



**SPORAZUM O PRIJENOSU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U
ARENA CENTRU, Br. E27/24**

**LEASE AGREEMENT FOR BUSINESS PREMISES IN ARENA CENTAR, № E27/24
ASSIGNMENT CONTRACT**

(dalje u tekstu „Sporazum“/ hereinafter “the Contract”)
sačinjen između / made between:

PRENOSITELJ / THE ASSIGNOR

Ime: **SPORTINA d.o.o.**
Registrirano u: Sudski registar s registarskim brojem MBS 080429142
Registrirano sjedište: Zagreb, Koranska ulica 2
OIB: 68039275991
Zastupa: **Dejan Jelisavac**, direktor

i/and

PRIMATELJ / THE ASSIGNEE

Ime: **FASHION COMPANY d.o.o.**
Registrirano u: Sudski registar s registarskim brojem MBS 060270796
Registrirano sjedište: Zagreb, Jadranska avenija 9
OIB: 73719122411
Zastupa: **Isak Nuhić**, punomoćnik

i/ and

ZAKUPODAVAC/ THE LANDLORD

Ime: **ARENA CENTER ZAGREB d.o.o.**
Registrirano u: Sudski registar s registarskim brojem MBS 080572329
Registrirano sjedište: Zagreb, Ulica Vice Vukova 6
OIB: 83997642580
Zastupaju: **Tomislav Dekalić i Nataša Milašinčić**, punomoćnici

(dalje u tekstu „Ugovorne strane“/ hereinafter as “the Parties”)

UVODNA UTVRĐENJA

1) Prenositelj i Zakupodavac zaključili su 26.06.2024. (*dvadeset šestog lipnja dvije tisuće dvadeset četvrte*) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Arena Centru, br. E27/24, solemniziran istog dana po javnoj bilježnici Maji Peris iz Zagreba pod brojem OV-14430/2024., dalje u tekstu kao „Ugovor“, a kojim je Ugovorom Zakupodavac dao Zakupniku u zakup poslovni prostor približne ukupne površine 1161 (*tisuću sto šezdeset jedan*) m², oznake E27, za trgovinu „XYZ“ u trgovačkom centru pod imenom Arena Centar u Zagrebu, ulica Vice Vukova 6. -----

2) Predmet ovog Sporazuma je regulacija važnih prava i obveza koje proizlaze iz Ugovora te stupanje Preuzimatelja u Ugovor. -----

3) Svi pojmovi, skraćenice i definicije korišteni u ovom Sporazumu imaju jednaka značenja kao i u Ugovoru. Radi izbjegavanja sumnje, od dana prijenosa Ugovora, pojam Primatelja iz ovog Sporazuma imati će isto značenje kao „Zakupnik“ kako je definiran Ugovorom. -----

4) Prenositelj i Primatelj ovime jamče i izjavljuju Zakupodavcu kako imaju sva odobrenja i posebne ovlasti za zaključenje ovog Sporazuma u smislu članka 49. i članka 41. st. 3. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22 i 18/23, 130/23). -----

PRIJENOS UGOVORA

Članak 1. Prijenos Ugovora

1.1. Nastavno na prethodna Uvodna utvrđenja i temeljem ovog Sporazuma Primatelj stupa u ugovorni odnos definiran Ugovorom te postaje nositelj svih prava i obveza iz predmetnog Ugovora koje je ranije imao Prenositelj. Radi

INTRODUCTORY RECITALS

1) The Assignor and the Landlord have concluded on 26/06/2024 (*June twenty-sixth two thousand twenty-four*) the Lease Agreement for Premises in Arena Centar № E27, notarized on the same day by Public Notary Maja Peris from Zagreb under number OV-14430/2024, henceforth as “**the Agreement**”, and by virtue of which Agreement the Landlord has deliver to the Tenant the business premises of approximate total floor area of 1161 (*one thousand one hundred sixty-one*) m², marked as E27, for “XYZ” store located in the shopping centre named Arena Centar in Zagreb, Vice Vukova 6. -----

2) The subject of this Contract is regulation of the fundamental rights and obligations as under the Agreement and entering into the Agreement of the Assignee. -----

3) All abbreviations and definitions used in this Contract shall correspond to Agreement. For the avoidance of doubt, from the Agreement assignment date, the term Assignee from this Contract shall have the same meaning as the term “Tenant” defined in the Agreement. -----

4) The Assignor and the Assignee hereby guarantee and declare to the Landlord to have in place all approvals and special empowerments for concluding this Contract per Art 49 and Art 41 Par. 3 of Companies Act (Official Gazette № 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22 and 18/23, 130/23). -----

AGREEMENT ASSIGNMENT

Clause 1 Agreement Assignment

1.1 In addition to Introductory Recitals above, the Assignee enters the contractual relationship defined by the Agreement becoming therefore entitled/liable person for all the rights and obligations from the Agreement that were

izbjegavanja svake sumnje, ovime se na Primatelja Ugovor prenosi sa svim svojim Dodacima i Prilozima, naknadnim izmjenama i sporazumima (npr. o zaštiti osobnih podataka, podjeli troška električne energije i korištenja mreže i dr.). -----

1.2. Preslika Ugovora sa svim njegovim Dodacima, Prilozima i izmjenama prilaže se ovom Sporazumu kao **Dodatak I.** -----

1.3. Potpisom ovog Sporazuma Zakupodavac izričito daje svoj pristanak na prijenos Ugovora kako je definirano prethodnim člankom 1.1. ovog Sporazuma, kojim se ugovorni odnos Prenositelja i Zakupodavca prenosi na Primatelja i Zakupodavca. -----

1.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju za učinak prijenosa Ugovora na Primatelja datum **15.07.2024. (petnaesti srpnja dvije tisuće dvadeset četvrte).** -----

1.5. Prenositelj i Zakupodavac obostrano izjavljuju kako nemaju međusobnih prigovora, tj. kako drže da je druga ugovorna strana uredno ispunjavala obveze iz Ugovora te da nemaju ikakvih potraživanja prema drugoj ugovornoj strani temeljem Ugovora. Nadalje, Prenositelj se ovdje odriče i svih potraživanja (bilo koje vrste) koje bi on u budućnosti mogao imati prema Zakupodavcu. -----

Članak 2. Važne ugovorne obveze

2.1. Zakupodavac je s Prenositeljem dogovorio očekivano stjecanje posjeda Prostora dana 24.07.2024. (dvadeset četvrtog srpnja dvije tisuće dvadeset četvrte), te se Prostor još uvijek nalazi u posjedu Zakupodavca. -----

2.2. Primatelj ovime potvrđuje da je upoznat sa činjenicom da se u Prostoru E27 u vrijeme sklapanja ovog Sporazuma izvode radovi te da je Prostor u posjedu Zakupodavca. Shodno tome, Primatelj se obvezuje preuzeti posjed

previously associated with the Assignor. For the avoidance of any doubt, under this Contract Assignee also enters Agreement with all its Schedules and Exhibits, subsequent amendments, and covenants (e.g., on protection of personal data, share of electricity consumption and network use costs, etc.). -----

1.2 A copy of the Agreement with all its Schedules, Exhibits, and amendments is attached to this Contract as **Appendix I.** -----

1.3 By signing this Contract, the Landlord expressly provides its consent to the proposed Agreement assignment, as defined in the above Clause 1.1 of this Contract, whereby the contractual relationship of the Assignor and the Landlord is transferred to the Assignee and the Landlord. -----

1.4 The Parties mutually determine the effective date for Agreement assignment to the Assignee to be on **15/07/2024 (July fifteenth two thousand twenty-four).** -----

1.5 The Assignor and the Landlord reciprocally declare that they have no objections against each other i.e. that they hold the opposite party was duly delivering its obligations from the Agreement and not to have any claims towards the opposite party based on the Agreement. In addition, the Assignor hereby also waives all the claims (of any kind) it may have in future towards the Landlord. -----

Clause 2. Fundamental Terms

2.1 The Assignor and the Landlord agreed on the expected transfer of Premises possession on 24/07/2024 (July twenty-fourth two thousand twenty-four), hence the Premises are still in the possession of the Landlord. -----

2.2 The Assignee hereby confirms they are aware of the fact that Premises E27 are under construction at the time of the conclusion of this Contract and the Landlord is in possession of the Premises. Therein, the Assignee undertakes to

Prostora od Zakupodavca dana **24.07.2024.** (*dvadeset četvrtog srpnja dvije tisuće dvadeset četvrte*). Radi izbjegavanja svake sumnje, Primatelj se obvezuje ispuniti sve Ugovorne preduvjete za preuzimanje posjeda Prostora, posebno one navedene u članku 4. Ugovora. ---

2.3. Primatelj se obvezuje započeti poslovanje i otvoriti Prostor za kupce najkasnije do 03.10.2024. (*trećeg listopada dvije tisuće dvadeset četvrte*). ---

2.4. Sukladno Ugovoru financijske obveze Zakupnika su: ---

1. Minimalna zajamčena zakupnina jednaka je: ---

- za prvu i drugu godinu Razdoblja zakupa **EUR 21,00** (dvadeset jedan euro)/m²/mjesec + PDV (porez na dodanu vrijednost); ---
- za treću i ostale godine izvornog Razdoblja zakupa **EUR 22,00** (dvadeset dva eura)/m²/mjesec + PDV (porez na dodanu vrijednost); ---
- ukoliko se Razdoblje zakupa produži temeljem članka 3.2. Ugovora, za naredne godine Razdoblja zakupa Minimalna zajamčena zakupnina bit će ona koja je plativa po Zakupniku na kraju pete godine Razdoblja zakupa (dakle uzimajući u obzir indeksacije tijekom proteklih godina zakupa) uvećana za 10% (deset posto). ---
- Prva primjena indeksacije na gore navedene iznose Minimalne zajamčene zakupnine (izuzev one određene za prvu godinu Razdoblja zakupa) izvršava se 1.1.2026. (prvog siječnja dvije tisuće dvadeset šeste) uzimajući u obzir varijaciju indeksa od 1.1.2025. (prvog siječnja dvije tisuće pete). ---

take over the possession of the Premises from the Landlord on **24/07/2024** (*July twenty-fourth two thousand twenty-four*). For avoidance of any doubt, the Assignee undertakes to fulfil all conditions required to take over the possession of the Premises as stated under the Agreement, especially Clause 4 thereof. ---

2.3 The Assignee undertakes to commence business and open the Premises for customers on 03/10/2024 (*October third two thousand twenty-four*) at the latest. ---

2.4 Pursuant to the Agreement, financial obligations of the Tenant are: ---

1. Minimum Guaranteed Rent amounting to: ---

- **EUR 21.00** (*twenty-one euro*)/m²/month + VAT (value added tax) for first and second year of the Lease Period, ---
- **EUR 22.00** (*twenty-two euro*)/m²/month + VAT (value added tax) for third and following years of the initial Lease Period, ---
- if the Lease Period would be prolonged under Clause 3.2 of the Agreement, Minimum Guaranteed Rent for following years of the Lease Period shall be the one payable by the Tenant at the end of fifth year of the Lease Period (hence, taking in consideration indexation applied during previous lease years) increased for 10% (*ten percent*). ---
- First indexation shall be performed to above amounts of Minimum Guaranteed Rent (except for the one established for the first Lease Period year) on 1/1/2026 (*January first two thousand twenty-sixth*) taking in consideration variation of index as of 1/1/2025 (*January first two thousand twenty-fifth*). ---

- Minimalna zajamčena zakupnina određena za šestu godinu Razdoblja zakupa (ako se ono produži sukladno članku 3.2 Ugovora) indeksira se po prvi puta 1. (prvog) siječnja u sedmoj godini Razdoblja zakupa i zatim redovito na godišnjoj osnovi. -----

2. Zakupnina od prometa jednaka je 7,5% (sedam zarez pet posto) od ukupnog godišnjeg prometa neto koji realizira Zakupnik u Prostoru ili vezano uz Prostor, a koji se iznos plaća ako je veći od unaprijed plaćene Minimalne zajamčene zakupnine za to isto razdoblje. -----

3. Operativni troškovi sastoje se od ova tri dijela koje Zakupnik plaća zasebno: -----

- a) **Zajednički operativni troškovi**, koji se plaćaju Zakupodavcu, za koji iznos se trenutno određuje **EUR 10,00** (deset eura)/m²/mjesec + PDV, a koji iznos se plaća kao predujam za neku godinu i koji se iznos redovito godišnje indeksira sukladno Ugovoru; prva primjena indeksacije izvršava se 1.1.2025. (prvog siječnja dvije tisuće dvadeset pete) uzimajući u obzir varijaciju indeksa od 1.1.2024. (prvog siječnja dvije tisuće dvadeset četvrte); -----

- b) **Marketinški troškovi**, koji se plaćaju Zakupodavcu, za koji iznos se ugovara **EUR 1,00** (jedan euro)/m²/mjesec + PDV, uz indeksaciju; -----

- c) **Operativni troškovi Zakupnika**, koji se plaćaju ili Zakupodavcu ili neposredno dobavljaču i koji se mjere neovisnim mjeriteljima potrošnje, ili pomoću isplanirane vrijednosti, a koje snosi Zakupnik na temelju istog. To osobito uključuje (ali nije ograničeno na) troškove struje, grijanja i hlađenja, vode, plina koji se potroše u Prostoru, plaćanje udjela u troškovima struje i plina za opskrbu Prostora klimatiziranim zrakom, uvećani za PDV, te

- Minimum Guaranteed Rent for sixth year of the Lease Period (if prolongation from Clause 3.2 would be implemented) shall be indexed for the first time on 1st (*first*) of January in seventh year of the Lease Period and thereafter regularly on annual basis. ---

2. The Turnover Rent shall be **7.5%** (*seven point five percent*) of the net annual total turnover realised by the Tenant in the Premises or in connection with the Premises, which is payable if it is higher than the Minimum Guaranteed Rent paid with respect to the given period. -----

3. The Operating Costs shall consist of three parts payable separately, as follows: -----

- a) the **Common Operating Costs**, payable to the Landlord, the amount of which is currently set to be **EUR 10.00** (*ten euro*)/m²/month + VAT, which obligation is payable as periodic advance payment and which amount shall be indexed annually on regular basis pursuant to the Agreement; first indexation shall be performed on 1/1/2025 (*January first two thousand twenty-fifth*) taking in consideration variation of index as of 1/1/2024 (*January first two thousand twenty-fourth*), -----

- b) the **Marketing Costs**, payable to the Landlord, the amount of which shall be **EUR 1.00** (*one euro*)/m²/ month + VAT, subject to indexation; -----

- c) the **Tenant's Operating Costs**, payable either to the Landlord or to the respective provider, which shall be measured by independent consumption meters, or by engineered value and borne by the Tenant on the basis thereof. This particularly includes (but in any case, not limited to) the costs of electricity, heating and cooling and water consumed in the Premises payment of the share in the costs of consumed electricity and gas for the Premises

plaćanje svih poreza i javnih davanja koja se odnose na Prostor (npr. komunalne i vodne naknade, u budućnosti mogućeg poreza na imovinu), održavanje Prostora, svake opreme i uređaja ugrađene u Prostor (bez obzira čija je vlasništvo oprema). -----

2.5. Primatelj prihvaća i sve druge obveze koje je prije Ugovorom Prenositelj preuzeo prema Zakupodavcu, te izričito prihvaća ovršnu klauzulu Ugovora (Odjeljak 11. Ugovora u prilogu ovog Sporazuma) kao i one koje je sam Primatelj preuzeo ovim Sporazumom. -----

2.6. Dopisna adresa Primatelja za korespondenciju temeljem Ugovora je ova naznačena u zaglavlju ovog Sporazuma. IBAN broj računa Primatelja je HR5923600001102374820, a SWIFT kôd: ZBAHR2XXXX. -----

2.7. Dopisna adresa Primatelja za korespondenciju u pogledu zaštite osobnih podataka, točnije u smislu članka 15. Dodatka 5. Ugovora je: info.hr@fashioncompany.eu. -----

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 3. Ovršnost ovog Sporazuma

3.1. Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Sporazum zaključuje u formi javnobilježničke isprave, te Prenositelj i Primatelj potpisom ovog Sporazuma kao solemnizirane javnobilježničke isprave očituju svoju volju i izjavljuju kako je temeljem Ugovora i ovog Sporazuma Zakupodavac ovlašten provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje predmetnog Prostora u posjed, slobodnog od osoba i stvari. -----

3.2. Strane su suglasne da će javni bilježnik koji je solemnizirao ovaj Sporazum na temelju pisanog zahtjeva Zakupodavca, sukladno odredbama članka 54. Zakona o javnom bilježništvu, na ovaj Sporazum staviti potvrdu

conditioned air supply, increased for VAT, and payment of all taxes and public duties in relation to the Premises (e.g. communal and water fees and any future property tax), any kind of the Premises' installations and equipment built into the Premises maintenance (regardless of the owner thereof). -----

2.5 The Assignee accepts also all the other undertakings that were earlier promised by the Assignor to Landlord, and particularly Agreement enforceability clause (Section 11 in the Agreement attached hereto), as well as those undertaken in this Contract by the Assignee. ---

