se zaračunavati od 1. (prvog) studenog 2020. (dvije tisuće dvadesete) godine.-----
----- The turnover rent in the period from November 1st 2020 until April 30th 2021 shall amount to 4% (four percent) of the monthly net turnover achieved in the Object of the Lease.-----	-Zakupnina po prometu u razdoblju od 1. (prvog) studenog 2020. (dvije tisuće dvadesete) godine do 30. (tridesetog) travnja 2021. (dvije tisuće dvadeset prve) iznosi 4% (četiri posto) od mjesečnog neto prometa ostvarenog u predmetu zakupa.-----
----- Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Accessory expenses shall be charged pursuant to the Lease Contract.-----	Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, zakupnina po prometu zaračunava se sukladno ugovoru.-----
Article 3. Accessory expenses -----	Članak 3. Sporedni troškovi -----
Article 9 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows: -----	Članak 9. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:-----
In the period from November 1st 2020 until April 30th 2021 the advance payment for the Accessory Expenses shall be included in the amount of the charged turnover rent calculated as stipulated in the Article 2 of this annex.-----	- U razdoblju od 1. (prvog) studenog 2020. (dvije tisuće dvadesete) godine do 30. (tridesetog) travnja 2021. (dvije tisuće dvadeset prve) godine predujam sporednih troškova biti će uključen u zaračunati iznos zakupnine po prometu koja se obračunava sukladno članku 2. ovog dodatka.-----
Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Accessory expenses shall be charged pursuant to the Lease Contract.-----	Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, mjesečni predujam sporednih troškova zaračunava se sukladno ugovoru.-----
Article 4. Other provisions-----	Članak 4. Ostale odredbe-----
-Other provisions of the signed Contract which by this Annex have not been changed, remain unchanged.-----	Ostale odredbe među ugovornim stranama sklopljenog Ugovora o zakupu, koje nisu mijenjane, ostaju nepromijenjene.-----
-----	Članak 5. Djelomična ništetnost-----

Article 5. Severability

If some provisions of this Annex to the Lease contract are held null and void, the other provisions of this Annex shall still be valid. The Contracting Parties shall replace such provision with a valid one which shall serve to accomplish the economic purpose of this Annex to the Lease Contract and Lease Contract.

Article 6. Confidentiality

-----Lessor and Lessee shall keep confidential all provisions and conditions in this Annex to the Lease contract. The Lessee's entries on turnover to the Lessor are especially considered confidential.

----- For possible damages which are made through disclosing provisions to third persons, The Contracting Parties shall be responsible according to liability rules.

----- The provisions of this Article shall stay in force after its fulfilling or termination of this Annex to the Lease contract or Lease Contract.

Article 7. Final provisions

This Annex is made in four copies, in Croatian and English language. In case of dispute, the Croatian text shall prevail.

Valid addresses:

for the Lessee: -----

- ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

for the Lessor: -----

-----Ukoliko se pojedine odredbe ovog Dodatka pokažu ništavnima, ostale odredbe ovog Dodatka ostaju i dalje valjanima. Ugovorne strane će takvu odredbu zamijeniti valjanom, koja odgovara namjeravanoj ekonomskoj svrsi ovog Dodatka i prethodno sklopljenog ugovora.-----

Članak 6. Šutnja i tajna

Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju na šutnju u pogledu svih ovim Dodatkom određenih odredbi i uvjeta. Osobito se prijave prometa Zakupnika upućene Zakupodavcu trebaju držati tajnom.

-----Za eventualne štete, koje bi nastale objavljivanjem odredbi trećima odgovara ugovorna strana drugoj ugovornoj strani sukladno utvrđenim pravilima o odgovornosti.

Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon ispunjenja ili raskida Dodatka ili ugovora.

Članak 7. Završna odredba

Ovaj Dodatak sačinjen je u četiri primjerka na hrvatskom i engleskom jeziku. U slučaju dvojbe biti će mjerodavan tekst na hrvatskom jeziku.

Važeće adrese:

za Zakupnika:-----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

za Zakupodavca:-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.-----

Zaprešićka 2-----

Jablanovec-----

10290 Zaprešić-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.-----
Zaprešićka 2-----
Jablanovec-----
10290 Zaprešić-----

In Zagreb, October 27th 2020-----

U Zagrebu, 27. listopada 2020. godine.-----

Zakupnik zastupan po-----

- DIZIĆ VEŠEĆIĆ
EI

Mia Matavž-----

Zakupodavac zastupan po-----

TRGOVAČKI CENTAR

ZAGREB d.o.o.

Jablanovec, Zaprešićka 2

Darko Lujanac-----

OIB: 57136792631 2

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o., having its principal seat of business at Zaprešićka 2, Jablanovec 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, registered at the Registry of the Commercial Court in Zagreb with MBS 080422173, represented by Mr. Darko Lujanac (hereinafter: the "Lessor") -----	TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o., Jablanovec, Zaprešićka 2, 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080422173, zastupano po gospodinu Darku Lujancu (u daljnjem tekstu: „Zakupodavac“)-----
----- and-----	----- i-----
ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100, Vinkovci, VAT no. 15377751157, registered at the Registry of the Commercial Court in Osijek with MBS 030142044, represented by Mrs. Mia Matavž (hereinafter: the "Lessee")-----	ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100 Vinkovci, OIB 15377751157, upisano u registar Trgovačkog suda u Osijeku pod MBS 030142044, zastupano po gđi. Miji Matavž (u daljnjem tekstu: „Zakupnik“)-----
----- Hereinafter referred to together as the "Contracting parties" or each individually as the "Contracting party" -----	----- U daljnjem tekstu se navode kao „Ugovorne strane“ ili pojedinačno kao „Ugovorna strana“-----
----- Have entered into the following-----	----- Sklopili su sljedeći-----
ANNEX III TO THE CONTRACT ON LEASE OF BUSINESS PREMISES	DODATAK III UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
Article 1 General provisions-----	Članak 1. Uvodne odredbe-----
1.1. The Contracting Parties agree that on December 10th 2019 they have concluded the Contract on Lease of business premises in the object "Westgate Shopping City" in Zaprešić (hereinafter: the "Center") and annexes to this contract on May 19th 2020 (Annex I) and October 27th 2020 (Annex II) by which the Lessor has let on the lease and the Lessee has taken on the lease of business premises, in nature unit marked 2/06 with the area of 598,03 sqm, located on the first floor of the Center (hereinafter: the "Lease Contract").-----	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 10. prosinca 2019. godine sklopile Ugovor o zakupu za poslovni prostor u objektu „Westgate Shopping City“ u Zaprešiću (u daljnjem tekstu: „Centar“) i dodatke tom ugovoru na dane 19. svibnja 2020. godine (Dodatak I) i 27. listopada 2020. godine (Dodatak II) kojim je Zakupodavac dao u zakup, a Zakupnik primio u zakup predmet zakupa, u naravi poslovni prostor oznake 2/06 (dva kroz nula šest), površine 598,03 m² (petsto devedeset osam zarez nula tri kvadratnih metara), smješten na katu Centra (navedeno u daljnjem tekstu: „Ugovor“).-----

As aforesaid, the Parties agree to amendments to the Lease Contract as follows:----- ----- -----	Sukladno gore navedenom Ugovorne strane ugovaraju izmjene i dopune Ugovora kako slijedi:----- ----- -----
Article 2. Turnover rent -----	Članak 2. Zakupnina po prometu -----
Article 7 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows:---	Članak 7. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:----- -----
The turnover rent in the period from May 1 st 2021 until December 31 st 2021 shall amount to 4% (four percent) of the monthly net turnover achieved in the Object of the Lease.----- -----	Zakupnina po prometu u razdoblju od 1. (prvog) svibnja 2021. (dvije tisuće dvadeset prve) godine do 31. (trideset prvog) prosinca 2021. (dvije tisuće dvadeset prve) iznosi 4% (četiri posto) od mjesečnog neto prometa ostvarenog u predmetu zakupa.----- -----
Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Accessory expenses shall be charged pursuant to the Lease Contract.-----	Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, zakupnina po prometu zaračunava se sukladno ugovoru.- -----
Article 3. Accessory expenses -----	Članak 3. Sporedni troškovi -----
Article 9 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows: ---	Članak 9. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:----- -----
In the period from May 1 st 2021 until December 31 st 2021 the advance payment for the Accessory Expenses shall be included in the amount of the charged turnover rent calculated as stipulated in the Article 2 of this annex.----- -----	U razdoblju od 1. (prvog) svibnja 2021. (dvije tisuće dvadeset prve) godine do 31. (trideset prvog) prosinca 2021. (dvije tisuće dvadeset prve) godine predujam sporednih troškova biti će uključen u zaračunati iznos zakupnine po prometu koja se obračunava sukladno članku 2. ovog dodatka.----- -----
Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Accessory expenses shall be charged pursuant to the Lease Contract.----- -----	Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, mjesečni predujam sporednih troškova zaračunava se sukladno ugovoru.----- -----
Article 4. Other provisions -----	Članak 4. Ostale odredbe -----
Other provisions of the signed Contract which	Ostale odredbe među ugovornim stranama

by this Annex have not been changed, remain unchanged.-----

Article 5. Severability-----

If some provisions of this Annex to the Lease contract are held null and void, the other provisions of this Annex shall still be valid. The Contracting Parties shall replace such provision with a valid one which shall serve to accomplish the economic purpose of this Annex to the Lease Contract and Lease Contract. -----

Article 6. Confidentiality-----

Lessor and Lessee shall keep confidential all provisions and conditions in this Annex to the Lease contract. The Lessee's entries on turnover to the Lessor are especially considered confidential.-----

For possible damages which are made through disclosing provisions to third persons, The Contracting Parties shall be responsible according to liability rules.-----

The provisions of this Article shall stay in force after its fulfilling or termination of this Annex to the Lease contract or Lease Contract.-----

Article 7. Final provisions-----

This Annex is made in four copies, in Croatian and English language. In case of dispute, the Croatian text shall prevail.-----

Each Contract party shall get two copies of this Annex to the Lease contract.-----

sklopljenog Ugovora o zakupu, koje nisu mijenjane, ostaju nepromijenjene.-----

Članak 5. Djelomična ništetnost-----

Ukoliko se pojedine odredbe ovog Dodatka pokažu ništetnima, ostale odredbe ovog Dodatka ostaju i dalje valjanima. Ugovorne strane će takvu odredbu zamijeniti valjanom, koja odgovara namjeravanoj ekonomskoj svrsi ovog Dodatka i prethodno sklopljenog ugovora.-----

Članak 6. Šutnja i tajna-----

Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju na šutnju u pogledu svih ovim Dodatkom određenih odredbi i uvjeta. Osobito se prijave prometa Zakupnika upućene Zakupodavcu trebaju držati tajnom.-----

Za eventualne štete, koje bi nastale objavljivanjem odredbi trećima odgovara ugovorna strana drugoj ugovornoj strani sukladno utvrđenim pravilima o odgovornosti.-----

Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon ispunjenja ili raskida Dodatka ili ugovora.-----

Članak 7. Završna odredba-----

Ovaj Dodatak sačinjen je u četiri primjerka na hrvatskom i engleskom jeziku. U slučaju dvojbe biti će mjerodavan tekst na hrvatskom jeziku.-----

Svakoj Ugovornoj strani predaje se po dva primjerka ovog Dodatka. -----

This Annex comes into force upon signing by both Contracting parties.-----

Valid addresses: -----

for the Lessee: -----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

for the Lessor: -----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.-----

Zaprešićka 2-----

Jablanovec-----

10290 Zaprešić-----

In Zagreb, May 19th 2021-----

Ovaj Dodatak stupa na snagu potpisom obaju Ugovornih strana.-----

Važeće adrese:-----

za Zakupnika:-----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

za Zakupodavca:-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.-----

Zaprešićka 2-----

Jablanovec-----

10290 Zaprešić-----

U Zagrebu, 19. svibnja 2021. godine.-----

Zakupnik zastupan po-----

Mia Matavž-----

ERA GRUPA d.o.o.

Vinkovci, Andrije Hebranga 1

OIB: 15377751157

Zakupodavac zastupan po-----

TRGOVAČKI CENTAR

ZAGREB d.o.o.