2.6 The Assignee's address for the correspondence per the Agreement shall be the one stated in the header of this Contract. Assignee's bank account IBAN code is HR5923600001102374820 and SWIFT code: ZBAHR2XXXX. -----

2.7 The Assignee's address for the correspondence regarding protection of personal data, more precisely in sense of Clause 15 of Appendix 5 to the Agreement is: info.hr@fashioncompany.eu. -----

FINAL PROVISIONS

Clause 3 Enforceability of this Deed

3.1 The Parties agree that this Contract is entered into in the form of a notarial deed, hence by signing this Contract as a certified notarial deed the Assignor and Assignee express their will and represent that pursuant to the Agreement and/or this Contract the Landlord shall be entitled to direct enforcement for the purpose of taking the concerned Premises in possession, free of persons and things. -----

3.2 The Parties agree that the Notary Public, who has certified this Contract, shall place a certificate of enforceability on this Contract on the basis of a written request by the Landlord, pursuant to provisions of Article 54 of the

ovršnosti, kada ga Zakupodavac obavijesti da Primatelj nije ispunio obveze iz Ugovora i/ili ovog Sporazuma. -----

3.3. Strane su suglasne da Primatelj potpisom ovog Sporazuma kao solemnizirane javnobilježničke isprave izjavljuje kako je Zakupodavac temeljem ovog Sporazuma, u slučaju dospelosti bilo koje obveze po Ugovoru i/ili ovom Sporazumu, izričito ovlašten provesti neposrednu i prisilnu ovrhu na bilo kojoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, tražbini i drugim imovinskim odnosno materijalnim pravima, udjelima i dionicama koji su njegovo vlasništvo, kao i na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili druge pravne osobe koja obavlja poslove platnog prometa (npr. FINA). -----

3.4. Strane su suglasne da će javni bilježnik koji je solemnizirao ovaj Sporazum staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva Zakupodavca uz predočenje preslika sljedećih isprava: -----

a) u slučaju neispunjenja novčanih tražbina: --- preslike pisane izjave Zakupodavca da Primatelj nije izvršio svoju obvezu plaćanja preuzetu Ugovorom i/ili ovim Sporazumom, potpisane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Zakupodavca; -----

b) u slučaju neispunjenja nenovčanih obveza: --

preslike pisane izjave Zakupodavca da Primatelj nije izvršio bilo koju drugu obvezu preuzetu Ugovorom i/ili ovim Sporazumom, potpisane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Zakupodavca. -----

Članak 4. Ostale odredbe

4.1. Ugovorne strane izrijekom izjavljuju da su ovaj Sporazum sačinile svjesno i promišljeno, te da odredbe ovog Sporazuma predstavljaju njihovu stvarnu volju pa ga se odriču pobijati iz bilo kojeg razloga. -----

Notaries Public Act, upon being notified by the Landlord that the Assignee has not fulfilled its obligations from the Agreement and/or this Contract. -----

3.3 The Parties agree that by signing this Contract as a certified notarial deed, the Assignee represents that, pursuant to this Contract, in the case of maturity of any obligation contained in the Agreement or in this Contract, the Landlord shall be expressly entitled to enforcement directly on any movable or immovable asset, claim, and other property or material rights, shares and stocks in the Assignee's possession, on their accounts and funds in any bank or other legal entity which carries out money transfer activities (e.g. Financial Agency).-----

3.4 The Parties agree that the Notary Public who has certified this Contract shall place a certificate of enforcement on the basis of a written request from the Landlord providing the copies of the following: -----

a) in the case of failing to fulfil money claims: - a copy of Landlord's written statement on Assignee's failure to fulfil its payment obligations defined in the Agreement and/or in this Contract, undersigned by Landlord's authorised person; -----

b) in the case of failing to fulfil non-money claims: -----

a copy of Landlord's written statement on Assignee's failure to fulfil any other obligation defined in the Agreement and/or in this Contract, undersigned by Landlord's authorised person. -----

Clause 4 Other Provisions

4.1 The Parties expressly declare to have concluded this Contract consciously and prudently, that provisions of this Contract represent their true will, so they hereby waive their right to contest it. -----

4.2. Ako bilo koji uvjet ili odredba iz ovog Sporazuma budu proglašeni nevaljanim, nezakonitim ili neprovedivim, a zbog novih zakona ili javne odredbe, svi drugi uvjeti i odredbe ovog Sporazuma ostaju na snazi. Nakon što se utvrdi da je bilo koja odredba nevaljana, nezakonita ili neprovediva, Ugovorne strane će u dobroj vjeri izmijeniti ovaj Sporazum na način da on bude prihvatljiv, a da što vjernije odražava prvobitnu namjeru Ugovornih strana, a u svrhu ispunjenja ovog Sporazuma. -----

4.3. Ovaj Sporazum je cjelovit i potpun te predstavlja pravu volju Ugovornih strana. Njegovim se potpisom isključuju svi prethodni dogovori, usmeni ili pisani, postignuti između Ugovornih strana. Ovaj Sporazum nema nikakvih pisanih ili usmenih dodataka, osim onih koji su izričito navedeni kao dodaci Sporazuma. -----

4.4. Ugovorne strane utvrđuju da će sve eventualne nesporazume pokušati riješiti sporazumno, a ukoliko ne uspiju nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu. -----

4.5. Ovaj Sporazum smatra se zaključenim nakon što ga potpišu sve Ugovorne strane. Sve izmjene i dopune Sporazuma će se zaključiti u pisanom obliku. Izmjene i dopune koje nisu napravljene u navedenom obliku ne proizvode pravni učinak. -----

4.6. Ovaj Sporazum sastavljen je u pet (5) primjerka od kojih po jedan (1) pripada Prenositelju i Primatelju, jedan (1) javnom bilježniku, a dva (2) Zakupodavcu dvojezično, a u slučaju neke nedosljednosti među jezicima, mjerodavna je hrvatska verzija. -----

4.7. Primatelj je obavezan bez odgode podnijeti ovaj Sporazum na potvrdu javnom bilježniku – solemnizaciju te snositi svaki trošak solemnizacije. -----

4.2 If any term or other provision of this Contract is declared invalid, illegal, or unenforceable by any rule of law or public policy, all other conditions and provisions of this Contract shall nevertheless remain in full force and effect. Upon such determination that any term or other provision is invalid, illegal, or unenforceable, the Parties shall in good faith modify this Contract so as to reflect the original intent of the Parties, for purpose of implementation of this Contract. -----

4.3 This Contract is full and comprehensive; it represents true intention of all the contracting parties. By signing it, all previous arrangements, verbal or written made by the Parties are hereby annulled. This Contract has no written or verbal addendums, except those expressly stated as appendixes hereto. -----

4.4 The Parties agree that all disputes shall be resolved amicably, and if that would not provide a solution, a court in Zagreb with *in rem* jurisdiction shall have jurisdiction. -----

4.5 This Contract shall be deemed as executed after it is signed by all the contracting Parties. The Parties shall make all amendments to the Contract in the written form. The amendments not made in proscribed form shall have no legal effect. -----

4.6 This Contract is made in five (5) copies, one (1) copy for the Assignor and Assignee each, one (1) copy for Public Notary, and two (2) for the Landlord, in two languages, and in the case of any inconsistency between them, Croatian version shall prevail. -----

4.7 The Assignee is obliged to have this Contract confirmed by the Notary Public (solemnization) immediately and to cover any cost of solemnization. -----

POTPISNA STRANICA -----

SIGNATURE PAGE -----

Dodatak I -----

Preslika Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Arena Centru, br. E27/24 (sa svim dodacima, prilozima te naknadnim izmjenama i sporazumima) -----

Appendix I -----

A copy of the Lease Agreement for the business premises in Arena Centar № E27/24 (with all of its Schedules, Exhibits and subsequent amendments and covenants) -----

Prenositelj / The Assignor:


.....
Dejan Jelisavac

Primatelj / The Assignee:


.....
Isak Nuhic

Zakupodavac / The Landlord:


.....
Tomislav Dekalic


.....
Nataša Milašinić

Datum /Date:

19/7/2024
.....

Datum /Date:

19/07/2024
.....

Datum /Date:

12/7/2024
.....

Pečat / Seal:

SPORTINA d.o.o.
za trgovinu i usluge
ZAGREB

Pečat / Seal:

FASHION COMPANY d.o.o.
OIB: 73719122411
JADRANSKA AVENIJA 9, ZAGREB
03

Pečat /Seal:

Arena Center Zagreb
d.o.o.
Ulica Vice Vukova 6
Zagreb 1



**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U ARENA CENTRU, Br. E27/24
LEASE AGREEMENT FOR PREMISES IN ARENA CENTAR № E27/24**

(dalje u tekstu „Ugovor“ / hereinafter as „the Agreement“)

ZAKUPODAVAC / LANDLORD

Ime: **ARENA CENTER ZAGREB d.o.o.**
Registrirano u: Sudski registar s registarskim brojem MBS: 080572329
Registrirano sjedište: Zagreb, Ulica Vice Vukova 6
OIB: 83997642580
Zastupaju: **Nataša Milašinić i Tomislav Dekalić, punomoćnici**
(dalje u tekstu: Zakupodavac);

i

ZAKUPNIK / TENANT

Ime: **SPORTINA d.o.o.**
Registrirano u: Sudski registar s registarskim brojem MBS: 080429142
Registrirano sjedište: Zagreb, Koranska ulica 2
OIB: 68039275991
IBAN: HR7323600001101974346
Zastupa: **Dejan Jelisavac, direktor**
(dalje u tekstu: Zakupnik);

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu: Strana ili Strane kada su skupno označeni).

1. UVODNE ODREDBE

1.1. Ugovorne strane ovime čine nespornim da je Zakupodavac sagradio višenamjenski trgovačko zabavni kompleks pod imenom Arena Centar u Zagrebu, u gradskoj četvrti Lanište na adresi Ulica Vice Vukova 6 (dalje: **Arena Centar ili Centar**). Odjel za graditeljstvo nadležnog gradskog ureda izdao je za Arenu Centar uporabnu dozvolu Klasa: UP/I-361-05/10-01/181, Ur. broj 251-13-22/ 106-10-8 od 30.09.2010. (*tridesetog rujna dvije tisuće i desete*), ali što se ne odnosi na prostor iz ovog Ugovora. ----

Strane također utvrđuju da su ranije sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Arena Centru br. E27+E30+E31/22, a na temelju kojeg Zakupnik posluje trgovinom „XYZ“, a koji ugovor je istekao 12.06.2024 (*dvanaestog lipnja dvije tisuće dvadeset četvrte*) (dalje u tekstu kao „**Prethodni ugovor**“). Budući da Zakupnik želi nastaviti poslovati u Centru u prostoru manje

1. INTRODUCTORY PROVISIONS

1.1 The Parties confirm as uncontested that the Landlord has built a multifunctional commercial complex Arena Centar in Zagreb, district Lanište, address Ulica Vice Vukova 6 (hereinafter: **Arena Centar or Centre**). Authorised building department of city of Zagreb have issued occupancy permit for Arena Centar, Class UP/I-361-05/10-01/181, Entry № 251-13-22/106-10-8 on 30.09.2010 (*thirtieth of September two thousand ten*), however occupancy permit for the Premises is a subsequent document. ----

The Parties also confirm that earlier to this they have concluded the Lease Agreement for the premises in Arena Centar No. E27+E30+E31/22, and under which Tenant operates store “XYZ” in Arena Centar and which agreement has expired on 12/06/2024 (*June twelfth two thousand twenty-four*) (hereinafter as “**the Previous Agreement**”). As the Tenant wishes to

površine, Strane sklapaju ovaj Ugovor. -----

continue its business in the Centre, the Parties conclude this Agreement. -----

- 1.2. Zakupljeni prostor ima približnu ukupnu površinu od 1161 m² (tisuću sto šezdeset jedan kvadratni metar), dalje u tekstu kao **Poslovni Prostor ili Prostor** i Zakupodavac ga identificira kao (lokal, trgovina) jedinica broj E27. Lokacija Prostora unutar Centra navedena je u preliminarnom nacrtu priloženom ovom Ugovoru kao Dodatak 2., a računanje površine Prostora navodi se u članku 2.4. Općih uvjeta. Konačna površina Prostora će se izmjeriti nakon što se Prostor oformi građevinskim radovima podjele postojeće jedinice br. E27+E30+E31 prije primopredaje Prostora. -----
- 1.2 The leased premises have the total floor area of closely 1161 m² (one thousand one hundred sixty-one square meters), hereinafter as **the Premises** and the Landlord identifies it as a (unit, shop) unit number E27. The location of the Premises within Centre is stated in preliminary floor plan which is integral part of this Agreement as Schedule 2, and calculation method for the Premises floor area is stated under Section 2.4 of General Terms & Conditions. The final total floor area shall be measured after the Premises is formed under construction works of dividing current unit No. E27+E30+E31 prior to handover of the Premises. -----
- 1.3. Zakupnik ovdje izjavljuje da prihvaća Prostor u tehničkom i estetskom stanju kako je pregledan (viđeno stanje) stoga Zakupnik potvrđuje da nema nikakvih zahtjeva ili prigovora prema Zakupodavcu u pogledu stanja Prostora, točnije da Zakupodavac nema nikakvih obveza u pogledu uređenja i opremanja Prostora, izuzev da oformi Prostor podjelom postojeće jedinice br. E27+E30+E31 prije primopredaje. Privođenje Prostora namjeravanoj namjeni u potpunosti je trošak i obveza Zakupnika. -----
- 1.3 The Tenant hereby states that it accepts the Premises in technical and aesthetic condition as same were inspected ("as is"), hence the Tenant has no requests or objections towards the Landlord in respect of the state of the Premises, namely the Landlord has no obligations in respect of fitting and equipping the Premises, except of forming the Premises by dividing current unit No. E27+E30+E31. Fitting the Premises for intended purpose is fully Tenant's cost and obligation. -----
- 1.4. Zakupodavac predaje Prostor Zakupniku sa osnovnim uređenjem iz Dodatka 3. Ugovora koje je Zakupnik koristio tijekom trajanja Prethodnog ugovora, dočim se tehnički uvjeti Prostora opisuju u Prilogu II. Ugovora. U slučaju da se Zakupniku Prostor predaje i sa drugom opremom ili poboljšicama kao što je primjerice rasvjeta ili dr. oprema i poboljšice to će se posebno naznačiti u primopredajnom zapisniku. Radi izbjegavanja svake sumnje, sva oprema, poboljšice i uređenje s kojima je Prostor predan Zakupniku, vlasništvo je Zakupodavca te ostaje vlasništvo Zakupodavca i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora. Zakupnik će se koristiti ovom opremom i poboljšicama tijekom Razdoblja zakupa te je dužan tu opremu i poboljšice redovito održavati i izvršiti sve popravke i zamjene dotrajalih dijelova o vlastitom
- 1.4 The Landlord shall deliver the Premises to the Tenant with basic fittings from Schedule 3 used by the Tenant during the Previous Agreement, whilst technical conditions of the Premises are described in Exhibit II of the Agreement. In the event that the Premises are handed over to the Tenant with other equipment or improvements such as lighting or other devices or improvements this shall be particularly noted under the handover minutes. For the avoidance of any doubt, all equipment, improvements and fittings handed over to the Tenant with the Premises are Landlords' ownership and shall remain Landlords' ownership after expiry or termination of this Agreement. The Tenant shall use this equipment and improvements during the Lease Period and undertakes to maintain it on regular basis and to make all

trošku, a po isteku ili raskidu Ugovora, prilikom vraćanja Prostora Zakupodavcu, Zakupnik će vratiti i navedenu opremu i poboljšice u dobrom i funkcionalnom stanju, uvažavajući uobičajeno trošenje uslijed pravilnog korištenja pozornošću brižnog vlasnika. Zakupnik razumije i prihvaća da Zakupodavac ne jamči funkcionalnost predanog uređenja i opreme, stoga ukoliko bi bilo potrebno zamijeniti bilo koje dijelove takvog uređenja i opreme uslijed investicijskog održavanja, Zakupnik će morati napraviti to ulaganje ili koristiti Prostor bez tih dotrajalih dijelova ili opreme, no ako to nije pravno ili tehnički moguće, Zakupnik će morati napraviti potrebno ulaganje. S druge strane, Zakupnik će biti odgovoran ukoliko su ti kvarovi, greške, zastoji i sl. uzrokovani uporabom ili upravljanjem uz pozornost manju od one stručnog, upućenog te brižnog vlasnika. -----

1.5. Zakupnik će ishoditi pisano odobrenje Zakupodavca za planirano uređenje Prostora i pribaviti o vlastitom trošku potvrdu Glavnog projekta za Prostor (što uključuje ali nije ograničeno na odobrenje izmijenjenog Glavnog projekta za Prostor od Glavnog projektanta Arena Centra i potvrde projekta od strane nadležne javne vlasti). Nakon pribavljanja ovog odobrenja i potvrde, Zakupnik je dužan angažirati prvoklasne izvoditelje te je u svakom slučaju odgovoran za svaku štetu koju njegovi izvoditelji počine u Centru. Međutim, radove povezane s uređenjem iz Dodatka 3. kao i radove povezane sa centralnim sustavima Arena Centra izvodi isključivo Zakupodavac (ili treća strana odabrana od Zakupodavca), a o trošku Zakupnika. Ukoliko Zakupodavac dopusti Zakupniku izvoditi radove na centralnim sustavima Arena Centra (prskalice, vatrodajava, hidranti, požarne zaklopke, itd.), Zakupnik će o vlastitom trošku od Glavnog projektanta Zakupodavca ishoditi potvrdu usklade projekta Prostora sa Glavnim projektom Arena Centra, radi ispunjavanja uvjeta za zakonska ispitivanja Arena Centra prema važećim propisima.

repairs and replacements of worn out parts at its' own cost, thus upon expiry or termination of the Agreement, when handing over the Premises back to the Landlord, the Tenant shall hand back mentioned equipment and improvements in good and operational state, excluding normal wear and tear arising from proper use of a careful owner. The Tenant understands and accepts that Landlord does not guarantee functionality of improvements and equipment handed over, so if it would be necessary to replace any parts of mentioned improvements and equipment due to sinking founds, the Tenant shall have to make such investment or use the Premises without worn out parts or equipment, but if this is not technically or legally possible, Tenant shall be obliged to make necessary investment. On the other hand, the Tenant shall be liable for malfunction, defect or similar caused by usage with diligence lesser than expected from competent and instructed careful owner. -----

1.5 The Tenant shall obtain Landlord's written approval on the planed fitout of the Premises and confirmation on Premises Main design alternation (that includes yet is not limited to approval of changed Main design for the Premises from Arena Centar Master Architect and design confirmation from competent public authority). Upon obtaining this approval and confirmation, the Tenant undertakes to appoint first class contractors and shall be responsible for any damages made by its contractors in the Centre. However, works related to fitout from Schedule 3 as well as works related any of central systems of Arena Centar are performed exclusively by the Landlord (or third party appointed by the Landlord) and on Tenant's cost. If the Landlord allows the Tenant to execute works on Arena Centar central systems (sprinklers, fire alarm, hydrants, fire dampers, etc.), the Tenant shall at its own expense, acquire certificate on compliance of Premises design with Arena Centar Main design from the Landlord's Master Architect, for the purpose of meeting the conditions of legal examination of Arena Centar in line with regulations in force.