Jablanovec, Zaprešićka 2

10290 Zaprešić

OIB: 6792631

Darko Lujanac-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o., having its principal seat of business at Zaprešićka 2, Jablanovec 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, registered at the Registry of the Commercial Court in Zagreb with MBS 080422173, represented by Mr. Darko Lujanac (hereinafter: the "Lessor") -----

and-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100, Vinkovci, VAT no. 15377751157, registered at the Registry of the Commercial Court in Osijek with MBS 030142044, represented by Mrs. Mia Matavž (hereinafter: the "Lessee")-----

Hereinafter referred to together as the "Contracting parties" or each individually as the "Contracting party" -----

Have entered into the following-----

ANNEX IV TO THE CONTRACT ON LEASE OF BUSINESS PREMISES

Article 1. General provisions-----

The Contracting Parties agree that on December 10th 2019 they have concluded the Contract on Lease of business premises in the object "Westgate Shopping City" in Zaprešić (hereinafter: the "Center") and annexes to this contract on May 19th 2020 (Annex I), October 27th 2020 (Annex II) and May 19th 2021 (Annex III) by which the Lessor has let on the lease and the Lessee has taken on the lease of business premises, in nature unit marked **2/06** with the area of **598,03 sqm**, located on the first floor of the Center (hereinafter: the "Lease Contract").-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o., Jablanovec, Zaprešićka 2, 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080422173, zastupano po gospodinu Darku Lujancu (u daljnjem tekstu: „Zakupodavac“)--

i-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100 Vinkovci, OIB 15377751157, upisano u registar Trgovačkog suda u Osijeku pod MBS 030142044, zastupano po gđi. Miji Matavž (u daljnjem tekstu: „Zakupnik“)--

U daljnjem tekstu se navode kao „Ugovorne strane“ ili pojedinačno kao „Ugovorna strana“-----

Sklopili su sljedeći-----

DODATAK IV UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. Uvodne odredbe-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 10. prosinca 2019. godine sklopile Ugovor o zakupu za poslovni prostor u objektu „Westgate Shopping City“ u Zaprešiću (u daljnjem tekstu: „Centar“) i dodatke tom ugovoru na dane 19. svibnja 2020. godine (Dodatak I), 27. listopada 2020. godine (Dodatak II) i 19. svibnja 2021. godine (Dodatak III) kojim je Zakupodavac dao u zakup, a Zakupnik primio u zakup predmet zakupa, u naravi poslovni prostor oznake **2/06** (dva kroz nula šest), površine **598,03 m²** (petsto devedeset osam zarez nula tri kvadratnih metara), smješten na katu Centra (navedeno u daljnjem tekstu: „Ugovor“).-----

As aforesaid, the Parties agree to amendments to the Lease Contract as follows:----- ----- -----	Sukladno gore navedenom Ugovorne strane ugovaraju izmjene i dopune Ugovora kako slijedi:----- ----- -----
Article 2. Turnover rent -----	Članak 2. Zakupnina po prometu -----
Article 7 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows:--- ----- -----	Članak 7. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:----- ----- -----
The turnover rent in the period from January 1 st 2022 until June 30 th 2022 shall amount to 4% (four percent) of the monthly net turnover achieved in the Object of the Lease.----- ----- -----	Zakupnina po prometu u razdoblju od 1. (prvog) siječnja 2022. (dvije tisuće dvadeset druge) godine do 30. (tridesetog) lipnja 2022. (dvije tisuće dvadeset druge) iznosi 4% (četiri posto) od mjesečnog neto prometa ostvarenog u predmetu zakupa.----- ----- -----
Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Turnover rent shall be charged pursuant to the Lease Contract.----- ----- -----	Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, zakupnina po prometu zaračunava se sukladno ugovoru.----- ----- -----
Article 3. Accessory expenses -----	Članak 3. Sporedni troškovi -----
Article 9 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows: --- ----- -----	Članak 9. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:----- ----- -----
In the period from January 1 st 2022 until June 30 th 2022 the advance payment for the Accessory Expenses shall be included in the amount of the charged turnover rent calculated as stipulated in the Article 2 of this annex.----- ----- -----	U razdoblju od 1. (prvog) siječnja 2022. (dvije tisuće dvadeset druge) godine do 30. (tridesetog) lipnja 2022. (dvije tisuće dvadeset druge) godine predujam sporednih troškova biti će uključen u zaračunati iznos zakupnine po prometu koja se obračunava sukladno članku 2. ovog dodatka.----- ----- -----
Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Accessory expenses shall be charged pursuant to the Lease Contract.----- ----- -----	Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, mjesečni predujam sporednih troškova zaračunava se sukladno ugovoru.----- ----- -----
Article 4. Other provisions -----	Članak 4. Ostale odredbe -----
Other provisions of the signed Contract which	Ostale odredbe među ugovornim stranama

by this Annex have not been changed, remain unchanged.-----

Article 5. Severability-----

If some provisions of this Annex to the Lease contract are held null and void, the other provisions of this Annex shall still be valid. The Contracting Parties shall replace such provision with a valid one which shall serve to accomplish the economic purpose of this Annex to the Lease Contract and Lease Contract. -----

Article 6. Confidentiality-----

Lessor and Lessee shall keep confidential all provisions and conditions in this Annex to the Lease contract. The Lessee's entries on turnover to the Lessor are especially considered confidential.-----

For possible damages which are made through disclosing provisions to third persons, The Contracting Parties shall be responsible according to liability rules.-----

The provisions of this Article shall stay in force after its fulfilling or termination of this Annex to the Lease contract or Lease Contract.-----

Article 7. Final provisions-----

This Annex is made in four copies, in Croatian and English language. In case of dispute, the Croatian text shall prevail.-----

Each Contract party shall get two copies of this Annex to the Lease contract.-----

sklopljenog Ugovora o zakupu, koje nisu mijenjane, ostaju nepromijenjene.-----

Članak 5. Djelomična ništetnost-----

Ukoliko se pojedine odredbe ovog Dodatka pokažu ništetnima, ostale odredbe ovog Dodatka ostaju i dalje valjanima. Ugovorne strane će takvu odredbu zamijeniti valjanom, koja odgovara namjeravanoj ekonomskoj svrsi ovog Dodatka i prethodno sklopljenog ugovora.-----

Članak 6. Šutnja i tajna-----

Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju na šutnju u pogledu svih ovim Dodatkom određenih odredbi i uvjeta. Osobito se prijave prometa Zakupnika upućene Zakupodavcu trebaju držati tajnom.-----

Za eventualne štete, koje bi nastale objavljivanjem odredbi trećima odgovara ugovorna strana drugoj ugovornoj strani sukladno utvrđenim pravilima o odgovornosti.-----

Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon ispunjenja ili raskida Dodatka ili ugovora.-----

Članak 7. Završna odredba-----

Ovaj Dodatak sačinjen je u četiri primjerka na hrvatskom i engleskom jeziku. U slučaju dvojbe biti će mjerodavan tekst na hrvatskom jeziku.-----

Svakoj Ugovornoj strani predaje se po dva primjerka ovog Dodatka. -----

This Annex comes into force upon signing by
both Contracting parties.-----

Valid addresses:-----

for the Lessee:-----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

for the Lessor:-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.-----

Zaprešićka 2-----

Jablanovec-----

10290 Zaprešić-----

In Zagreb, November 16th 2021-----

Ovaj Dodatak stupa na snagu potpisom obaju
Ugovornih strana.-----

Važeće adrese:-----

za Zakupnika:-----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

za Zakupodavca:-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.-----

Zaprešićka 2-----

Jablanovec-----

10290 Zaprešić-----

U Zagrebu, 16. studenog 2021. godine.-----

Zakupnik zastupan po-----

Mia Matavž-----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Vinkovci, Andrije Hebranga 1-----

OIB: 15377751157-----

Zakupodavac zastupan po-----

Darko Lujanac-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.,
having its principal seat of business at
Zaprešićka 2, Jablanovec 10290 Zaprešić, OIB
57136792631, registered at the Registry of the
Commercial Court in Zagreb with MBS
080422173, represented by Mr. Darko Lujanac
and Mr. Denis Čupić (hereinafter: the "Lessor")

and-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1,
32100, Vinkovci, VAT no. 15377751157,
registered at the Registry of the Commercial
Court in Osijek with MBS 030142044,
represented by Mr. Drago Veselčić (hereinafter:
the "Lessee")-----

Hereinafter referred to together as the
"Contracting parties" or each individually as the
"Contracting party" -----

Have entered into the following-----

ANNEX V TO THE CONTRACT ON LEASE OF BUSINESS PREMISES

Article 1. General provisions-----

The Contracting Parties agree that on December
10th 2019 they have concluded the Contract on
Lease of business premises in the object
"Westgate Shopping City" in Zaprešić
(hereinafter: the "Center") and annexes to this
contract on May 19th 2020 (Annex I), October
27th 2020 (Annex II), May 19th 2021 (Annex III)
and November 16th 2021 (Annex IV) by which
the Lessor has let on the lease and the Lessee
has taken on the lease of business premises, in
nature unit marked 2/06 with the area of **598,03
sqm**, located on the first floor of the Center
(hereinafter: the "Lease Contract").-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.,
Jablanovec, Zaprešićka 2, 10290 Zaprešić,
OIB 57136792631, upisano u registar
Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS:
080422173, zastupano po gospodinu Darku
Lujancu i gospodinu Denisu Čupiću (u
daljnjem tekstu: „Zakupodavac“)-----

i-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1,
32100 Vinkovci, OIB 15377751157, upisano u
registar Trgovačkog suda u Osijeku pod MBS
030142044, zastupano po g. Dragi Veselčiću
(u daljnjem tekstu: „Zakupnik“)-----

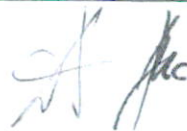
U daljnjem tekstu se navode kao „Ugovorne
strane“ ili pojedinačno kao „Ugovorna
strana“-----

Sklopili su sljedeći-----

DODATAK V UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. Uvodne odredbe-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana
10. prosinca 2019. godine sklopile Ugovor o
zakupu za poslovni prostor u objektu
„Westgate Shopping City“ u Zaprešiću (u
daljnjem tekstu: „Centar“) i dodatke tom
ugovoru na dane 19. svibnja 2020. godine
(Dodatak I), 27. listopada 2020. godine
(Dodatak II), 19. svibnja 2021. godine
(Dodatak III) i 16. studenog 2021. godine
(Dodatak IV) kojim je Zakupodavac dao u
zakup, a Zakupnik primio u zakup predmet
zakupa, u naravi poslovni prostor oznake 2/06
(dva kroz nula šest), površine **598,03 m²**
(petsto devedeset osam zarez nula tri
kvadratnih metara), smješten na katu Centra



----- ----- As aforesaid, the Parties agree to amendments to the Lease Contract as follows:----- ----- -----	(navedeno u daljnjem tekstu: „Ugovor“).----- ----- Sukladno gore navedenom Ugovorne strane ugovaraju izmjene i dopune Ugovora kako slijedi:----- ----- -----
Article 2. Turnover rent ----- ----- Article 7 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows:---- ----- The turnover rent in the period from August 1 st 2022 until December 31 st 2022 shall amount to 4% (four percent) of the monthly net turnover achieved in the Object of the Lease.----- ----- ----- Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Turnover rent shall be charged pursuant to the Lease Contract.----- -----	Članak 2. Zakupnina po prometu ----- ----- Članak 7. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:----- ----- Zakupnina po prometu u razdoblju od 1. (prvog) kolovoza 2022. (dvije tisuće dvadeset druge) godine do 31. (trideset prvog) prosinca 2022. (dvije tisuće dvadeset druge) iznosi 4% (četiri posto) od mjesečnog neto prometa ostvarenog u predmetu zakupa.----- ----- Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, zakupnina po prometu zaračunava se sukladno ugovoru.- ----- -----
Article 3. Accessory expenses ----- ----- Article 9 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows: -- ----- In the period from August 1 st 2022 until December 31 st 2022 the advance payment for the Accessory Expenses shall be included in the amount of the charged turnover rent calculated as stipulated in the Article 2 of this annex.----- ----- ----- Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Accessory expenses shall be charged pursuant to the Lease Contract.----- ----- -----	Članak 3. Sporedni troškovi ----- ----- Članak 9. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:----- ----- U razdoblju od 1. (prvog) kolovoza 2022. (dvije tisuće dvadeset druge) godine do 31. (trideset prvog) prosinca 2022. (dvije tisuće dvadeset druge) godine predujam sporednih troškova biti će uključen u zaračunati iznos zakupnine po prometu koja se obračunava sukladno članku 2. ovog dodatka.----- ----- Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, mjesečni predujam sporednih troškova zaračunava se sukladno ugovoru.----- ----- -----



Article 4. Other provisions----- Other provisions of the signed Contract which by this Annex have not been changed, remain unchanged.-----	Članak 4. Ostale odredbe----- Ostale odredbe među ugovornim stranama sklopljenog Ugovora o zakupu, koje nisu mijenjane, ostaju nepromijenjene.-----
Article 5. Severability----- If some provisions of this Annex to the Lease contract are held null and void, the other provisions of this Annex shall still be valid. The Contracting Parties shall replace such provision with a valid one which shall serve to accomplish the economic purpose of this Annex to the Lease Contract and Lease Contract. -----	Članak 5. Djelomična ništetnost----- Ukoliko se pojedine odredbe ovog Dodatka pokažu ništetnima, ostale odredbe ovog Dodatka ostaju i dalje valjanima. Ugovorne strane će takvu odredbu zamijeniti valjanom, koja odgovara namjeravanoj ekonomskoj svrsi ovog Dodatka i prethodno sklopljenog ugovora.-----
Article 6. Confidentiality----- Lessor and Lessee shall keep confidential all provisions and conditions in this Annex to the Lease contract. The Lessee's entries on turnover to the Lessor are especially considered confidential.----- For possible damages which are made through disclosing provisions to third persons, The Contracting Parties shall be responsible according to liability rules.-----	Članak 6. Šutnja i tajna----- Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju na šutnju u pogledu svih ovim Dodatkom određenih odredbi i uvjeta. Osobito se prijave prometa Zakupnika upućene Zakupodavcu trebaju držati tajnom.----- Za eventualne štete, koje bi nastale objavljivanjem odredbi trećima odgovara ugovorna strana drugoj ugovornoj strani sukladno utvrđenim pravilima o odgovornosti.-----
The provisions of this Article shall stay in force after its fulfilling or termination of this Annex to the Lease contract or Lease Contract.----- Article 7. Final provisions----- This Annex is made in four copies, in Croatian and English language. In case of dispute, the Croatian text shall prevail.-----	Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon ispunjenja ili raskida Dodatka ili ugovora.----- Članak 7. Završna odredba----- Ovaj Dodatak sačinjen je u četiri primjerka na hrvatskom i engleskom jeziku. U slučaju dvojbe biti će mjerodavan tekst na hrvatskom jeziku.-----