Zakupnik je nadalje odgovoran za pribavljanje svih dozvola, ovlaštenja, licenci i si. za zakonito korištenje Prostora shodno uvjetima ovog Ugovora (npr. rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima za Prostor). Ako bi se pak Zakupnik kasnije tijekom Razdoblja zakupa namjeravao u izvršiti preinake u Prostoru (dakle ne neposredno nakon primopredaje Prostora a prije otvaranja Prostora za trgovanje) ovaj će članak također biti primjenjiv, no u tom slučaju cijene Radova Zakupodavca biti će one koje Zakupodavac samostalno i izravno ugovori sa Izvoditeljima radova u tom trenutku. -----

Iznimno od prethodno navedenog, Strane su suglasne da će se nova uporabna dozvola za Prostor ishoditi od strane i po Glavnom Projektantu Arena Centra (obzirom da se postojeći poslovni prostor dijeli na dva zasebna prostora te se tako formira Prostor iz ovog Ugovora). Navedeno se provodi na temelju projektne dokumentacije Zakupnika i zakupnika koji će zakupljivati susjedni poslovni prostor. Troškove Glavnog projektanta (priprema i usklađivanje) i troškove ishoda upravnih dozvola za ove zasebne poslovne prostore snosit će Zakupnik i zakupnik koji će zakupljivati susjedni poslovni prostor na jednake dijelove. -----

1.6. Strane su suglasne, a Zakupnik izričito prihvaća, da Zakupodavac ima pravo izmijeniti ili nadopuniti gore navedeni tlocrt Prostora nakon sklapanja ovog Ugovora (npr. uslijed radova formiranja Prostora). Takve će izmjene priopćiti Zakupniku u pisanom obliku, u razumnom vremenu unaprijed. -----

2. PREDMET UGOVORA

2.1. Prema ovom Ugovoru Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup Prostor u višenamjenskom trgovačkom kompleksu Arena Centra na Laništu (u Zagrebu). -----

2.2. Prema ovom Ugovoru Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup Prostor na

Further, the Tenant is responsible for obtaining all permits, approvals, licenses and similar due to usage of the Premises pursuant to terms contained herein in legally sound manner (e.g. decision on Minimum Technical Requirements for the Premises). If the Tenant would intend to make readjustments of the Premises later during the Lease Period (i.e., not immediately following the handover of the Premises and until Premises opening) this provision shall be applicable, however in such case prices for Landlord's Works shall be those directly agreed by the Landlord with the contractors for these works at that particular time. -----

As an exception to the foregoing, the Parties agree that new occupancy permit for the Premises shall be obtained from and by Master Architect of Arena Centar (since existing business premises shall be divided on two separate premises in order the Premises from this Agreement would be formed). The foregoing will be performed on the basis of design documentation of the Tenant and tenant who shall lease neighbouring business premises. The cost of Master Architect and costs of obtaining occupancy permits for these separate business premises shall be borne by the Tenant and tenant who shall lease neighbouring business premises in equal shares. -----

1.6 The Parties agree, and the Tenant explicitly accepts, that the Landlord shall have the right to change or supplement the aforementioned Premises plan after the signing of this Agreement (e.g., due to works related to forming the Premises). Any such changes shall be communicated to the Tenant in writing, in advance within reasonable time. - -----

2. SUBJECT MATTER OF THE AGREEMENT

2.1. Under the terms of this Agreement, the Landlord lets and the Tenant leases the Premises in multifunctional commercial complex Arena Centar at Lanište (in Zagreb).

2.2. Under this Agreement, the Landlord grants and the Tenant takes the lease of the

način i pod uvjetima navedenim u ovom Ugovoru, uz određeni rok trajanja zakupa.---

3. TRAJANJE ZAKUPA

3.1. Ovaj se Ugovor sklapa na 5 (*pet*) godina (dalje u tekstu: **Razdoblje zakupa**). Pod godinom zakupa uzima se razdoblje između 2 (*dva*) dana jednakih datumu početka Razdoblja zakupa, ali jedan u nekoj godini, a drugi u sljedećoj (dakle ne odnosi se na kalendarsku godinu). -----

3.2. Zakupnik je ovlašten jednostrano produžiti Razdoblje zakupa za dodatne 3 (*tri*) godine na način da pisanu obavijest o produženju Razdoblja zakupa Zakupodavac zaprimi najkasnije 12 (*dvanaest*) mjeseci prije isteka izvornog Razdoblja zakupa određenog u gornjem članku 3.1. Ovim produženjem Ugovor se nastavlja pod istim uvjetima, izuzev u pogledu Minimalne zajamčene zakupnine koja će se odrediti sukladno čl. 5.1. Ugovora. -----

3.3. Razdoblje zakupa počinje ovim otvaranjem Prostora za predviđeno trgovanje, a što je Zakupnik obavezan učiniti najkasnije u roku od 71 (*sedamdeset jednog*) dana od datuma primopredaje Prostora. Sukladno planiranom datumu primopredaje Prostora, otvaranje Prostora za poslovanje je očekivano najkasnije do 3.10.2024. (*trećeg listopada dvije tisuće dvadeset četvrte*). -----

4. PREDAJA PROSTORA I OTVORENJE

4.1. Strane su suglasne da ukoliko se ispune preduvjeti predviđeni u članku 2.3. Ugovora, da je primopredaja Prostora Zakupniku očekivana 24.7.2024. (*dvadeset četvrtog srpnja dvije tisuće dvadeset četvrte*), kao dan primopredaje (dan predaje Prostora smatra se datumom predaje Prostora u posjed Zakupniku). Nadalje, trajni preduvjeti dana primopredaje koje mora osigurati Zakupnik te kasnije tijekom cjelokupnog Razdoblja zakupa su kako slijedi: -----

a. Zakupnik je ispunio sve svoje dospjele novčane obveze iz ovog Ugovora; -----

Premises in the manner, under conditions and set herein and for fixed lease period. ----

3. LEASE TERM

3.1. The term of this Agreement shall be 5 (*five*) years (hereinafter: **Lease Period**). Under lease year the Parties understand a period between 2 (*two*) dates same as the Lease Period commencement date, but one in certain year and the other in following one (i.e., not calendar). -----

3.2. The Tenant is entitled to unilaterally prolong the Lease Period for additional 3 (*three*) years in manner that written notice on Lease Period prolongation is received by the Landlord 12 (*twelve*) months before expiry of the initial Lease Period set in above Clause 3.1 at the latest. This prolongation shall cause the Agreement to continue under same terms, except in relation to Minimum Guaranteed Rent which shall be established pursuant to Clause 5.1 of the Agreement. ----

3.3. The Lease Period shall begin on the day of opening of the Premises for envisaged trading. The Tenant is obliged to open the Premises for trading no later than within 71 (*seventy-one*) days as of the Premises handover. As per planned date for the Premises handover, the opening of the Premises for trading is expected latest until 3/10/2024 (*October third two thousand twenty-four*). -----

4. DELIVERY DATE AND OPENING DATE

4.1. The Parties agree that if preconditions mentioned in Clause 2.3 of the Agreement are met, the handover of the Premises is expected to occur on 24/7/2024 (*July twenty-fourth two thousand twenty-four*), being the Delivery Date (the Delivery Date of the Premises is considered the date of the Tenant taking the possession of the Premises). In addition, continuous conditions precedents to the Delivery Day and throughout the Lease Period which are to be met by the Tenant are as follows: -----

a. the Tenant contractually performed all its due financial obligations from this

- b. Zakupodavac i Glavni projektant Arena Centra odobrili su planove arhitekture i mehanike u vezi radova Zakupnika (prilagodbe, tehničke promjene i građevinski radovi koje treba izvršiti u Prostoru kako bi ga opremio i uredio te kako bi Prostor postao maloprodajni ili uslužni prostor), te je ovo odobrilo i nadležno tijelo za graditeljstvo i ostale vlasti; -----
- c. Zakupnik je pribavio sve potrebne police osiguranja prema ovom Ugovoru te je Zakupodavcu predao ovjerenu presliku svake od tih polica (osobito C.A.R.); -----
- d. Zakupnik je uplatio Połog ili dostavio Bankarsku garanciju u skladu s člankom 7. Ugovora. -----
- 4.2. Zakupodavac može, ali i ne mora, prije početka radova Zakupnika izraditi i predati Zakupniku raspored i vremensku tablicu određenih radova Zakupnika u Prostoru. Radovi opremanja od strane Zakupnika mogu započeti dan nakon dana primopredaje Prostora. -----
- 4.3. Zakupnik će započeti s obavljanjem djelatnosti koju mu temeljem ovog Ugovora dopušta Zakupodavac te započeti poslovati u Prostoru u skladu s člankom 3.3. Ugovora. Ako Zakupnik ne otvori Prostor za obavljanje ugovorene djelatnosti u gore navedenom roku ili otvoreni Prostor ne bi bio odgovarajući odnosno razumno spreman za obavljanje ugovorene djelatnosti u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora, Zakupnik se Zakupodavcu obvezuje platiti ugovornu kaznu od EUR 10 (*deset eura*) po metru kvadratnom Prostora za svaki dan kašnjenja. Poradi izbjegavanja svake sumnje, preduvjeti navedeni u članku 4.1. gore moraju se trajno ispunjavati tijekom cijelog Razdoblja zakupa te ukoliko ne budu ispunjeni na predviđeni dan otvaranja Prostora za poslovanje prema članku 3.3., Zakupnik neće smjeti otvoriti Prostor za poslovanje te će se smatrati da je u zakašnjenju pa će trpjeti sve posljedice zakašnjenja prema ovom Ugovoru. -----
- Agreement; -----
- b. the Landlord and Master Architect of Arena Centar duly approved the architectural and the mechanical plans relating to the Tenant fit-out works (technical alterations, modifications, and constructions to be made in the Premises to fit out and furnish the Premises becoming an operational store), and same was also granted by the competent building and other authorities; -----
- c. the Tenant has taken out all the necessary insurance policies required under this Agreement, and a notarized copy of each policy was delivered to the Landlord (C.A.R. in particular); -----
- d. the Tenant has paid in the Deposit or has delivered the Bank Guarantee as specified in Section 7 of the Agreement. -----
- 4.2. The Landlord may, but it is not required to provide to the Tenant, prior to the beginning of the Tenant's works, the Premises fit out works schedule and a timetable with the Tenant's works in the Premises. The Tenant's fit-out works may commence on the day following the Delivery Date. -----
- 4.3. The business activity permitted by the Landlord in this Agreement shall be commenced and the Premises shall be opened for trading by the Tenant in accordance with the Clause 3.3 hereof. Should the Tenant not open the Premises for agreed business activity within period stipulated above or opened Premises would not be adequate or reasonably ready for commencing of agreed business activity in accordance with the terms and conditions of this Agreement, the Tenant shall pay a contractual penalty of EUR 10 (*ten euro*) per square metre of the Premises per each day of delay to the Landlord. For the avoidance of any doubt, conditions precedent listed above in Clause 4.1 must be met continuously throughout the Lease Period, and should they not be met at the envisaged opening day per Clause 3.3 hereof, the Tenant shall not be allowed to open the Premises for trading and it shall be deemed to be in delay with the opening with all the contractual outcome. ...

4.4. Ako Zakupnik ne otvori Prostor i ne započne s obavljanjem ugovorene djelatnosti u roku od 30 (*trideset*) dana od dana kada je sukladno Ugovoru obavezan otvoriti Prostor za poslovanje, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor jednostranom izjavom s trenutnim učinkom, zbog krivnje Zakupnika, uz zahtjev za naknadom ukupne štete nastale zbog neobavljanja poslovne Djelatnosti Zakupnika. -----

4.5. Zakupnik može izvoditi radove uređenja Prostora samo uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca. Radovi uređenja Prostora izvode se nakon van radnog vremena Arena Centra. Iznimno, Zakupodavac odobrava Zakupniku izvođenje samo tih radova u Prostoru tijekom radnog vremena Arena Centra (takvih koji ni na koji način ne smetaju dnevno poslovanje Arena Centra), ali Zakupnik će i takve radove bez odgađanja prekinuti ukoliko to Zakupodavac zatraži. Od datuma predaje do dana otvaranja Prostora za poslovanje, Zakupnik se obvezuje o svom trošku osigurati privremenu konstrukciju za zatvaranje prednjeg dijela Prostora (mesh platno) te reklamni natpis na zakupljenom Prostoru sa nazivom jedinice/trgovine. Ako Zakupnik ne ispuni ovu obvezu Zakupodavac zadržava pravo osigurati privremenu konstrukciju za zatvaranje prednjeg dijela Prostora te reklamne postere ili grafike sa najavom otvaranja trgovine u Prostoru isključivo o trošku Zakupnika, ali Zakupodavac može i prodati trećem to kao oglasnu površinu. -----

5. FINANCIJSKE OBVEZE

5.1. Minimalna zajamčena zakupnina jednaka je: -----

- za prvu i drugu godinu Razdoblja zakupa EUR 21,00 (*dvadeset jedan euro*)/m²/mjesec + PDV (porez na dodanu vrijednost); -----
- za treću i ostale godine izvornog Razdoblja zakupa EUR 22,00 (*dvadeset dva eura*)/m²/mjesec + PDV (porez na dodanu vrijednost); -----
- ukoliko se Razdoblje zakupa produži temeljem članka 3.2. Ugovora, za naredne

4.4. If the Tenant fails to open the Premises and commence with its business activity within 30 (*thirty*) days from the date on which it is obliged to open the Premises for business activity pursuant to the Agreement, the Landlord shall be entitled to terminate this Agreement with a unilateral notice and with immediate effect, for the reasons of the Tenant's fault, with the request for the indemnity of the total loss occurred thereof.