Each Contract party shall get two copies of this Annex to the Lease contract.-----

This Annex comes into force upon signing by both Contracting parties.-----

Valid addresses:-----

for the Lessee:-----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

for the Lessor:-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.-----

Zaprešićka 2-----

Jablanovec-----

10290 Zaprešić-----

In Zagreb, July 7th 2022-----

Svakoj Ugovornoj strani predaje se po dva primjerka ovog Dodatka.-----

Ovaj Dodatak stupa na snagu potpisom obaju Ugovornih strana.-----

Važeće adrese:-----

za Zakupnika:-----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

za Zakupodavca:-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.-----

Zaprešićka 2-----

Jablanovec-----

10290 Zaprešić-----

U Zagrebu, 7. srpnja 2022. godine.-----

Zakupnik zastupan po-----

.....
Drago Veselić-----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Vinkovci, Andrije Hebranga 1-----

OIB: 15372751157 2-----

Zakupodavac zastupan po-----

.....
Darko Lujanae-----

TRGOVAČKI CENTAR-----

ZAGREB d.o.o.-----

Jablanovec, Zaprešićka 2-----

10290 Zaprešić-----

OIB: 57136792631-----
Denis Čupić-----

WESTGATE CITY d.o.o., having its principal seat of business at Zaprešićka 2, Jablanovec 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, registered at the Registry of the Commercial Court in Zagreb with MBS 080422173, represented by Mr. Denis Čupić (hereinafter: the "Lessor") ----

and-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100, Vinkovci, VAT no. 15377751157, registered at the Registry of the Commercial Court in Osijek with MBS 030142044, represented by Mr. Drago Veselčić (hereinafter: the "Lessee")-----

Hereinafter referred to together as the "Contracting parties" or each individually as the "Contracting party" -----

Have entered into the following-----

ANNEX VI TO THE CONTRACT ON LEASE OF BUSINESS PREMISES

Article 1. General provisions-----

The Contracting Parties agree that on December 10th 2019 they have concluded the Contract on Lease of business premises in the object "Westgate Shopping City" in Zaprešić (hereinafter: the "Center") and annexes to this contract on May 19th 2020 (Annex I), October 27th 2020 (Annex II), May 19th 2021 (Annex III), November 16th 2021 (Annex IV) and July 7th 2022 (Annex V) by which the Lessor has let on the lease and the Lessee has taken on the lease of business premises, in nature unit marked 2/06 with the area of **598,03 sqm**, located on the first floor of the Center (hereinafter: the "Lease Contract").-----

WESTGATE CITY d.o.o., Jablanovec, Zaprešićka 2, 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080422173, zastupano po gospodinu Denisu Čupiću (u daljnjem tekstu: „Zakupodavac“)-----

i-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100 Vinkovci, OIB 15377751157, upisano u registar Trgovačkog suda u Osijeku pod MBS 030142044, zastupano po g. Dragi Veselčiću (u daljnjem tekstu: „Zakupnik“)-----

U daljnjem tekstu se navode kao „Ugovorne strane“ ili pojedinačno kao „Ugovorna strana“.-----

Sklopili su sljedeći-----

DODATAK VI UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. Uvodne odredbe-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 10. prosinca 2019. godine sklopile Ugovor o zakupu za poslovni prostor u objektu „Westgate Shopping City“ u Zaprešiću (u daljnjem tekstu: „Centar“) i dodatke tom ugovoru na dane 19. svibnja 2020. godine (Dodatak I), 27. listopada 2020. godine (Dodatak II), 19. svibnja 2021. godine (Dodatak III), 16. studenog 2021. godine (Dodatak IV) i 7. srpnja 2022. (Dodatak V) kojim je Zakupodavac dao u zakup, a Zakupnik primio u zakup predmet zakupa, u naravi poslovni prostor oznake 2/06 (dva kroz nula šest), površine **598,03 m²** (petsto devedeset osam zarez nula tri kvadratnih metara), smješten na katu Centra (navedeno u

As aforesaid, the Parties agree to amendments to the Lease Contract as follows:-----

Article 2. Turnover rent -----

Article 7 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows:---

The turnover rent in the period March 1st 2023 until August 31st 2023 shall amount to **4%** (four percent) of the monthly net turnover achieved in the Object of the Lease.-----

Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Turnover rent shall be charged pursuant to the Lease Contract.-----

Article 3. Accessory expenses -----

Article 9 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows: ---

In the period from March 1st 2023 until August 31st 2023 the advance payment for the Accessory Expenses shall amount to **EUR 2,00** per sqm of the Object of the Lease, plus valid VAT rate. -----

Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Accessory expenses shall be charged pursuant to the Lease Contract.-----

daljnjem tekstu: „Ugovor“).-----

Sukladno gore navedenom Ugovorne strane ugovaraju izmjene i dopune Ugovora kako slijedi:-----

Članak 2. Zakupnina po prometu -----

Članak 7. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:-----

Zakupnina po prometu u razdoblju od 1. (prvog) ožujka 2023. (dvije tisuće dvadeset treće) godine do 31. (trideset prvog) kolovoza 2023. (dvije tisuće dvadeset treće) iznosi **4%** (četiri posto) od mjesečnog neto prometa ostvarenog u predmetu zakupa.-----

Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, zakupnina po prometu zaračunava se sukladno ugovoru.-----

Članak 3. Sporedni troškovi -----

Članak 9. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:-----

U razdoblju od 1. (prvog) ožujka 2023. (dvije tisuće dvadeset treće) godine do 31. (trideset prvog) kolovoza 2023. (dvije tisuće dvadeset treće) godine predujam sporednih troškova iznosi **EUR 2,00** (dva eura) po m² predmeta zakupa mjesečno uvećano za zakonski iznos PDV-a.-----

Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, mjesečni predujam sporednih troškova zaračunava se sukladno ugovoru.-----

Article 4. Other provisions----- ----- Other provisions of the signed Contract which by this Annex have not been changed, remain unchanged.----- -----	Članak 4. Ostale odredbe----- ----- Ostale odredbe među ugovornim stranama sklopljenog Ugovora o zakupu, koje nisu mijenjane, ostaju nepromijenjene.----- -----
Article 5. Severability----- ----- If some provisions of this Annex to the Lease contract are held null and void, the other provisions of this Annex shall still be valid. The Contracting Parties shall replace such provision with a valid one which shall serve to accomplish the economic purpose of this Annex to the Lease Contract and Lease Contract. ----- -----	Članak 5. Djelomična ništetnost----- ----- Ukoliko se pojedine odredbe ovog Dodatka pokažu ništetnima, ostale odredbe ovog Dodatka ostaju i dalje valjanima. Ugovorne strane će takvu odredbu zamijeniti valjanom, koja odgovara namjeravanoj ekonomskoj svrsi ovog Dodatka i prethodno sklopljenog ugovora.----- -----
Article 6. Confidentiality----- ----- Lessor and Lessee shall keep confidential all provisions and conditions in this Annex to the Lease contract. The Lessee's entries on turnover to the Lessor are especially considered confidential.----- ----- For possible damages which are made through disclosing provisions to third persons, The Contracting Parties shall be responsible according to liability rules.----- ----- The provisions of this Article shall stay in force after its fulfilling or termination of this Annex to the Lease contract or Lease Contract.----- -----	Članak 6. Šutnja i tajna----- ----- Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju na šutnju u pogledu svih ovim Dodatkom određenih odredbi i uvjeta. Osobito se prijave prometa Zakupnika upućene Zakupodavcu trebaju držati tajnom.----- ----- Za eventualne štete, koje bi nastale objavljivanjem odredbi trećima odgovara ugovorna strana drugoj ugovornoj strani sukladno utvrđenim pravilima o odgovornosti.----- ----- Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon ispunjenja ili raskida Dodatka ili ugovora.----- -----
Article 7. Final provisions----- ----- This Annex is made in four copies, in Croatian and English language. In case of dispute, the Croatian text shall prevail.----- -----	Članak 7. Završna odredba----- ----- Ovaj Dodatak sačinjen je u četiri primjerka na hrvatskom i engleskom jeziku. U slučaju dvojbe biti će mjerodavan tekst na hrvatskom jeziku.----- -----

Each Contract party shall get two copies of this Annex to the Lease contract.-----

This Annex comes into force upon signing by both Contracting parties.-----

Valid addresses: -----

for the Lessee: -----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

for the Lessor: -----

WESTGATE CITY d.o.o.-----

Zaprešićka 2-----

Jablanovec-----

10290 Zaprešić-----

In Zagreb, February 28th 2023-----

Svakoj Ugovornoj strani predaje se po dva primjerka ovog Dodatka. -----

Ovaj Dodatak stupa na snagu potpisom obaju Ugovornih strana.-----

Važeće adrese:-----

za Zakupnika:-----

ERA GRUPA d.o.o.-----

Andrije Hebranga 1-----

32100 Vinkovci-----

za Zakupodavca:-----

WESTGATE CITY d.o.o.-----

Zaprešićka 2-----

Jablanovec-----

10290 Zaprešić-----

U Zagrebu, 28. veljače 2023. godine.-----

Zakupnik zastupan po-----

Drago Veselčić -----

Zakupodavac zastupan po-----

WESTGATE CITY d.o.o.

Jablanovec, Zaprešićka 2

10290 Zaprešić

Denis Čupić IB: 57136792631 4

WESTGATE CITY d.o.o., having its principal seat of business at Zaprešićka 2, Jablanovec 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, registered at the Registry of the Commercial Court in Zagreb with MBS 080422173, represented by Mr. Denis Čupić (hereinafter: the "Lessor") ----

and-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100, Vinkovci, VAT no. 15377751157, registered at the Registry of the Commercial Court in Osijek with MBS 030142044, represented by Mr. Drago Veselčić (hereinafter: the "Lessee")-----

Hereinafter referred to together as the "Contracting parties" or each individually as the "Contracting party" -----

Have entered into the following-----

ANNEX VII TO THE CONTRACT ON LEASE OF BUSINESS PREMISES

Article 1. General provisions-----

The Contracting Parties agree that on December 10th 2019 they have concluded the Contract on Lease of business premises in the object "Westgate Shopping City" in Zaprešić (hereinafter: the "Center") and annexes to this contract on May 19th 2020 (Annex I), October 27th 2020 (Annex II), May 19th 2021 (Annex III), November 16th 2021 (Annex IV), July 7th 2022 (Annex V) and February 28th 2023 (Annex VI) by which the Lessor has let on the lease and the Lessee has taken on the lease of business premises, in nature unit marked **2/06** with the area of **598,03 sqm**, located on the first floor of the Center (hereinafter: the "Lease Contract").-----

As aforesaid, the Parties agree to amendments to the Lease Contract as follows:-----

WESTGATE CITY d.o.o., Jablanovec, Zaprešićka 2, 10290 Zaprešić, OIB 57136792631, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080422173, zastupano po gospodinu Denisu Čupiću (u daljnjem tekstu: „Zakupodavac“)-----

i-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1, 32100 Vinkovci, OIB 15377751157, upisano u registar Trgovačkog suda u Osijeku pod MBS 030142044, zastupano po g. Dragi Veselčiću (u daljnjem tekstu: „Zakupnik“)-----

U daljnjem tekstu se navode kao „Ugovorne strane“ ili pojedinačno kao „Ugovorna strana“-----

Sklopili su sljedeći-----

DODATAK VII UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. Uvodne odredbe-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 10. prosinca 2019. godine sklopile Ugovor o zakupu za poslovni prostor u objektu „Westgate Shopping City“ u Zaprešiću (u daljnjem tekstu: „Centar“) i dodatke tom ugovoru na dane 19. svibnja 2020. godine (Dodatak I), 27. listopada 2020. godine (Dodatak II), 19. svibnja 2021. godine (Dodatak III), 16. studenog 2021. godine (Dodatak IV), 7. srpnja 2022. (Dodatak V) i 28. veljače 2023. godine (Dodatak VI) kojim je Zakupodavac dao u zakup, a Zakupnik primio u zakup predmet zakupa, u naravi poslovni prostor oznake **2/06** (dva kroz nula šest), površine **598,03 m²** (petsto devedeset osam zarez nula tri kvadratnih metara), smješten na katu Centra (navedeno u daljnjem tekstu: „Ugovor“).-----