4.5. The Tenant may carry out fit out works in the Premises only with written Landlord's approval provided in advance. Fit out works are carried out beyond Arena Centar business hours. Exceptionally, the Landlord allows the Tenant conducting of silent works in the Premises during Arena Centar business hours (those works that do not hinder in any way daily operation of Arena Centar), however the Tenant shall stop such works immediately if the Landlord would demand this. From the Handover until the opening the Premises for trading, the Tenant is obliged, on its own cost, to secure temporary construction for closing the shop front of the Premises (mesh cover) and advertising poster on the leased Premises with trade name of the shop. If the Tenant fails to fulfil this obligation the Landlord shall keep the right to secure temporary construction for closing the shop front of the Premises and advertising posters or graphics with announcement of store opening in the Premises, exclusively on Tenant's cost, or to sell it for advertising. -----

5. FINANCIAL OBLIGATIONS

5.1. Minimum Guaranteed Rent shall be: -----

- EUR 21.00 (*twenty-one euro*)/m²/month + VAT (value added tax) for first and second year of the Lease Period, -----
- EUR 22.00 (*twenty-two euro*)/m²/month + VAT (value added tax) for third and following years of the initial Lease Period, -----
- if the Lease Period would be prolonged under Clause 3.2 of the Agreement,

godine Razdoblja zakupa Minimalna
zajamčena zakupnina bit će ona koja je
plativa po Zakupniku na kraju pete godine
Razdoblja zakupa (dakle uzimajući u obzir
indeksacije tijekom proteklih godina
zakupa) uvećana za 10% (*deset posto*). -----

- Prva primjena indeksacije na gore navedene
iznose Minimalne zajamčene zakupnine
(izuzev one određene za prvu godinu
Razdoblja zakupa) izvršava se 1.1.2026.
(*prvog siječnja dvije tisuće dvadeset šeste*)
uzimajući u obzir varijaciju indeksa od
1.1.2025. (*prvog siječnja dvije tisuće pete*). ---
 - Minimalna zajamčena zakupnina određena
za šestu godinu Razdoblja zakupa (ako se
ono produži sukladno članku 3.2 Ugovora)
indeksira se po prvi puta 1. (*prvog*) siječnja
u sedmoj godini Razdoblja zakupa i zatim
redovito na godišnjoj osnovi. -----
- 5.2. **Zakupnina od prometa** jednaka je 7,5%
(*sedam zarez pet posto*) od ukupnog
godišnjeg prometa neto koji realizira
Zakupnik u Prostoru ili vezano uz Prostor, a
koji se iznos plaća ako je veći od unaprijed
plaćene Minimalne zajamčene zakupnine za
to isto razdoblje. -----
- 5.3. Zakupnina od prometa = (0.075 (*nula zarez
nula sedam pet*) x godišnji promet) -
Minimalna zajamčena zakupnina zaračunata
za to razdoblje, -----
gdje se godišnji promet odnosi na ukupni
godišnji promet neto (sve osim PDV-a) koji
realizira Zakupnik u Prostoru ili u vezi s
Prostorom uključujući promet ostvaren
internetskom prodajom sa preuzimanjem
proizvoda ili robe u Prostoru ili sa zaliha
Prostora. Godišnje razdoblje za potrebe ovog
Ugovora jest razdoblje od siječnja do
prosina. Ukoliko se radi o nepotpunoj
godini, Zakupnina od prometa će se za takvo
razdoblje izračunati samo za djelomično, tj.
za one kalendarske mjesece koji ulaze u
odnosnu godinu. -----
- 5.4. **Operativni troškovi** sastoje se od ova tri
djela koje Zakupnik plaća zasebno: -----
- a. **Zajednički operativni troškovi**, koji se

Minimum Guaranteed Rent for following
years of the Lease Period shall be the one
payable by the Tenant at the end of fifth year
of the Lease Period (hence, taking in
consideration indexation applied during
previous lease years) increased for 10%
(*ten percent*). -----

- First indexation shall be performed to
above amounts of Minimum Guaranteed
Rent (except for the one established for the
first Lease Period year) on 1/1/2026
(*January first two thousand twenty-sixth*)
taking in consideration variation of index as
of 1/1/2025 (*January first two thousand
twenty-fifth*). -----
- Minimum Guaranteed Rent for sixth year of
the Lease Period (if prolongation from
Clause 3.2 would be implemented) shall be
indexed for the first time on 1st (*first*) of
January in seventh year of the Lease Period
and thereafter regularly on annual basis. ---

5.2. The **Turnover Rent** shall be 7.5% (*seven
point five percent*) of the net annual total
turnover realised by the Tenant in the
Premises or in connection with the
Premises, which is payable if it is higher
than the Minimum Guaranteed Rent paid
with respect to the given period. -----

5.3. Turnover Rent equals (0.075 (*zero point
zero seven five*) x annual turnover) -
Minimum Guaranteed Rent charged for that
period; -----

where the annual turnover means the net
(all but VAT) annual total turnover realised
by the Tenant in the Premises or in
connection with the Premises thereon,
including turnover from internet sale with
delivery of product or goods in the Premises
or from Premises stock. Annual period for
purposes of this Agreement, shall be
considered as periods from January to
December. In case of incomplete annual
period, the Turnover shall be calculated
only partially, i.e. for those months included
in the respective annual period. -----

5.4. The **Operating Costs** shall consist of three
parts payable separately, as follows: -----

a. the **Common Operating Costs**, payable

plaćaju Zakupodavcu, za koji iznos se trenutno određuje EUR 10,00 (*deset eura*)/m²/mjesec + PDV, a koji iznos se plaća kao predujam za neku godinu i koji se iznos redovito godišnje indeksira sukladno Ugovoru; prva primjena indeksacije izvršava se 1.1.2025. (*prvog siječnja dvije tisuće dvadeset pete*) uzimajući u obzir varijaciju indeksa od 1.1.2024. (*prvog siječnja dvije tisuće dvadeset četvrte*); -----

- b. Marketinški troškovi, koji se plaćaju Zakupodavcu, za koji iznos se ugovara EUR 1,00 (*jedan, euro*)/m²/mjesec + PDV, uz indeksaciju; -----
- c. **Operativni troškovi Zakupnika**, koji se plaćaju ili Zakupodavcu ili neposredno dobavljaču i koji se mjere neovisnim mjeriteljima potrošnje, ili pomoću isplanirane vrijednosti, a koje snosi Zakupnik na temelju istog. To osobito uključuje (ali nije ograničeno na) troškove struje, grijanja i hlađenja, vode, plina koji se potroše u Prostoru, plaćanje udjela u troškovima struje i plina za opskrbu Prostora klimatiziranim zrakom, uvećani za PDV, te plaćanje svih poreza i javnih davanja koja se odnose na Prostor (npr. komunalne i vodne naknade, u budućnosti mogućeg poreza na imovinu), održavanje Prostora, svake opreme i uređaja ugrađene u Prostor (bez obzira čija je vlasništvo oprema). --

6. UVJETI PLAĆANJA

- 6.1. Minimalna zajamčena zakupnina, predujam Zajedničkih operativnih troškova i Marketinški troškovi plaćaju se mjesečno unaprijed do 25. (dvadeset petog) dana mjeseca koji pak prethodi dotičnom kalendarskom mjesecu za koji se plaćaju navedeni iznosi, a na temelju PDV R1 računa (fakture) koji(u) će Zakupodavac dostaviti Zakupniku. Iznimno od navedenog, prvo

to the Landlord, the amount of which is currently set to be EUR 10.00 (*ten euro*)/m²/month + VAT, which obligation is payable as periodic advance payment and which amount shall be indexed annually on regular basis pursuant to the Agreement; first indexation shall be performed on 1/1/2025 (*January first two thousand twenty-fifth*) taking in consideration variation of index as of 1/1/2024 (*January first two thousand twenty-fourth*), -----

- b. the **Marketing Costs**, payable to the Landlord, the amount of which shall be EUR 1.00 (*one euro*)/m²/ month + VAT, subject to indexation; -----
- c. the **Tenant's Operating Costs**, payable either to the Landlord or to the respective provider, which shall be measured by independent consumption meters, or by engineered value and borne by the Tenant on the basis thereof. This particularly includes (but in any case, not limited to) the costs of electricity, heating and cooling and water consumed in the Premises payment of the share in the costs of consumed electricity and gas for the Premises conditioned air supply, increased for VAT, and payment of all taxes and public duties in relation to the Premises (e.g. communal and water fees and any future property tax), any kind of the Premises' installations and equipment built into the Premises maintenance (regardless of the owner thereof). -----

6. PAYMENT CONDITIONS

- 6.1. The Minimum Guaranteed Rent, advance Common Operating Costs payments and the Marketing Costs shall be paid monthly in advance by the 25th (twenty-fifth) day of preceding month to the subject calendar month for which mentioned amounts are to be paid, against an VAT R1 invoice to be delivered to the Tenant by the Landlord. As an exception to the above, first paying of

plaćanje Zajedničkog operativnog troška dostiže u roku od 7 (sedam) dana od izdavanja računa. Ukoliko se ne obistine nepredvidive okolnosti, Zakupodavac će do 7. (sedmog) dana mjeseca koji prethodi dotičnom kalendarskom mjesecu za koji se plaćaju navedeni iznosi izdati račun za ova plaćanja. -----

Common operating cost shall be due in 7 (seven) days as of invoice issuance. Unless no unforeseeable circumstances occur, the Landlord shall issue an invoice until 7th (seventh) day of the month preceding the subject calendar month for which mentioned amounts are to be paid. -----

- 6.2. Operativni troškovi Zakupnika plaćaju se mjesečno u roku od petnaest (15) dana nakon primitka relevantnog računa od Zakupodavca (ili od društva pružatelja usluga). Zakupnik plaća gornje Zajedničke operativne troškove na temelju predujma kojeg odredi Zakupodavac i koji se svake godine usklađuje po stvarnim troškovima. --
- 6.3. Zakupnina od prometa izračunava se i plaća godišnje, u roku od 15 (petnaest) dana od izdavanja računa od strane Zakupodavca, sve temeljem izjava Zakupnika o prometu podijeljenim po danima u mjesecu za kojeg se daje izjava. Godina označava razdoblje kalendarske godine. -----
- 6.4. Zakupnik se obvezuje Naknadu za zakup (znači Minimalnu zajamčenu zakupninu i Zakupninu od prometa) i Marketinške troškove plaćati od dana otvaranja ovog Prostora za poslovanje do posljednjeg dana Razdoblja zakupa, dočim će Zajedničke i svoje operativne troškove Zakupnik plaćati od dana predaje Prostora u posjed pa do datuma vraćanja Prostora u neposredan posjed Zakupodavca nakon isteka ili raskida Ugovora. Ukoliko se bilo koji iznos zaračunava za razdoblja kraća od onih prema kojima je utvrđena novčana obveza (npr. nekoliko dana u mjesecu za obvezu utvrđenu mjesečno), zaračunati će se razmjerno zahvaćenim danima mjeseca. ----
- 6.5. Svi iznosi u ovom Ugovoru su označeni i plativi u eurima. -----
- 6.6. Svi iznosi u ovom Ugovoru navedeni u eurima, uključujući, ali ne isključivo Minimalna zajamčena zakupnina indeksirat će se godišnje, 1. (prvog) siječnja svake godine tijekom trajanja zakupa na temelju Harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena
- 6.2. The Tenant's Operating Costs shall be paid monthly within fifteen (15) days following the receipt of the relevant invoice from the Landlord (or, as the case may be, the service provider company). Common Operating Costs shall be paid on the basis of the advances estimated by the Landlord and adjusted annually per cost. -----
- 6.3. The Turnover Rent shall be calculated and paid on an annual basis, within (fifteen) 15 days following the date of issuance of invoice by the Landlord, on the basis of the Tenant's monthly turnover statements with the breakdown per days in the month. Annual period represents any calendar year. -----
- 6.4. Tenant shall pay the Rental Fee (consisting of the Minimum Guaranteed Rent and the Turnover Rent) and Marketing Costs from the day on which Tenant's Premises are opened for trading until the last day of the Lease Period, whilst the Common Operating Costs and Tenant's Operating Cost are payable by the Tenant from the Premises Delivery Date all until the date of returning of the Premises to Landlord's direct holding after expiry of termination of the Agreement. Should any amount be applied for a period less than respective payable was agreed (e.g., few days in a month for a monthly set payable), the amount shall be charged pro rata number of affected days. -----
- 6.5. All amounts in this Agreement will be designated and payable in Euro. -----
- 6.6. All amounts specified in euro by this Agreement (including but not limited to the Minimum Guaranteed Rent) shall be indexed annually on the 1st (first) day of January in each year during the Lease Period on the basis of the Harmonized Index of Consumer

(HICP EU27) koji navede Statistički ured
Europske unije za sve članice unije. Početak
primjene indeksacije na pojedine iznose
navodi se u Članku 5. Ugovora. -----

Prices (HICP EU27) specified by the
Statistical Office of the European Union for
all the union member states. Commencement
of indexation to particular amount is
stipulated under Clause 5 of the Agreement.

6.7. Zakupodavac će tijekom jedne godine po
izdavanju indeksa za prethodnu godinu,
zaračunati i primijeniti ovu razliku te tada
retroaktivno od 1. (*prvog*) siječnja te godine
zaračunati promjenu indeksa na EUR iznose
i izdati račune za to. -----

6.7. Landlord shall during a year, upon index
variation is published for the previous year,
calculate and apply index variation to the
amounts in EUR and then it shall invoice
Tenant for the difference retroactively from
January 1st (*first*) of that year when
calculation is made. -----

6.8. Zakupodavac ima pravo zaračunati na svako
neplaćeno potraživanje zateznu zakonsku
kamatu od dana dospijeca prema ovom
Ugovoru o zakupu do plaćanja duga. -----

6.8. Landlord is entitled to charge the default
statutory interests for any unpaid debit, as of
the due date under this Agreement, until the
day debit is fully paid. -----

7. POLOG ILI BANKOVNA GARANCIJA

7. DEPOSIT OR BANK GUARANTEE

7.1. Zakupnik daje polog ili bankovnu garanciju
kako bi osigurao izvršenje svih svojih obveza
temeljem ovog Ugovora (dalje u tekstu:
Polog ili Bankovna garancija). Iznos
pologa ili bankovne garancije zbroj je
sljedećih iznosa: -----

7.1. Deposit or bank guarantee shall be provided
by the Tenant in order to secure all its
obligations to be performed under this
Agreement (hereinafter: **Deposit or Bank
Guarantee**). The amount of the Deposit or
Bank Guarantee will be the aggregate
amount of the following amounts: -----

- i. iznos Minimalne zajamčene zakupnine
za 3 (*tri*) mjeseca uvećano za
primjenjivu stopu PDV-a, plus; -----
- ii. iznos koji se plaća unaprijed za
Zajedničke operativne troškove za 3
(*tri*) mjeseca uvećano za primjenjivu
stopu PDV-a, plus; -----
- iii. iznos koji se plaća unaprijed za
Marketinške troškove za 3 (*tri*)
mjeseca uvećano za primjenjivu stopu
PDV-a. -----

- i. the amount of Minimum Guaranteed
Rent for 3 (*three*) months increased for
applicable VAT rate; plus; -----
- ii. the amount of the advance for Common
Operating Costs for 3 (*three*) months
increased for applicable VAT rate, plus;

- iii. the amount of the advance for
Marketing Costs for 3 (*three*) months
increased for applicable VAT rate. -----

Izvorno, iznos Pologa, odnosno garantirani
iznos iz Bankovne garancije prema tlocrtnoj
površini Prostora (Preliminarni tlocrt)
jednak je EUR 139.320,00 (*sto trideset devet
tisuća tristo dvadeset eura*). Nakon izmjere
površine Prostora, Zakupnik će odmah po
pisanom pozivu Zakupodavca uskladiti
pokriće ugovornog osiguranja. -----

Thus, the initial Deposit or Bank Guarantee
must, per layout floor area of the Premises
(Preliminary layout) will cover the amount
of EUR 139,320.00 (*one hundred thirty-nine
thousand three hundred twenty euro*). After
measurement of the Premises floor area, the
Tenant shall immediately per Landlord's
written call, adjust the coverage of the
contractual security. -----

7.2. Zakupnik se obvezuje uplatiti ukupni iznos

7.2. The Tenant shall pay the total amount of the

pologa ili dostaviti bankovnu garanciju „na prvi poziv“ u iznosu pologa u roku od 10 (deset) dana od dana zaključenja Ugovora, ali svakako prije dana primopredaje Prostora iz članka 4.1. Ugovora. -----

Deposit or shall deliver the "first call" Bank Guarantee in the amount of the Deposit within 10 (ten) days as of Agreement execution, however in any case before the Premises' Delivery Date set under Section 4.1 hereof. -----

- 7.3. Strane su suglasne da ako se ovaj Ugovor raskine prije isteka Razdoblja zakupa i to zbog razloga koji je izvan kontrole ili interesa Zakupodavca, Zakupodavac ima pravo na ukupni iznos pologa ili može pustiti bankovnu garanciju na naplatu kao pozdravnu naknadu (dalje u tekstu: Pozdravna naknada). Zakupodavac ujedno ima pravo potraživati naknadu ili gubitke koje gore navedena Pozdravna naknada ne pokriva, ali koji proizlaze iz ili su pak povezani sa ovim Ugovorom (npr. šteta iz članka 9.9 Ugovora). -----
- 7.4. Strane su suglasne da Zakupodavac Zakupniku ne plaća nikakve kamate na Polog tijekom trajanja ovog Ugovora, tj. da se ikakav plaćen Polog ne ukamaćuje. -----
- 7.5. Original Bankovne garancije Zakupnik dostavlja Zakupodavcu, Zakupodavac je korisnik Bankovne garancije te ima pravo zahtijevati određeni sadržaj ove garancije. -----
- 7.6. Ako Zakupnik ne doznači iznos Pologa na bankovni račun Zakupodavca ili ne podnese Bankovnu garanciju na gore navedeni datum, za svaki dan kašnjenja u doznačavanju iznosa Pologa ili podnošenja Bankovne garancije Zakupodavcu, Zakupnik se obvezuje platiti Zakupodavcu kaznu u iznosu od EUR 500 (petsto eura) po danu kašnjenja. -----
- 7.7. Ukoliko je ranije Zakupnik uplatio kaparu (*earnest payment*) prema ponudi koja je prethodila zaključenju ovog Ugovora, Zakupnik može ili nadopuniti ovaj iznos do iznosa utvrđenog člankom 7.1. te na taj način ispuniti svoju obvezu iz članka 7.1., ili da dodatno uplati puni iznos Pologa ili dostavi Bankarsku garanciju u kojem slučaju će se ta kapara iskoristiti za plaćanje prvih novčanih

- 7.3. The Parties agree that if this Agreement terminates before the expiry of the Lease Period for any reason out of control or interest of the Landlord, the Landlord will become entitled to the full amount of the Deposit or may call upon the Bank Guarantee as a goodbye fee (hereinafter: Goodbye Fee). However, the Landlord shall also be entitled to claim all its damages or losses not covered by the above Goodbye Fee but arising from or in connection with this Agreement (e.g. damages per Section 9.9 hereof). -----

- 7.4. It is agreed by the Parties that no interest will be paid (accrued) on the Deposit by the Landlord to the Tenant during the term of this Agreement (as long it is held). -----
- 7.5. The Tenant shall deliver the original of the Bank Guarantee to the Landlord, and the Landlord shall be the beneficiary of the Bank Guarantee, entitled to demand its particular content. -----
- 7.6. If the Tenant fails to transfer the amount of the Deposit to the bank account of the Landlord or to submit the Bank Guarantee on the above date, for each day of delay in transferring the amount of the Deposit or in submitting the Bank Guarantee to the Landlord, the Tenant shall pay a penalty fee of EUR 500 (five hundred euro) per day of delay. -----
- 7.7. Should the Tenant have paid earnest payment per the offer based on which this Agreement is executed, the Tenant may either replenish this amount to the amount set in Section 7.1 hereof having in that manner fulfilled its undertaking from Section 7.1 hereof, or to separately provide the full amount of Deposit or the Bank Guarantee in which event the earnest payment shall be used for covering first financial undertakings

obveza iz članka 5. ovog Ugovora. Ukoliko Zakupnik nije uplaćivao kaparu, ovo je bespredmetno. -----

from Section 5 hereof. If earnest payment was not agreed, this provision is without effect. -----

7.8. Ugovorno osiguranje mora u svako vrijeme odgovarati zbroju bruto (s PDV-om na ova plaćanja) Minimalne zajamčene zakupnine, Zajedničkih operativnih troškova i Marketinških troškova za 3 (tri) mjeseca zakupa. Zakupnik je dužan bez odgode uskladiti pokriće ugovornog osiguranja uslijed bilo kakve promjene iznosa Naknada za zakup iz Članka 5. Ugovora (npr. usklađenja, indeksacije i sl.). -----

7.8. The contractual security must at any time correspond to the sum of gross (with VAT on the respective payments) Minimum Guaranteed Rent, Common Operating Costs and Marketing Costs for 3 (three) months of lease. The Tenant is obliged to adjust coverage of contractual security without delay due to any change of amounts of the Lease Fees from Clause 5 of the Agreement (e.g. due to adjustment, indexation or alike). -----

8. DOPUŠTENA UPORABA, PODZAKUP I NAZIV (TRADE NAME)

8. PERMITTED USE, SUBLEASE AND TRADE NAME

8.1. Djelatnost (dopuštena uporaba) Prostora (uključujući proizvode navedene na popisu) može se mijenjati samo uz prethodni pisani pristanak Zakupodavca. Strane su suglasne da se naziv Prostora može promijeniti ili mijenjati samo uz prethodni pisani pristanak Zakupodavca, potpisan od ovlaštene osobe Zakupodavca te pečaćen. -----

8.1. The permitted use of the Premises (including the range of products of the brands listed) may only be changed upon the Landlord's written prior approval. The Parties acknowledge and agree that the trade name of the Premises may only be changed or amended upon the Landlord's written prior approval, duly signed by Landlord's representative and with stamp. -----

PROFIL/DJELATNOST: maloprodaja modne odjeće i dodataka -----

PROFILE/ACTIVITY: fashion clothing and accessories retail -----

NAZIV PROSTORA: XYZ -----

TRADE NAME: XYZ -----

ROBNE MARKE ZA PRODAJU: uobičajeni modni asortiman XYZ trgovina -----

BRANDS TO BE TRADED: usual fashion assortment of XYZ stores -----

8.2. Zakupnik ne smije dati u podzakup cijeli zakupljeni prostor, niti njegov dio, niti dodijeliti nekoj trećoj strani pravo na korištenje zakupljenog prostora, niti prenijeti, uz naknadu ili bez nje, svoje pravo zakupa ili bilo koja druga prava ili obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora na bilo koju treću stranu, osim uz prethodni pisani pristanak Zakupodavca. Ako Zakupodavac da pisani pristanak za gore navedeni podzakup, dodjeljivanje ili prijenos, Zakupnik se obvezuje platiti Zakupodavcu posebnu naknadu. -----

8.2. The Tenant may not sublease the Leased Premises, partly or entirely, to any third party the right to use the Leased Premises, or to transfer, with or without consideration, its lease right or any of its rights or obligations arising from this Agreement to any third party, unless with the Landlord's prior written consent. In the event that the Landlord grants its written consent to the sublease, assignment or transfer described above, the Tenant shall pay to the Landlord a separate fee. -----

8.3. Zakupnik se obvezuje da će najmanje 75% (sedamdeset pet posto) sve robe, opreme,

8.3. The Tenant undertakes that at least 75% (seventy five percent) of the total merchandise, equipment, furniture, or

namještaja i osnovnih sredstava koja budu smještena u Prostor, biti tijekom trajanja zakupa isključivo vlasništvo Zakupnika. -----

8.4. Naziv (XYZ) će biti ime trgovine otvorene u Prostoru, a koje će Zakupnik navesti na ulazu u Prostor u skladu s tehničkim specifikacijama u Prilogu II. Taj znak, kao i druge oznake Zakupnika on ne smije postavljati izvan Prostora u Arena Centru. --

8.5. Kako ne bi bilo nejasnoća, strane su suglasne da temeljem ovog Ugovora Zakupodavac Zakupniku ne daje nikakvu ekskluzivnost prodaje neke robe ili usluga. Nadalje, ovim Ugovorom o zakupu se ne jamči prisutnost bilo kojeg zakupnika ili trgovine, robne marke ili usluge u Arena Centru. -----

9. ISTEK/RASKID

9.1. Ugovorne strane su suglasne da Ugovor sklopljen od strane Zakupodavca i Zakupnika ističe na zadnji dan Razdoblja zakupa, bez ikakvih obavijesti i potrebi za sudskim odlukama. -----

9.2. Ugovorna strana može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom na način predviđen Ugovorom ako druga ugovorna strana ne ispuni svoje ugovorne obveze preuzete Ugovorom u roku od 15 (petnaest) dana od primitka obavijesti od prve ugovorne strane da ispravi takvo kršenje. U obavijesti o kršenju navodi se način na koji je Ugovor prekršen, kao i obavijest o pravnim posljedicama neispravljanja kršenja od strane koja ga je prekršila u gore navedenom roku. Zakupodavac nije obvezan slati opomenu prije raskida, ako je ranije Zakupniku uputio opomenu radi kršenja, Zakupnik ispravio kršenje, a onda kasnije opet na jednak način prekršio ovaj Ugovor. Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučajevima iz članka 9.4. (i), 9.6. i 9.7. Zakupodavac nije obvezan upućivati Zakupniku prethodnu obavijest već može

fixture kept in the Premises will be exclusively owned by the Tenant during the Lease Period. -----

8.4. The (XYZ) will be the name of the store to be opened in the Premises, which the Tenant shall display at the entrance of the Premises in accordance with the technical specifications from Exhibit II. This signage, as well as any other Tenant's signage may not be placed anywhere in Arena Centre outside the Premises. -----

8.5. For the sake of greater clarity, the Parties hereby acknowledge and confirm that no exclusivity of any kind (sale of any merchandise or services) is granted by the Landlord to the Tenant hereunder. Further, under this Agreement the Landlord does not guarantee presence of any particular tenant or store, brand or service within Arena Centar. -----

9. EXPIRY/TERMINATION

9.1. The Parties agree that the Agreement concluded between the Landlord and the Tenant shall terminate on the last day of the Lease Period without any notice and without the need of a court decision. -----

9.2. The Agreement can be terminated with immediate effect in writing under the terms of this Agreement by the Party if the other Party to this Agreement does not contractually perform any of its obligations undertaken herein within 15 (fifteen) days following the receipt of a notice from the non-defaulting Party to remedy such breach of contract. The Remedy Notice shall indicate in an appropriate manner the breach of contract, and it shall also contain a notice pertaining to the legal consequences of the non-remedy by the defaulting Party within the above period of time. Landlord is not obliged to issue such warning notice before terminating, if it issued such notice earlier, Tenant ceased breaching and then again breached this Agreement in a same way. For avoidance of any doubt, in cases from provisions 9.4 (i), 9.6 and 9.7 the Landlord is not obliged to issue any notice in advance to

neposredno raskinuti ovaj Ugovor. -----

the Tenant and may directly terminate this Agreement-----

9.3. Ugovorne strane čine nespornim i kako bi se izbjegla svaka sumnja utvrđuju da je datum raskida Ugovora datum koji Zakupodavac ili Zakupnik naznači u pisanoj obavijesti o raskidu, ali dan raskida ne može biti raniji od dana kada strana kojoj se raskida zaprimi ovu obavijest. -----

9.3. For the avoidance of any doubt, the Parties agree that the date of termination of the Agreement shall be the date stated by the Landlord or by the Tenant in the written termination notice; however, termination date may not be earlier than the day on which the defaulting Party receives such notice. -----

9.4. Bez obzira na druge odredbe Ugovora, strane su suglasne da u slučaju da Zakupnik (i) ne ispuni bilo koju svoju financijsku obvezu preuzetu temeljem Ugovora, ili (ii) prekrši bilo koju odredbu iz Ugovora (ili dodataka Ugovoru), a koje se tiču razumne, pravilne i ugovorne uporabe Prostora, zajedničkih prostora ili Arena Centra, ili (iii) izvršava svoje komercijalne, uslužne ili druge aktivnosti u Arena Centru na način koji se materijalno suprotstavlja razumnom poslovanju i gospodarskim interesima Zakupodavca i/ili zajednice drugih zakupnika u Arena Centru, Zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor na način predviđen u članku 9.2. Ugovora, i to s trenutnim učinkom i bez ikakvog raskidnog roka. -----

9.4. Notwithstanding any other provision of this Agreement, the Parties agree that in case that (i) the Tenant does not perform contractually any of its financial obligations undertaken in this Agreement, or (ii) it severely breaches any of the provisions specified by the Agreement (or any schedules attached thereto) pertaining to the sound, proper or contractual use of the Premises, the Common Areas or Arena Centar, or (iii) it conducts its commercial, service or other activity within Arena Centar in a manner, which materially contravenes the reasonable business and commercial interests of the Landlord and/or the community of other tenants in Arena Centar, the Landlord shall have the right to terminate this Agreement in manner agreed in Section 9.2 hereof, with immediate effect and without any termination period. -----

9.5. Ako Zakupnik ne ispuni svoje obveze preuzete temeljem ovog Ugovora, Zakupodavac može ali nije obvezan tražiti ispunjenje svojih prava temeljem ovog Ugovora ili zakona. -----

9.5. In the event that the Tenant fails to meet any of its obligations arising from this Agreement, the Landlord may, but is not required to, pursue any of its rights under this Agreement or under the law. -----

9.6. Uz gore navedeno, a zbog jasnijeg razumijevanja, Zakupodavac posebice ima pravo raskinuti ovaj Ugovor bez prethodne obavijesti o prestanku kršenja: -----

9.6. In addition to the above and for the sake of greater clarity the Landlord shall especially have the right to terminate this Agreement without prior remedy notice: -----

a) s trenutnim učinkom, bez ikakvog raskidnog roka: -----

a) With immediate effect and without any termination period: -----

i. za članak 4.4. Ugovora, odnosno ukoliko Zakupnik ne otpočne poslovanje u Prostoru niti u roku od 30 (trideset) dana od dana kada je

i. as per Clause 4.4 of the Agreement, if the Tenant does not open Premises for trading within 45 (thirty) days when pursuant to this Agreement it was bound to

- sukladno Ugovoru bio dužan otpočeti poslovanje ili ako prestane poslovati u Prostoru tijekom Razdoblja zakupa; -----
- ii. za članak 8.1. ovog Ugovora, odnosno ukoliko je Zakupnik bez prethodnog pisanog pristanka Zakupodavca promijenio dopuštenu uporabu, odnosno profil, naziv Prostora ili robne marke koje se prodaju; -----
- iii. za članak 8.2. ovog Ugovora, odnosno ukoliko je Zakupnik bez prethodnog pisanog pristanka Zakupodavca dao Prostor ili koji njegov dio u podzakup ili dodijelio trećoj strani pravo na korištenje Prostora ili prenio svoje pravo zakupa ili koja druga prava ili obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora; -----
- iv. za članak 2.6. Dodatka 1. ukoliko Zakupnik koristi bilo koji dio Arena Centra izvan Prostora, bez potrebnog odobrenja; -----
- v. za članak 5.1.(e) Dodatka 1. ovom Ugovoru, odnosno ukoliko Zakupnik ne ispunjava tijekom trajanja Razdoblja zakupa sve uvjete za otvaranje Prostora (utvrđene i navedene u odredbi članka 5.1. (d) Dodatka 1. ovom Ugovoru; -----
- vi. za članak 8.6. Dodatka 1. ovom Ugovoru, odnosno ukoliko Zakupnik kasni s dostavom pisane mjesečne izjave o prometu s podjelom po danima; -----
- vii. za članak 10.3. Dodatka 1. ovom Ugovoru, odnosno ukoliko Zakupnik ne nadopuni iznos iskorištenog Pologa ili Bankarske garancije, što je primjenjivo i ukoliko dostavljena Bankarska
- commence trading therein of if it would close its business operation in the Premises during the Lease Period; -----
- ii. as per Clause 8.1 of this Agreement, i.e. if the Tenant, without the prior written Landlord's approval, alters the permitted use of the Premises or name, or profile, trademarks or brands; -----
- iii. as per Clause 8.2 of this Agreement, i.e. if the Tenant, without the prior written Landlord's approval, subleases the Premises, partly or entirely or assigns the right to use the Premises, or transfers its lease right or any of its rights or obligations arising from this Agreement to any third party; -----
- iv. as per Clause 2.6 of the Schedule 1, i.e. if the Tenant is using or it used any part of Arena Centar outside the Premises, without proper authorisations; -----
- v. as per Clause 5.1 (e) of the Schedule 1 to this Agreement, i.e. if the Tenant does not maintain, throughout the Lease Period conditions for opening the Premises for trading stipulated in Section 5.1 (d) of the Schedule 1 to this Agreement; -----
- vi. as per Section 8.6 of the Schedule 1 to this Agreement, i.e. if the Tenant does not regularly, on a monthly basis provide turnover statements with the breakdown per days; -----
- vii. as per Clause 10.3 of the Schedule 1 to this Agreement, i.e. if the Tenant does not replenish the amount of the used Deposit or the Bank Guarantee which is also applicable if the delivered Bank Guarantee expires, becomes invalid, its issuer

garancija istekne, postane nevaljana, nad njenim izdavateljem se otvori stečaj ili Zakupodavac bude primoran vratiti Polog uplatitelju tog pologa; -----

- viii. za članak 12.4. Dodatka 1. ovom Ugovoru, odnosno ukoliko Zakupnik u Prostoru poduzima takve radnje koje bi mogle uzrokovati povećanje premija ili nevaljanost police osiguranja koje plaća Zakupodavac; -----
- ix. za članak 12.19. i 12.20. Ugovora, odnosno ukoliko Zakupnik krši tamo navedene obveze. -----

b) uz pisanu obavijest danu 30 (trideset) dana unaprijed; -----

- i. za članak 5.1.(f) Dodatka 1. ovom Ugovoru, odnosno ukoliko Zakupnik ne održava dobro i pravilno poslovno ponašanje u skladu s opravdanim mišljenjem Zakupodavca (a posebno ako ne održava adekvatne zalihe i raznolikost proizvoda za prodaju, ili prodaje proizvode loše kvalitete, ili proizvode čija je prodaja protivna primjenjivih hrvatskih i/ili EU zakona vezanih uz patente, zaštitne znakove, zaštitu zdravlja i kupaca te bilo kojih zakona bilo kojih nadležnosti), te ako ne ispravi ili popravi gore navedene nedostatke ili nezakonitosti na prihvatljivi vidljiv način u roku od 30 (trideset) dana nakon primitka obavijesti o tome od Zakupodavca; odnosno ako Zakupnik ne posluje učinkovito i na opravdanim poslovnim temeljima, pa je kao rezultat ukupni promet realiziran u Prostoru unutar šestomjesečnog razdoblja za više od 30% (trideset posto) manji u usporedbi s prometima realiziranim od strane drugih zakupnika iste maloprodajne kategorije u Arena Centru temeljem

declares bankruptcy or the Landlord is forced to return the Deposit to its payer; -----