Sukladno gore navedenom Ugovorne strane ugovaraju izmjene i dopune Ugovora kako slijedi:-----

Article 2. Turnover rent

Article 7 of the Lease Contract is supplemented with new paragraphs which read as follows:---

The turnover rent in the period September 1st 2023 until February 29th 2024 shall amount to **4%** (four percent) of the monthly net turnover achieved in the Object of the Lease.-----

Upon the expiration of the period as stipulated in the previous paragraph of this article, the Turnover rent shall be charged pursuant to the Lease Contract.-----

Article 3. Other provisions

Other provisions of the signed Contract which by this Annex have not been changed, remain unchanged.-----

Article 4. Severability

If some provisions of this Annex to the Lease contract are held null and void, the other provisions of this Annex shall still be valid. The Contracting Parties shall replace such provision with a valid one which shall serve to accomplish the economic purpose of this Annex to the Lease Contract and Lease Contract. -----

Article 5. Confidentiality

Lessor and Lessee shall keep confidential all provisions and conditions in this Annex to the Lease contract. The Lessee's entries on turnover to the Lessor are especially considered confidential.-----

For possible damages which are made through disclosing provisions to third persons, The Contracting Parties shall be responsible according to liability rules.-----

Članak 2. Zakupnina po prometu

Članak 7. Ugovora dopunjuje se novim stavcima koji glase:-----

Zakupnina po prometu u razdoblju od 1. (prvog) rujna 2023. (dvije tisuće dvadeset treće) godine do 29. (dvadeset devetog) veljače 2024. (dvije tisuće dvadeset četvrte) iznosi **4%** (četiri posto) od mjesečnog neto prometa ostvarenog u predmetu zakupa.-----

Po isteku razdoblja kako je to opisano u prethodnom stavku ovoga članka, zakupnina po prometu zaračunava se sukladno ugovoru.-----

Članak 3. Ostale odredbe

Ostale odredbe među ugovornim stranama sklopljenog Ugovora o zakupu, koje nisu mijenjane, ostaju nepromijenjene.-----

Članak 4. Djelomična ništetnost

Ukoliko se pojedine odredbe ovog Dodatka pokažu ništetnima, ostale odredbe ovog Dodatka ostaju i dalje valjanima. Ugovorne strane će takvu odredbu zamijeniti valjanom, koja odgovara namjeravanoj ekonomskoj svrsi ovog Dodatka i prethodno sklopljenog ugovora.-----

Članak 5. Šutnja i tajna

Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju na šutnju u pogledu svih ovim Dodatkom određenih odredbi i uvjeta. Osobito se prijave prometa Zakupnika upućene Zakupodavcu trebaju držati tajnom.-----

Za eventualne štete, koje bi nastale objavljivanjem odredbi trećima odgovara ugovorna strana drugoj ugovornoj strani sukladno utvrđenim pravilima o odgovornosti.-----

The provisions of this Article shall stay in force after its fulfilling or termination of this Annex to the Lease contract or Lease Contract.

Article 6. Final provisions

This Annex is made in four copies, in Croatian and English language. In case of dispute, the Croatian text shall prevail.

Each Contract party shall get two copies of this Annex to the Lease contract.

This Annex comes into force upon signing by both Contracting parties.

Valid addresses:

for the Lessee:

ERA GRUPA d.o.o.

Andrije Hebranga 1

32100 Vinkovci

for the Lessor:

WESTGATE CITY d.o.o.

Zaprešićka 2

Jablanovec

10290 Zaprešić

In Zagreb, September 1st 2023

Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon ispunjenja ili raskida Dodatka ili ugovora.

Članak 6. Završna odredba

Ovaj Dodatak sačinjen je u četiri primjerka na hrvatskom i engleskom jeziku. U slučaju dvojbe biti će mjerodavan tekst na hrvatskom jeziku.

Svakoj Ugovornoj strani predaje se po dva primjerka ovog Dodatka.

Ovaj Dodatak stupa na snagu potpisom obaju Ugovornih strana.

Važće adrese:

za Zakupnika:

ERA GRUPA d.o.o.

Andrije Hebranga 1

32100 Vinkovci

za Zakupodavca:

WESTGATE CITY d.o.o.

Zaprešićka 2

Jablanovec

10290 Zaprešić

U Zagrebu, 1. rujna 2023. godine.

Zakupnik zastupan po

Drago Veselčić

Zakupodavac zastupan po

Denis Čupić

WESTGATE CITY d.o.o.

Jablanovec, Zaprešićka 2

10290 Zaprešić

OIB: 57136792631

BJANKO ZADUŽNICAdo⁽¹⁾ **100.000, 00 kn** (slovima: sto tisuća kuna)Dužnik⁽²⁾: Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime:**ERA GRUPA d.o.o.**

Sjedište/mjesto i adresa: Vinkovci (Grad Vinkovci), Andrije Hebranga 1

OIB : 15377751157**DAJE SUGLASNOST**da se radi naplate tražbine u iznosu od ⁽³⁾ 100.000,00 kn (slovima: sto tisuća kuna)sa zateznom kamatom na taj iznos koja teče od ⁽⁴⁾ 12.03.2019. do dana isplate po stopi od ZZKzaplijene svi njegovi računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s izjavom sadržanom u ovoj ispravi, izravno s računa isplate vjerovniku ⁽⁵⁾: Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____Westgate City d.o.o.Sjedište/mjesto i adresa: Jablanovec (Grad Zaprešić), Zaprešićka ulica 2OIB 57136792631

Ova isprava izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrsi kojim se zapljenjuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja.

Ovu bjanko zadužnicu s naknadno upisanim iznosom tražbine i podacima o vjerovniku Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija) s učincima dostave sudskog rješenja o ovrsi, dostavlja vjerovnik u izvorniku izravno, preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnoga bilježnika. Dostavom ove bjanko zadužnice zapljenjuje se tražbina po računu i prenosi se na vjerovnika po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Agenciji, ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda. Na ovoj bjanko zadužnici ili u dodatnim ispravama uz nju, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plateca, i to davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s izjavom dužnika.

Vjerovnik može svoja prava iz ove bjanko zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjeren njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po toj ispravi imao vjerovnik.

Na temelju ove bjanko zadužnice i dodatnih isprava uz nju vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom, od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plateca, ili i od dužnika i jamaca plateca.

Vjerovnik može od Agencije zahtijevati da mu vrati ovu bjanko zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na toj bjanko zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ovoj bjanko zadužnici Agencija će obavijestiti o tome dužnika ili jamca plateca i na njegov mu je zahtjev predati.

Ova bjanko zadužnica ima svojstvo ovršne isprave na temelju koje se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plateca na drugim predmetima ovrhe.