- viii. as per Clause 12.4 of the Schedule 1 to this Agreement, i.e. if the Tenant undertakes such actions that cause increase or invalidity of the Landlord's insurance policies; -----
- ix. as per Sections 12.19 and 12.20 of the Agreement, i.e., if the Tenant is breaching obligations stipulated therein. -----

b) with 30 (thirty-day) written notice in advance: -----

- i. as per Section 5.1 (f) of the Schedule 1 to this Agreement, i.e. if the Tenant does not maintain good and lawful business conduct based on the justifiable Landlord's opinion (and in particular if it does not maintain adequate stock and variety of retail products, or it sells low quality products or products sale of which contravenes the applicable laws of Croatia and/or EU pertaining to the patents, trademarks, consumers' health, and any other laws of any other jurisdiction), and if it does not remedy or fix the above defects and illegalities up to the satisfactory level within 30 (thirty) days upon receiving the Landlord's notice in this respect; or if the Tenant does not operate its business efficiently and based on the justifiable business grounds which caused the general turnover made in the Premises within six months period to be below 30% (thirty percent) against the turnovers of the comparable tenants of the same retail category in Arena Centar and measured based on the area (described in square meters), and compared taking into account same

površine (navedene u metrima kvadratnim) u istom razdoblju određene godine;-----

- ii. za članak 5.1.(h) Dodatka 1. ovom Ugovoru, odnosno ukoliko član društva Zakupnika bez ranijeg pisanog pristanka Zakupodavca prenese 50% (*pedeset posto*) ili više temeljnog kapitala ili s kapitala pravom glasa Zakupnika ili prenese 50% (*pedeset posto*) ili više kapitala ili vlasničkog udjela (ako je Zakupnik društvo s ograničenom odgovornošću, partnerstvo, partnerstvo s ograničenom odgovornošću ili društvo sličnog oblika) bilo kojoj trećoj osobi. -----
- iii. za članak 6.1. Dodatka 1. ovom Ugovoru- Opći uvjeti Ugovora, odnosno ukoliko se tijekom razdoblja premještanja Zakupodavac i Zakupnik ne dogovore o lokaciji premještaja. ----

9.7. Bez obzira na gore navedeno Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor s trenutnim učinkom bez ikakvog raskidnog roka i bez potrebe za sudskom odlukom ako: -----

- a) su Zakupnikovi računi blokirani preko 60 (*šezdeset*) dana ili je nad Zakupnikom otvoren stečajni postupak bilo koje vrste (npr. redoviti ili skraćeni) ili likvidacijski postupak ili postupak pred-stečajne nagodbe pred Financijskom Agencijom (ili drugim tijelom u budućnosti), ili ako stečajni postupak bude otvoren i zatvoren zbog nedostatnosti stečajne mase; -----
- b) je Zakupnik prezadužen odnosno nesposoban za plaćanje pa više ne može plaćati svoj dug Zakupodavcu. -----

9.8. U slučaju raskida Ugovora, Zakupodavac ima pravo uskratiti sve usluge (uskratiti pravo korištenja Prostora, struje, vode, plina i sl.) Zakupniku, odnosno iseliti Zakupnika iz Prostora i preuzeti Prostor bez ikakve

part of the particular year-----

- ii. as per Section 5.1 (h) of the Schedule 1 to this Agreement, i.e. if the Tenant's shareholder, without prior Landlord's consent, transfers 50% (*fifty percent*) or more of the founding capital or voting capital of the Tenant's company, or transfers 50% (*fifty percent*) or more of the capital or ownership quota (if the Tenant's company is formed as a limited liability company, partnership, or other company of a similar form) to any third party. ----
- iii. as per Section 6.1 of the Schedule 1 to this Agreement - General Terms and Conditions, i.e. in the event that the Landlord and the Tenant are unable to agree on the relocation premises during the relocation period. -----

9.7. Notwithstanding the above, the Landlord shall be entitled to terminate the Agreement with immediate effect without any termination period and without the need of a court decision when: -----

- a) the Tenant's accounts got frozen for more than 60 (*sixty*) days, or enters bankruptcy procedure of any type (e.g. regular or summary procedure) or enters liquidation, or proceeding of pre-bankruptcy settlement before Financial Agency (or other authority in future), or if bankruptcy procedure has been opened and closed due to insufficiency of assets; -----
- b) the Tenant becomes indebted or insolvent and unable to pay its debts towards the Landlord. -----

9.8. In case of termination of the Agreement, the Landlord shall have the right to suspend all services (use of the Premises, electricity, water, gas, etc.) and to evict the Tenant from and to take possession over the Premises without any notice to the Tenant, or any

obavijesti, i bez sudskog naloga, dopuštenja ili dozvole, na način predviđen Ugovorom odnosno po proteku roka iz članka 10.1. za vraćanje Prostora. Po odbijanju pravovremene predaje Prostora Zakupodavcu i napuštanja Prostora, Zakupodavac ima pravo zapečatiti i zaključati Prostor odgovarajućom sigurnosnom napravom, ili isprazniti Prostor, a sve u cilju da se spriječi nastanak veće štete za Zakupodavca. Ove radnje Zakupodavca Zakupnik ovime jasno odobrava te one nisu smetanje posjeda. -----

- 9.9. Ako se ovaj Ugovor raskine zbog bilo kojeg razloga prije isteka Razdoblja zakupa, odnosno iz razloga koji se ne pripisuju Zakupodavcu, Zakupnik je obvezan ispuniti svoje financijske obveze preuzete temeljem ovog Ugovora najkasnije do posljednjeg dana ugovorenog Razdoblja zakupa, ili do datuma na koji se sklapa novi ugovor o zakupu s novim zakupnikom za Prostor, pod uvjetima koji nisu nepovoljniji od uvjeta iz ovog Ugovora, koji je god od ta dva datuma raniji. Ovime se nadoknađuje posljedica gubitka zarade. -----
- 9.10. Strane sklapaju Ugovor s namjerom stvaranja potpune ovršne isprave s trenutnim učinkom. -----
- 9.11. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Zakupnik izričito odriče svih prava koja može imati u skladu s hrvatskim propisima, a vezano uz korištenje administrativnih ili pravnih instrumenata protiv Zakupodavca u smislu zabrane ometanja posjeda. Zakupnik također izjavljuje i potvrđuje da je prvoga dana nakon raskida Ugovora zabranjeno i protuzakonito korištenje i posjedovanje Prostora od strane Zakupnika bez prethodnog pisanog pristanka Zakupodavca i daje pravo Zakupodavcu na terećenje ovlaštene osobe - direktora odnosno osobnu odgovornost ovlaštene osobe zbog protuzakonitog korištenja i posjedovanja Prostora, a sve na način predviđen Ugovorom. -----

judicial warrant, permit or licence in a manner provided by the Agreement and after expiry of deadline stipulated in Section 10.1 for hand back of the Premises. Upon the refusal of the hand over to the Landlord and vacate the Premises in due time, the Landlord shall have the right to seal and to lock with an adequate security device the Premises or to empty the Premises, so as to prevent grater damage from occurring for the Landlord. The Tenant hereby approves such Landlord's actions hence same do not represent trespassing. -----

- 9.9. Should this Agreement terminate for any reason prior to the expiration of the Lease Period, that is for reason not attributable to the Landlord, the Tenant shall be obliged to perform any and all of its financial obligations undertaken in this Agreement until the last day of the Lease Period or the date on which a new lease agreement is to be concluded with a new tenant in relation to the Premises under the terms and conditions not less favourable than contained herein, whichever is earlier. This is deemed to be compensation for loss of profit. -----
- 9.10. The Agreement was executed by Parties hereto with the intention of producing an entirely and immediately enforceable deed. -----
- 9.11. The Tenant hereby expressly waives any and all of its rights it may have under the Croatian law to use with respect to the Landlord any administrative or judicial legal instrument for the protection against trespassing. The Tenant also represents and confirms that on the first day following termination of the Agreement, the use and the possession of the Premises by the Tenant without the prior written consent of the Landlord is prohibited and against the law, and in addition, the Tenant entitles the Landlord the right to burden the authorized person - director, or the personal liability of the authorized person for illegal use and possession of the Premises. -----

- 9.12. U slučaju raskida Ugovora zbog bilo kojeg razloga, Zakupnik se obvezuje predati Prostor Zakupodavcu ispražnjen, čist i u stanju spremnom za daljnju uporabu i prihvaćanje novog zakupnika. Zakupnik se obvezuje predati Prostor u istom stanju u kojem ga je primio od Zakupodavca, izuzev uobičajenog trošenja koje je samo rezultat normalnog i pravilnog korištenja. Ako Zakupnik ne ispuni ovu obvezu, Zakupodavac može vratiti Prostor u zatraženo stanje isključivo o trošku Zakupnika na način da zaračuna Zakupniku trošak radova. -----
- 9.13. Prilikom napuštanja Prostora Zakupnik će popraviti svu štetu nastalu u Prostoru koja je rezultat aktivnosti Zakupnika, uključujući štetu nastalu zbog opremanja namještajem i potom uklanjanja tog namještaja, uklanjanja ploča s nazivom Prostora ili bilo kojih drugih stvari iz Prostora. -----
- 9.14. Ako Zakupnik ostane u Prostoru nakon isteka Razdoblja zakupa ili raskida Ugovora, a bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca, Zakupnik se obvezuje platiti dnevnu ugovornu kaznu u iznosu od EUR 20 (*dvadeset eura*) po kvadratnom metru Prostora po danu sve dok ne preda Prostor. Smatrat će se da je Zakupnik ostao u Prostoru ako ostavi bilo kakve ugrađene dijelove ili stvari u Prostoru bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, a nakon isteka Razdoblja zakupa ili raskida Ugovora. -----
- 9.15. U slučaju raskida Ugovora zbog bilo kojeg razloga, Zakupodavac nije obvezan ponuditi Zakupniku novi prostor ili zamjenski prostor. -----
- 9.16. Za potrebe jasnijeg razumijevanja, (i) strane su suglasne da se gore navedeni stavci ovog članka primjenjuju za razdoblje koje počinje na dan sklapanja
- 9.12. In case of termination of the Agreement for whatever reason, the Tenant shall hand over the Premises to the Landlord vacated, clean, and in a condition fit for further use and for reception of the new tenant. The Tenant shall hand over the Premises in the same condition as they were taken over from the Landlord, excluding normal wear and tear arising from normal and proper use. Should the Tenant fail to comply with this obligation, the Landlord may restore the Premises to the required condition exclusively at the Tenant's expense in manner to charge the Tenant for the cost of works. -----
- 9.13. When vacating the Premises, the Tenant shall forthwith remedy any damages arising in the Premises as a result of its action, including damages arising from placing and then removal of any furniture, trade signs or any other things. -----
- 9.14. Should the Tenant continue to stay in the Premises subsequent to the expiration of the Lease Period or following termination of the Agreement and without the prior written approval of the Landlord, it shall pay a daily contractual penalty the amount of which shall be EUR 20 (*twenty euro*) per square meter per day until the date of the handover of the Premises. The Tenant shall be deemed as continuing to stay in the Premises also if the Tenant leaves any fittings and substances in the Premises without the prior written consent of the Landlord thereto, subsequent to the date of expiration of the Lease Period or termination of the Agreement. -----
- 9.15. In the case of termination of the Agreement for whatever reason, the Landlord is not required to offer new or replacement Premises to the Tenant. -----
- 9.16. For the sake of greater understanding (i) the Parties hereby acknowledge and agree that the above provisions of this chapter shall duly apply for the period commencing on the date of execution of this Agreement

ovog Ugovora i završava zadnji dan Razdoblja zakupa, i (ii) budući da strane sklapaju ovaj Ugovor za određeno razdoblje, ovaj Ugovor se ne može otkazati običnom obavješću bilo koje strane tijekom trajanja Razdoblja zakupa, osim ako se strane pisano ne dogovore drukčije.

9.17. U slučaju raskida ovog Ugovora, osim zbog odgovornosti Zakupodavca, a prije isteka Razdoblja zakupa, Zakupnik se obvezuje platiti Zakupodavcu iznos ugovorne kazne (ugovorenog iznosa štete) kroz sljedeća tri oblika kumulativno: -----

- i. kazna u isplati novca u iznosu izračunatom kako slijedi: Kazna u isplati novca = zbroj troškova za tri (3) mjeseca: Zakupnine (koja se sastoji od Minimalne zajamčene zakupnine i Zakupnine od prometa), Operativnih troškova i Marketinških troškova, sve uvećano za odnosni iznos koji je jednak iznosu PDV-a koji bi bio u to vrijeme primjenjiv na ta plaćanja (trenutno 25%, dvadeset pet posto); -----
- ii. ukupnog zbroja svih budućih obveza plaćanja Minimalne zajamčene zakupnine, Zajedničkih operativnih i Marketinških troškova, od trenutka učinka raskida, pa do zadnjeg dana Razdoblja zakupa, sve u skladu s člankom 9.9 ovog Ugovora; -----
- iii. ugovorna kazna koja se sastoji u davanju koristi, odnosno vrijednostima iz članka 4.2. Dodatka 1. ovog Ugovora, odnosno uređenje i opremanje, oprema i uređaji u Prostoru koji nisu srašteni. -----

10. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORU PO PRESTANKU UGOVORA

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u roku od najkasnije 8 (osam) dana po isteku ili raskidu Ugovora, Zakupnik dužan predati Prostor u urednom stanju, slobodan od osoba i stvari (samo u slučaju ukoliko je Zakupnik ispunio sve financijske

and ending on the last day of the Lease Period, and (ii) regarding that this Agreement was concluded for a definite period of time by the Parties hereto, this Agreement, unless otherwise agreed by the Parties in writing, may not be cancelled with an ordinary notice by either Party during the Lease Period. -----

9.17. Unless due to the Landlord's fault, should this Agreement be terminated before its expiry the Tenant shall pay to the Landlord the contractual penalty (liquidated damages) cumulatively consisting of the following: -----

- i. cash penalty in the amount calculated as follows: Cash penalty = sum of three (3) months of the following fees and costs: Rental Fee (consisting of the Minimum Guaranteed Rent and the Turnover Rent), Operating Costs and Marketing Fee, all increased by the relevant amount equivalent to the amount of VAT that would be applicable on these payments at the time (currently 25%, twenty five percent); -----
- ii. the total sum of all the future Minimum Guaranteed Rent, Common Operating and Marketing Costs payments, from the moment of the termination effect until the last day of the Lease Period, all per Section 9.9 of this Agreement; -----
- iii. penalty in kind consisting of the assets as per Section 4.2 of the Schedule 1 hereof, namely fittings and fixtures, equipment and devices in the Premises that are easily detachable. -- -----

10. HANDING OVER THE PREMISES AFTER AGREEMENT TERMINATION

10.1. The Parties agree that within 8 (eight) days from the expiration or termination of the Agreement, the Tenant shall hand over the leased Premises in appropriate condition, free of persons and things (only if the Tenant has fulfilled all financial obligations). After that time, the Tenant

obveze preuzete ovim Ugovorom). Nakon isteka tog roka Zakupnik nema više nikakva prava u Prostoru i ovime ovlašćuje Zakupodavca, bez daljnjih pitanja ili dozvola, da odmah u prisutnosti javnog bilježnika na način predviđen ovim Ugovorom uđe u posjed predmetnog Prostora odnosno uskrati sve usluge na način predviđen člancima 9. i 11. ovog Ugovora. Ukoliko bi Zakupnik imao dug po osnovi eksploatacije Prostora Zakupodavac je ovlašten robu, opremu ili namještaj koji bi zatekao u Prostoru zadržati s osnova prava zadržavanja (retencija i zalog iz članka 13. Općih uvjeta) kao djelomičnu kompenzaciju za eventualne dugove do pune naplate, a da bi se izbjegla svaka sumnja, Zakupodavac je u slučaju uskraćivanja svih prava u Prostoru i ulasku u puni posjed Prostora u prisutnosti javnog bilježnika ovlašten stvari (robu i opremu) uskladištiti izvan Prostora koji je predmet ovog Ugovora. ---

- 10.2. Po isteku ili raskidu ovog Ugovora Zakupnik je obavezan predati Zakupodavcu predmetni Prostor na način predviđen u ovom članku 10. Ugovora, uvažavajući uobičajenu upotrebu kroz proteklo vrijeme, s izvedenim radovima i uređenjem koje je izvršio tijekom obavljanja djelatnosti i bez prava na ikakvu naknadu ili cijenu po toj osnovi. Radi izbjegavanja svake sumnje, bez obzira na stvarno trajanje zakupa (tj. bez obzira da li se Ugovor bude raskinuo prije isteka Razdoblja zakupa), odnosno bude redovno istekao u tom roku, ili bude čak produžen), cjelokupno ulaganje Zakupnika u Prostor se smatra uključenim u ugovorene Zakupnine po čl. 5.1. i 5.2. Ugovora, te ni u kojem slučaju Zakupodavac neće obešteti ili sl. Zakupnika. -----
- 10.3. O primopredaji Prostora po prestanku zakupa sastavit će se poseban Protokol - zapisnik o primopredaji. -----
- 10.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će završna primopredaja Prostora biti potvrđena Protokolom kojega će potpisati

shall have no rights in the Premises and hereby authorizes the Landlord, without any further questions or permits, to take the possession of the Premises immediately, using enforcement if necessary as foreseen under Agreement and to suspend all services in the manner agreed in Sections 9 and 11 of the Agreement. If the Tenant has an outstanding debt on the basis of exploiting the Premises, the Landlord shall be authorized to keep any goods, equipment, or furniture in the Premises (retention/collateral from Section 13 of General Terms & Conditions), as a partial compensation for possible debts, until they are paid in full; to avoid any doubt, in the case of enforcing and entering into possession in presence of Public Notary, the Landlord shall be entitled to store things (goods and equipment) outside the Premises from this Agreement. -----

- 10.2. After the expiration or termination of this Agreement, the Tenant shall hand over the Premises to the Landlord in the manner defined in this Section 10 of the Agreement, accepting the usual wear and tear in time, with the works performed and decorations carried out during the performance of its activities, without any right to any compensation or indemnity in this respect. For the avoidance of any doubt, regardless to the actual duration of the lease (with no regards if the Agreement would be terminated before the Lease Period expiry), or if it would duly expire, or if it is subsequently to be extended) the entire Tenant's investment into Premises is considered to be included in defined Rental Fees (Clauses 5.1 and 5.2 hereof), and Landlord shall under no circumstance indemnify Tenant. -----
- 10.3. The final handover upon lease expiry shall be made in form of special minutes Protocol. -----
- 10.4. The Parties agree that the final handover of the Premises shall be confirmed by the Protocol signed by both Parties; in the case of enforcement or other measures to take

obje ugovorne strane, a u slučaju da Zakupodavac mora primijeniti prisilnu ovrhu ili druge mjere za ulazak u posjed predviđene člancima 10. i 11. ovog Ugovora, Zakupodavac može obaviti i bez prisutnosti Zakupnika ukoliko se Zakupnik ne odazove primopredaji u terminu utvrđenom u pisanoj obavijesti Zakupodavca. -----

- 10.5. Zakupnik se obvezuje da će najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana vraćanja Prostora Zakupodavcu, Zakupodavcu dostaviti potvrdu izdanu od Gradskog stambeno-komunalnog poduzeća (GSKG) kojom se potvrđuje da je Zakupnik podmirio sve obveze komunalne i vodne naknade za Prostor zaključno sa danom vraćanja Prostora u posjed Zakupodavca.--

11. OVRŠNOST ISPRAVE - UGOVORA O ZAKUPU

- 11.1. Ugovorne strane su suglasne da se Ugovor o zakupu zaključuje u formi javnobilježničke isprave, te Zakupnik potpisom ovog Ugovora kao solemnizirane javnobilježničke isprave očituje svoju volju i izjavljuje kako je temeljem ovog Ugovora o zakupu Zakupodavac ovlašten provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje predmetnog Prostora u posjed, slobodnog od osoba i stvari. -----
- 11.2. Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik koji je solemnizirao ovaj Ugovor o zakupu na temelju pisanog zahtjeva Zakupodavca, sukladno odredbama članka 54. Zakona o javnom bilježništvu, na ovaj Ugovor o zakupu staviti potvrdu ovršnosti, kada ga Zakupodavac obavijesti da druga ugovorna strana - Zakupnik nije ispunio obveze iz ovog Ugovora o zakupu ili da Zakupnik nije ispunio obveze povezane s člankom 10.1. ovog Ugovora u slučaju da je Ugovor o zakupu istekao ili je raskinut na način predviđen u članku 9. ovog Ugovora, jer su ispunjeni uvjeti za isto ili druga strana niti nakon pisane opomene nije ispunila svoje obveze iz ovog Ugovora. ----

the possession of the Premises, as provided for in Sections 10 and 11 of this Agreement, the Landlord may carry out the handover without the presence of the Tenant, if the Tenant does not respond to the handover at the time defined in Landlord's written notice. -----

- 10.5. The Tenant undertakes, latest within 3 (three) days as of the day of returning the Premises to Landlord's holding, to provide the Landlord with certificate issued by City Housing and Municipal Services Company (GSKS), which certifies that the Tenant had settled all obligations due to communal and water fees for the Premises until and including the day of returning the Premises to Landlord's holding. -----

11. ENFORCEABILITY OF THE LEASE AGREEMENT

- 11.1. The Parties agree that the Lease Agreement is entered into in the form of notarial deed. By signing the Agreement as a certified notarial deed, the Tenant expresses his will and represents that pursuant to this Lease Agreement the Landlord shall be entitled to direct enforcement for the purpose of taking the leased Premises in possession, free of persons and things. -----
- 11.2. The Parties agree that the Notary Public, who has certified this Lease Agreement, shall place a certificate of enforceability on this Agreement on the basis of a written request by the Landlord, pursuant to provisions of Article 54 of the Notaries Public Act, upon being notified by the Landlord that the other Party - the Tenant has not fulfilled its obligations from this Lease Agreement, or the Tenant has not fulfilled its obligations related to Section 10.1 of this Agreement, in the case the Lease Agreement has expired or has been terminated in the manner defined in Section 9 of this Agreement, with all conditions being fulfilled for it, or if the other Party failed to fulfil its obligations after a written warning notice. -----

11.3. Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik potpisom ovog Ugovora kao solemnizirane javnobilježničke isprave izjavljuju kako je Zakupodavac temeljem ovog Ugovora, u slučaju dospelosti bilo koje obveze po ovom Ugovoru, izričito ovlašten provesti neposrednu i prisilnu ovrhu na bilo kojoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, tražbini i drugim imovinskim odnosno materijalnim pravima, udjelima i dionicama koje su njegovo vlasništvo, kao i na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili druge pravne osobe koja obavlja poslove platnog prometa. -----

Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik koji je solemnizirao ovaj Ugovor o zakupu staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva Zakupodavca uz predočenje preslika sljedećih isprava: -----

1. u slučaju raskida Ugovora zbog neispunjenja novčanih tražbina: -----
 - i. izvoda iz poslovnih knjiga Zakupodavca kojim je utvrđen točan iznos duga i dospelosti; -----
 - ii. potvrde o upućivanju ili primitku pisane obavijesti kojom je Zakupodavac obavijestio Zakupnika o obvezi ispunjenja ugovornih obveza utvrđenih ovim Ugovorom; -----
 - iii. potvrde o upućivanju ili primitku pisane obavijesti o raskidu ovog Ugovora o zakupu, zbog krivnje Zakupnika. -----

2. u slučaju raskida Ugovora zbog neispunjenja nenovčanih tražbina: -----
 - i. potvrde o upućivanju ili primitku pisane obavijesti kojom je Zakupodavac obavijestio Zakupnika o obvezi ispunjenja ugovornih obveza utvrđenih ovim Ugovorom; -----
 - ii. potvrde o upućivanju ili primitku pisane obavijesti o raskidu Ugovora o zakupu, zbog razloga jer

11.3. The Parties agree that by signing this Agreement as a certified notarial deed, Tenant represents that, pursuant to this Lease Agreement, in the case of maturity of any obligation contained herein, the Landlord shall be expressly entitled to enforcement directly on any movable or immovable asset, claim, and other property or material rights, shares and stocks in the Tenant's possession, on its account and funds in any bank or other legal entity which carries out money transfer activities (e.g. Financial Agency). -----

The Parties agree that the Notary Public who has certified this Lease Agreement shall place a certificate of enforcement on the basis of a written request from the Landlord providing the copies of the following: -----

1. in the case of termination for failing to fulfil money claims: -----
 - i. Excerpt from Landlord's business records which sets the exact amount of the debt and maturity; -----
 - ii. Certificate of sending or the receipt of a written notice by which the Landlord has notified the Tenant on the need to fulfil its obligations defined herein; -----
 - iii. Certificate of sending or the receipt of a written notice by which the Landlord has notified the Tenant about termination of this Lease Agreement for the reasons of the Tenant's fault. -----

2. in the case of termination for failing to fulfil non-money claims: -----
 - i. Certificate of sending or the receipt of a written notice by which the Landlord has notified the Tenant on the need to fulfil its undertakings; --
 - ii. Certificate of sending or the receipt of a written notice by which the Landlord has notified the Tenant on termination of this Lease Agreement for the reasons of the Tenant's default. -----

Zakupnik nije izvršio te obveze. ---

3. u slučaju neispunjenja novčanih tražbina, a kada Ugovor nije raskinut: -

- i. izvoda iz poslovnih knjiga Zakupodavca kojim je utvrđen točan iznos duga i dospijeća; -----
- ii. potvrde o upućivanju ili primitku pisane obavijesti kojom je Zakupodavac obavijestio Zakupnika o obvezi ispunjenja ugovornih obveza utvrđenih Ugovorom. -----

Strane su suglasne, da se pisana obavijest Zakupodavca iz ovog članka smatra uredno dostavljenim na dan kada Zakupodavcu bude vraćena bilo kakva povratnica (npr. neovisno da li u njoj piše da je primatelj odbio dostavu ili slično). ---

11.4. U slučaju da u budućnosti bude ukinut institut neposredne ovršnosti ugovora prema sadašnjem Ovršnom zakonu, te ukoliko se to ukidanje bude primjenjivalo i na do tada sklopljene ugovore uz klauzulu ovršnosti, odredbe ovog Ugovora koje se odnose na njegovu ovršnost i prava koja je na taj način stekao Zakupodavac zamijenit će se institutom koji u najvećoj mjeri slijedi institut neposredne ovršnosti ugovora iz sadašnjeg Ovršnog zakona te se Zakupnik obvezuje dati svoj pristanak odnosno sklopiti bilo kakav takav budući sporazum naumljen ka postizanju gore navedene svrhe tj. cilja neposredne ovrhe.-----

12. RAZNO

12.1. Osim ako nije drukčije navedeno u ovom Ugovoru, svaka obavijest, potraživanje ili zahtjev koji treba dati ili koji je dopušteno dati temeljem ovog Ugovora (dalje u tekstu: **Obavijest**) smatra se danom, dostavljenom ili učinjenom ako je u pisanom obliku i dostavljena na adresu druge strane ili na adresu o kojoj se druga strana obavijesti u pisanom obliku. Svaka se obavijest smatra primljenom ako je

3. in the case of failing to fulfil money claims, when the Agreement is not terminated: -----

- i. Excerpt from Landlord's business records which sets the exact amount of the debt and maturity; -----
- ii. Certificate of sending or the receipt of a written notice by which the Landlord has notified the Tenant on the need to fulfil its obligations defined herein. -----

The Parties hereby agree that Landlord's written notice from this provision shall be deemed as validly delivered on the day on which any receipt is returned to the Landlord (e.g. regardless if the receipt states that delivery has been turned down by the receiver or alike).-----

11.4. If the institute of the direct enforceability pursuant to Enforcement Law is cancelled in the future, and if such cancellation is applied to agreements containing the enforceability clause, which were entered into prior to such cancellation, provisions of this Agreement which refer to its enforceability and the rights incurred by the Landlord shall be replaced with the institute which most closely follows the institute of immediate enforceability of an agreement pursuant to the Enforcement Law and the Tenant shall grant his consent and enter into any other future agreement with the purpose of achieving same effect, i.e. direct enforcement. -----

12. MISCELLANEOUS

12.1. Unless otherwise provided herein, any notice, claim, demand or request required or permitted to be given or made under this Agreement (henceforth: **the Notice**) shall be deemed to have been properly given, delivered or made if it is made in writing and delivered to the address of the other Party, or such other address as may be notified to the other Party in writing. Any Notice shall be deemed to have been received, if delivered by a registered mail

dostavljena preporučenim pismom na adresu sjedišta primatelja, i to na dan kad je primljena, a ako se ne isporuči u roku od tri (3) radna dana od predaje pošti. Ako se obavijest daje elektroničkom poštom ili osobnom dostavom, smatra se uručenom na dan nakon dana kada je poslana. -----

- 12.2. Svaka obavijest povezana s odredbama članka 9. i 10. ovog Ugovora, a kojoj posljedica može biti raskid ovog Ugovora odnosno nakon ispunjenja uvjeta za raskid Ugovora o zakupu, dostavlja se drugoj strani u pisanom obliku preporučenom poštom s povratnicom, brzom dostavom s potvrdom primitka ili direktno u Prostor u Arena Centru, te strane čine nespornim da tako izvršena dostava predstavlja urednu dostavu. -----
- 12.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik nije ovlašten bez pisane suglasnosti Zakupodavca naznačiti u sudskom registru adresu u Arena Centru kao sjedište društva Zakupnika, jer u suprotnom je Zakupodavac u trenutku saznanja o navedenoj činjenici ovlašten raskinuti Ugovor o zakupu, zbog krivnje Zakupnika. -----
- 12.4. Ovaj Ugovor čini cijeli ugovor i sporazum strana vezano uz ovaj predmet, i svi prethodni pregovori i sporazumi vezani uz predmet ovog Ugovora ovdje su spojeni i ovim Ugovorom poništeni (izmijenjeni). --

- 12.5. Strane su suglasne da su sljedeći dodaci i prilozi sastavni dio ovog Ugovora i svake njegove kasnije moguće izmjene i dopune:
- Dodatak 1** Opći uvjeti -----
 - Dodatak 2** Preliminarni tlocrt -----
 - Dodatak 3** Radovi Zakupodavca -----
 - Dodatak 4** Operativna pravila -----
 - Dodatak 5** Sporazum o obradi osobnih podataka -----
 - Prilog I** Plan lokacije -----
 - Prilog II** Tehničke specifikacije -----

to the recipient's registered seat, on the day it was served, or if serving would fail then within three (3) business days as of it was submitted at the post office. Emails or personal delivery parcels are considered to be served one day after being duly sent. ---

- 12.2. Every notification related to provision of Sections 9 and 10 of this Agreement, which may result in the termination of this Agreement, or after the conditions have been fulfilled to terminate the Agreement, shall be delivered to the other Party in writing, using a registered mail with receipt confirmation, using a fast courier service with receipt confirmation, or directly to the Premises in Arena Centar, and the Parties agree that such a delivery shall be regarded a regular delivery. -----
- 12.3. The Parties agree that the Tenant shall not be authorized to state within court registry Arena Centar address as Tenant's company seat without the Landlord's consent; otherwise, the Landlord shall be authorized to terminate this Agreement upon becoming aware of it, for the reasons attributable to the Tenant. -----
- 12.4. This Agreement constitutes the entire agreement and understanding of the Parties with respect to the matters herein set forth, and all prior negotiations and understandings relating to the subject matter of this Agreement are merged herein and are cancelled by this Agreement. -----
- 12.5. The Parties hereby establish and agree that the following Schedules and Exhibits form part of this Agreement and any later addendum thereto: -----
- Schedule 1** General Terms & Conditions -
 - Schedule 2** Preliminary Floor Plans -----
 - Schedule 3** Landlord's Works -----
 - Schedule 4** Operating Rules -----
 - Schedule 5** Personal data processing covenant -----
 - Exhibit I** Site Plan -----
 - Exhibit II** Technical Specifications of the Leased Premises -----

zakupljenog Prostora -----
Prilog III Ugovor o podjeli troška
 električne energije i korištenja mreže -----
Prilog IV Protokol predaje -----

12.6. Strane su suglasne da Operativna pravila
 priložena ovom Ugovoru kao Dodatak 4.
 sadrže pravila i odredbe nužne za
 učinkovito, sigurno i solidno vođenje
 Arena Centra. Zakupnik takva Operativna
 pravila smatra obvezujućim za vrijeme
 trajanja ovog Ugovora te će ih poštivati kao
 i sam Ugovor. -----

Sporazumom o obradi osobnih podataka
 koji je priložen ovom Ugovoru kao
 Dodatak 5. primjenjivati će se iako nije
 posebno potpisan od Strana. -----

12.7. Strane su suglasne, a Zakupnik izričito
 prihvaća, da tijekom trajanja ovog Ugovora
 Zakupodavac ima pravo na jednostranu
 izmjenu Operativnih pravila - Kućnog reda
 Arena Centra, o čemu se obvezuje
 obavijestiti Zakupnika na način i u
 rokovima predviđenim novim
 Operativnim pravilima - Kućnim redom, te
 strane čine nespornim da u tom slučaju od
 dana predstavljanja Zakupniku ona
 postaju obvezujuća za Zakupnika. -----