Ova bjanko zadužnica istinita je u pogledu svojeg sadržaja ako je vjerovnik naknadno upisao iznos tražbine koji je manji ili jednak onome za koji mu je dužnik dao suglasnost u trenutku kada je potvrđena kod javnog bilježnika te podatke o vjerovniku.

Dužnik odnosno jamac plateca je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove bjanko zadužnice sukladno odredbi članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu (»Narodne novine« 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09., 120/16.).

Mjesto i datum izdavanja: ⁽⁶⁾Zagreb, 10.12.2019.**ERA GRUPA d.o.o.**

Vinkovci, Andrije Hebranga 1

OIB: 15377751157

Potpis dužnika:

Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i slovima. Ostali brojevi i datumi upisuju se samo brojkom. Rođeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama, osim ako se nalaze unutar rečenice.

¹ Može se upisati: do 5.000,00 kn, do 10.000,00 kn, do 50.000,00 kn, do 100.000,00 kn, do 500.000,00 kn ili do 1.000.000,00 kn⁴ Zatezne kamate mogu teći najranije od dana izdavanja ove zadužnice

Podatke po 1., 2. i 6. popunjava dužnik; podatke pod 3. popunjava vjerovnik, a podatke pod 5. može popuniti dužnik prigodom izdavanja ove zadužnice, a može naknadno i vjerovnik

Jamac platac:-----

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime:

Sjedište/mjesto/adresa:

OIB:

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku.-----

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac:-----

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto/adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku.-----

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac:-----

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto/adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku.-----

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Napomene:

Sve podatke na ovoj stranici popunjava jamac platac



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić
Zagreb, Savska cesta 56

Poslovni broj: OV-10164/2019

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jurić**, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da je stranka:

ERA GRUPA d.o.o., MBS 030142044, OIB 15377751157, Vinkovci (Grad Vinkovci), ANDRIJE HEBRANGA 1, zastupano po direktoru **DRAGO VESELČIĆ, OIB 07578815119, VINKOVCI, VINKOVCI, ANDRIJE HEBRANGA 1**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114249146 PU Vukovarsko-srijemska, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **kao dužnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **BJANKO ZADUŽNICA IZDANA NA IZNOS DO 100.000,00 KN** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 7. Pravilnika o nagradama i naknadi troškova javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 125,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 31,25 kn.

Zagreb, 10.12.2019. (desetog prosinca dvije tisuće devedesete) godine



Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić

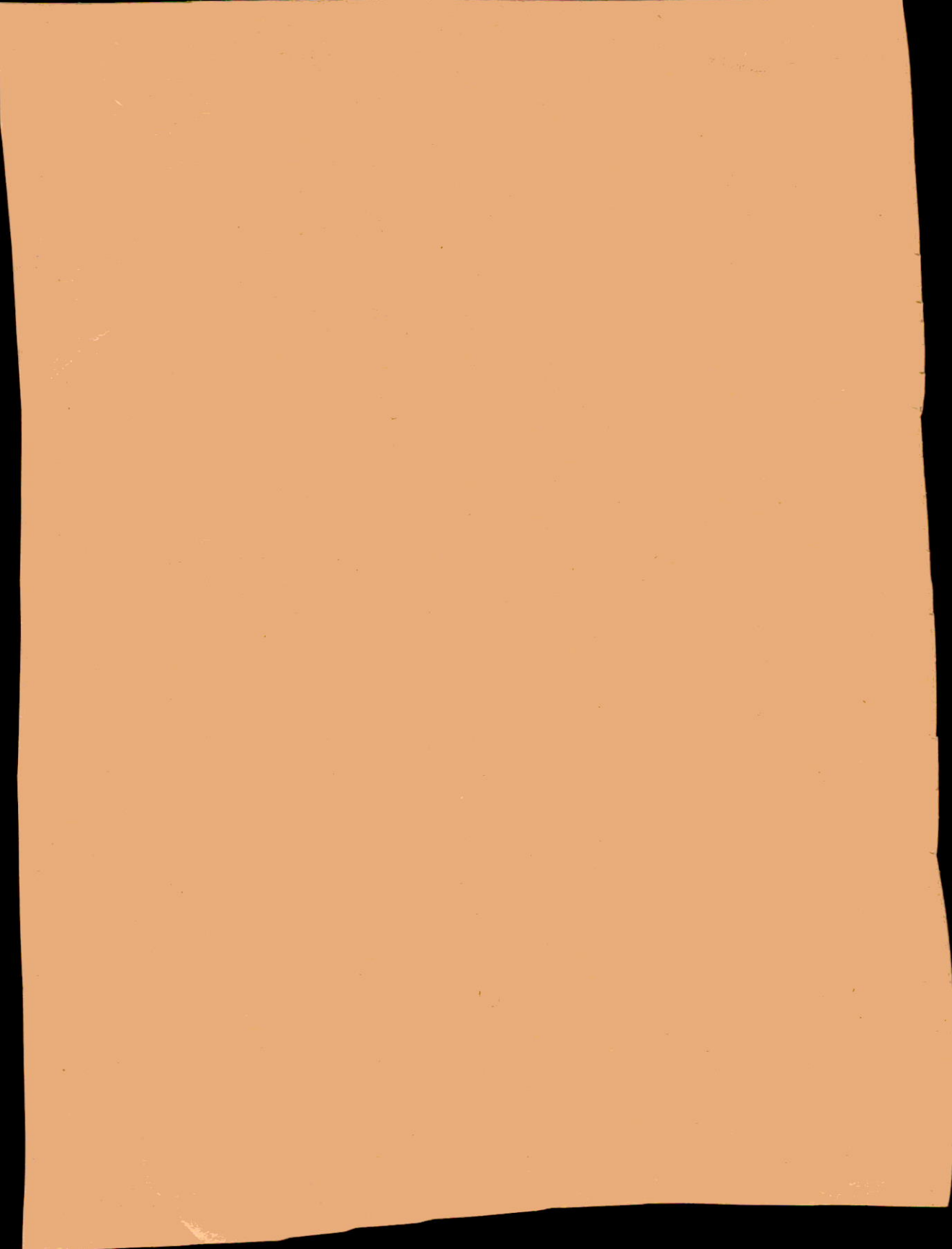
PRISJEDNIK



ST-531/2025



ODVJETNIK
FILIP OZIĆ
Zagreb



FINANCIAL AGENT
FINA OSISEK
L JAGRA 1-3
31 000 OSISEK

Masa:	02 0132 0
2549	
Zagreb	10105
07.11.25	15:42:05
4.12	HP Hrvatska

AR