12.8. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da
 potpisom ovog Ugovora isti proizvodi
 pravne učinke na način i u rokovima
 utvrđenim ovim Ugovorom, a
 podnošenjem ovog Ugovora o zakupu na
 solemnizaciju kod javnog bilježnika isti
 predstavlja ovršnu javnobilježničku
 ispravu. -----

12.9. Zakupodavac i Zakupnik prihvaćaju i
 ugovaraju povjerljivost odredbi i cijelog
 sadržaja ovog Ugovora. Bilo koje
 otkrivanje podataka iz ovog Ugovora bilo
 kojoj trećoj osobi smatrati će se povredom
 povjerljivosti. Trećom osobom se smatra
 ikoja fizička ili pravna osoba. Sklapanjem
 ovog Ugovora Zakupnik prihvaća zaštitu i
 povjerljivost svih podataka u njemu
 sadržanih pod prijetnjom ugovorene
 naknade štete u iznosu od **EUR**
100.000,00 (sto tisuća eura) po svakom

Exhibit III Agreement for the sharing of
 the electricity and network use costs -----
Exhibit IV Handover Protocol -----

12.6. The Parties agree that the Operating Rules
 attached to this Agreement as Schedule 4
 contains the rules and regulations
 necessary for the effective, safe and sound
 operation of Arena Centar. The Tenant
 shall consider such Operating Rules
 binding for the term of this Agreement and
 shall obey them as the Agreement itself. --

Personal Data Processing Covenant which
 is attached to this Agreement as Schedule 5
 and shall be applicable albeit it is not
 particularly undersigned by the Parties. ---

12.7. The Parties acknowledge and agree, and
 the Tenant expressly consents that during
 the term of this Agreement the Landlord
 shall be entitled to modify unilaterally the
 Operating Rules, and it shall notify the
 Tenant thereof in the manner and in time
 periods defined by Operating Rules, the
 Parties agree that in that case the
 Operating Rules shall be binding for the
 Tenant from the day they were presented
 to Tenant. -----

12.8. The Parties agree that the Agreement
 becomes legally effective upon signing, in
 the manner and in time periods defined
 herein. Submitting this Agreement to the
 Notary Public for certification, it becomes
 an enforceable notarial deed. -----

12.9. The Landlord and the Tenant both
 understand and accept the confidentiality
 of terms and entire content of this
 Agreement. Any disclosure of information
 from this Agreement to any third party
 shall be deemed as a breach of
 confidentiality. Third party is considered
 to be any individual or entity. By executing
 this Agreement, the Tenant undertakes to
 protection and confidentiality of all the
 information contained in this Agreement
 under a threat of liquidated damages
 amounting to **EUR 100,000.00 (one**

kršenju. -----

hundred thousand euro) per each
breach. -----

- 12.10. Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak pripada Zakupniku, 2 (dva) Zakupodavcu, a 1 (jedan) primjerak ostaje javnom bilježniku. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Ugovor potpisan na hrvatskom i engleskom jeziku te u slučaju bilo kakvih nedosljednosti između dvije verzije, prednost ima hrvatska verzija. -----
- 12.11. Ugovorne strane utvrđuju da će sve eventualne nesporazume pokušati riješiti sporazumno, a ukoliko ne uspiju nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu. -----
- 12.12. Ugovorne strane se potpisom ovog Ugovora obvezuju pristupiti zaključenju dodatka ovome Ugovoru ukoliko bi bilo koja buduća promjena pozitivnih propisa bila takve naravi da je u suprotnosti s načinom na koji je uređeno rješavanje sporova među ugovornim stranama u trenutku sklapanja Ugovora. Zakupnik je dužan najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana primitka pisane obavijesti Zakupodavca pristupiti zaključenju neposredno opisanog dodatka. -----
- 12.13. Sve izmjene i dopune Ugovora strane će zaključiti u obliku javnobilježničkog akta, odnosno isprave potvrđene (solemnizirane) putem javnog bilježnika. Izmjene i dopune koje nisu napravljene u navedenom obliku ne proizvode pravni učinak. -----
- 12.14. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima obvezu ovaj Ugovor dati na solemnizaciju kod javnog bilježnika kojeg odredi Zakupodavac u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja ovog Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukoliko Zakupnik ne izvrši solemnizaciju ovog Ugovora u gornjem roku Zakupodavac ima pravo na raskid ovog Ugovora o zakupu, zbog krivnje Zakupnika. -----
- 12.10. This Agreement is executed in four (4) original counterparts, 1 (one) for the Tenant, 2 (two) for the Landlord, and 1 (one) for the Notary Public. The Parties agree that the Agreement is signed in both English and Croatian language, in the case of any inconsistencies between the two versions, Croatian version shall prevail. -----
- 12.11. The Parties agree that all disputes shall be resolved amicably, if that would not provide a solution, a court in Zagreb with *in rem* jurisdiction shall have jurisdiction. -
- 12.12. By signing this Agreement the Parties shall be bound to enter into an addition to this Agreement, in the case that any future change of positive regulations is contrary to the manner which defines resolving disputes between Parties when this Agreement is signed. The Tenant shall enter into mentioned addition to this Agreement within 8 (eight) days following the day of the receipt of a Landlord's written notice. -----
- 12.13. The Parties shall make all amendments to the Agreement in the form of notarial deed, i.e. a document certified by a Notary public. Otherwise, the amendments shall have no legal effect. -----
- 12.14. The Parties agree that the Tenant shall have obligation to submit this Agreement for certification by a Notary Public set by the Landlord within 8 (eight) days from its execution. The Parties agree that if the Tenant fails to submit this Agreement for certification within that time, the Landlord can terminate this Lease Agreement for Tenant's fault. -----

- 12.15. Ugovorne strane izjavljuju da su prije potpisivanja ovog Ugovora upoznate sa svim priložima i dodacima ovom Ugovoru, te iste smatraju sastavnim dijelom ovog Ugovora. -----
- 12.16. Ako bilo koji uvjet ili odredba iz ovog Ugovora budu proglašeni nevaljanim, nezakonitim ili neprovedivim, a zbog novih zakona ili javne odredbe, svi drugi uvjeti i odredbe ovog Ugovora ostaju na snazi sve dok gospodarska ili pravna supstanca transakcija koje se izvršavaju temeljem ovog Ugovora nije ugrožena ni na koji način koji je materijalno nepovoljan za ijednu stranu. Nakon što se utvrdi da je bilo koja odredba nevaljana, nezakonita ili neprovediva, strane će pokušati u dobroj vjeri izmijeniti ovaj Ugovor na način da on bude prihvatljiv, a da što vjernije odražava prvobitnu namjeru strana, a u svrhu ispunjenja transakcija iz ovog Ugovora u mjeri u kojoj je to moguće. -----
- 12.17. U slučaju proturječnosti među određenim dijelovima ovog Ugovora, osim ako u Ugovoru nije izričito navedeno drukčije, odredbe naknadnih dodataka konačne su u usporedbi s bilo kojim dijelom ovog Ugovora. -----
- 12.18. Sve troškove (uključujući, ali se ne ograničavajući da administrativne, pravne i javnobilježničke troškove) koji proizlaze iz ili su vezani uz zaključenje ovog Ugovora o zakupu snosi Zakupnik. -----
- 12.19. Zakupnik se obvezuje poštivati svakojava pravila i zakone Hrvatske i Europske unije koji zabranjuju pranje novca i terorizam. Zakupnik ovdje izričito izjavljuje da on sam, bilo koja podružnica i/ili povezani subjekt, niti direktori, opunomoćenici, radnici ili bio koje druge osobe koje nastupaju u njegovo ime i/ili u ime njegovih podružnica/povezanih subjekata, niti njegov krajnji vlasnik: -----
- 12.15. The Parties represent that they are familiar with all schedules and exhibits hereto before signing this Agreement and consider them integral parts hereof. -----
- 12.16. If any term or other provision of this Agreement is declared invalid, illegal or unenforceable by any rule of law or public policy, all other conditions and provisions of this Agreement shall nevertheless remain in full force and effect so long as the economic or legal substance of the transactions contemplated hereby is not affected in any manner materially adverse to any Party. Upon such determination that any term or other provision is invalid, illegal or unenforceable, the Parties shall negotiate in good faith to modify this Agreement so as to reflect the original intent of the Parties as closely as possible in an acceptable manner to the end that the transactions contemplated hereby are fulfilled to the extent possible. -----
- 12.17. In the event there is any contradiction between certain parts of this Agreement, unless expressly otherwise agreed upon in this Agreement, provisions of the eventual Addendum shall be decisive against any other part of this Agreement. -----
- 12.18. All costs and expenses (including but not limited to any and all legal, notarisation and administrative costs and expenses) arising from or in connection with conclusion of this Lease Agreement shall be covered and paid by the Tenant. -----
- 12.19. The Tenant shall comply with all the applicable anti-money laundering and anti-terrorism rules and laws of Croatia and European Union. The Tenant hereby expressly declares that neither it, any subsidiary and/or affiliated entity, nor the directors, proxies, employees or any other person acting on behalf of and/or on its behalf and/or of its subsidiaries /affiliated entities, nor its ultimate beneficial owner: -
- i. is not and has not been involved in any

- i. nije niti je bio na bilo koji način uključen u aktivnosti pranja novca ili financiranja terorizma, ili aktivnosti kažnjive sukladno međunarodnim pravilima na snazi, -----
- ii. nije u postupku izricanja niti mu je ranije bila izrečena sankcija sukladno međunarodnim pravilima na snazi, ---
- iii. nije niti je ranije bio na bilo koji način uključen u aktivnosti i/ili transakcije koje su rezultirale ili su mogle rezultirati (a) kršenjem sankcija, prema međunarodnim pravilima na snazi, (b) izravno ili neizravno pomaganje aktivnosti bilo kojeg subjekta kojem je izrečena sankcija,--
- iv. on sam i njegove aktivnosti nisu predmetom istrage ovlaštenih tijela nadležnih za sprječavanje i kažnjavanje pranja novca i financiranja terorizma, niti predmet postupka pokrenutog pred nadležnim sudom, -----
- v. u obavljanju vlastitih aktivnosti, (a) poštuje rutinu upoznaj-svog-klijenta i pravni okvir sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma, (b) primjenjuje rutinu upoznaj-svog-klijenta kroz mjere i pravila pohrane te programe sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma. -----

Zakupnik ovime izjavljuje da tijekom važenja ovog Ugovora (i) neće se upustiti u bilo kakvu aktivnost koja je suprotna zakonodavstvu o sprječavanju i kažnjavanju pranja novca, kao i financiranja terorizma, (ii) da će provoditi neophodne mjere za sprječavanje poduzimanja ikakvih aktivnosti koje za posljedicu imaju kršenje ovih odredaba. -

Zakupnik izjavljuje da iznosi kojima plaća ovdje ugovorene naknade ne proizlaze iz niti će ubuduće proizlaziti, u cijelosti ili djelomično, iz aktivnosti ili posla koji uključuje bilo koji subjekt ili pojedinca, uključujući sve subjekte u njegovu vlasništvu ili pod njegovom kontrolom koje su prema primjenjivom pravu (a) stavljene na bilo koji popis osoba ili

- way in activities regarding money laundering or terrorism financing, or sanctioned activities under international rules in force, -----
- ii. is not and has not been declared as sanctioned entity according to the international rules in force, -----
- iii. is not and has not been involved in any way in activities and/or transactions that resulted or could result in (a) sanctions violation, under the international rules in force, (b) direct or indirect support to the activity of any sanctioned entity, -----
- iv. is not the subject of and its activities are not under investigations carried out by the authorities dealing with preventing and sanctioning money laundry and terrorism financing, neither raised in law courts, -----
- v. in carrying out its activities, (a) it respects the know-your-customer and anti-money laundry and terrorism financing legal framework, (b) applies know-your-customer measures and storage rules and programs to support anti-money laundry and terrorism financing. -----

Throughout the validity of this Agreement, the Tenant hereby declares that (i) it will not engage in any activity that contravenes to the legislation for the prevention and sanctioning of money laundry, as well as terrorism financing, (ii) it will provide the necessary measures to prevent the undertaking of any actions resulting in a violation of these provisions. -----

The Tenant hereby declares that the remuneration provided hereunder does/will not emerge, in whole or in part, from activities or businesses with entities or individuals, including entities owned or controlled by the latter (a) identified on any list of persons or entities sanctioned under the international rules in force, or (b) who has/have been subject to money laundry offense and / or terrorism financing, under

subjekata kažjenih sukladno međunarodnim pravilima na snazi, ili (b) koje su bile počinitelji prijestupa u pogledu pranja novca i/ili financiranja terorizma. -

Zakupnik se ovime obvezuje u razumnom roku, Zakupodavcu staviti na raspolaganje sve zatražene podatke i informacije u svrhu ispunjavanja obveza Zakupodavca prema propisima o sprječavanju i kažnjavanju pranja novca, kao i provođenja mjera za sprječavanje i suzbijanje financiranja terorizma. -----

Ne dovodeći u pitanje odredbe odjeljka 9. Ugovora - Raskid, kršenje obveza i jamstava iz ove odredbe ovlašćuje Zakupodavca, bez utjecaja na njegova prava temeljem Ugovora (uključujući, ali ne ograničeno na zahtjev za naknadom štete), da raskine Ugovor, bez ikakve službene opomene, bez odgađanja i bez ikakvih prethodnih formalnosti, običnom jednostranom izjavom o raskidu priopćenom Zakupniku, bez ikakvog odgodnog roka, roka za ispravak, sudske odluke ili ikakve druge pravne formalnosti. -----

12.20. Zakupnik jamči da će za cijelo vrijeme trajanja Ugovora ostati izravno odgovoran Zakupodavcu po pitanju poštivanja svih zakonskih odredbi o suzbijanju korupcije od strane njegovih radnika i radnika njegovih suradnika/podizvođača. -----

U tom smislu, Zakupnik će osigurati da niti on niti njegovi suradnici/podizvođači ili njihovi radnici nisu počinili niti će počinuti, bilo izravno ili neizravno, bilo koje djelo korupcije na korist privatne/javne osobe/javnog službenika (dužnosnika, radnika, nalogoprimca ili predstavnika vlasti ili lokalne samouprave, uprave, javnih međunarodnih organizacija, paradržavnih tijela, političkih stranaka ili osobe koja djeluje u javnoj službi). -----

the applicable law. -----

The Tenant hereby undertakes to make available to the Landlord, within a reasonable time, all the data and information requested for the purpose of the Landlord fulfilling its obligations under the legislation on money laundry prevention and sanctioning, as well on measures to prevent and combat terrorism financing. -----

Without prejudice to the provisions of Section 9 of the Agreement - Termination, the breach of obligations and guarantees in the clause herein entitles the Landlord, without prejudice to its rights under the Agreement (including, but not limited to the right to claim damages), to terminate the Agreement, without any formal notice, without delay and without any other prior formalities, by simple unilateral declaration of termination communicated to the Tenant, without any notification of delay, grace period, court decision or any other legal formality. -----

12.20. The Tenant represents and warrants that it remains directly responsible towards the Landlord throughout the duration of the Agreement for the compliance by its own employees and the employees of its collaborators/subcontractors with all legal provisions on the fight against corruption. -----

In this respect, the Tenant shall ensure that neither it nor its collaborators/subcontractors or their employees have not committed and shall not commit, either directly or indirectly, any act of corruption for the benefit of a private person/public person/civil servant (official, employee, assignee or representative of a Government or of a local government, administration, public international organization, para-governmental body, political party or person acting under a public service). -----

"Djelo korupcije" označava svaki čin, uključujući traženje, odobravanje, nudičenje, obećanje ili davanje financijske ili druge prednosti (uključujući bilo koje plaćanje, zajam, dar ili prijenos vrijedne imovine) kako bi osiguralo da privatna osoba/javna osoba/javni službenik izvrši neku od njegovih/njezinih obveza na nepošten način ili/i kršeći njegove/njezine profesionalne, zakonske i/ili ugovorne obveze, i/ili da pribavi ugovor ili nastavi s njegovom provedbom za Zakupnika na nepravedan ili nepošten način. -----

Također, Zakupnik će osigurati da on ili netko od njegovih suradnika/podizvođača ili njihovih radnika neće potkupljivati, bilo izravno ili neizravno, predstavnike Zakupodavca u svrhu pribavljanja povlaštenog tretmana ili ikakvih povlastica temeljem Ugovora. -----

U POTVRDU SVEGA NAVEDENOGA ovlašteni predstavnici strana potpisuju ovaj Ugovor. -----

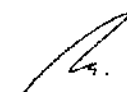
"Act of corruption" means any act consisting of requesting, authorizing, offering, promising or giving a financial or other advantage (including any payment, loan, gift, free of charge goods / services or transfer of a valuable asset) in order to determine a s private person/public person/public servant to carry out his/her duties unfairly or in breach of his/her professional, legal and/or contractual obligations and/or to obtain or maintain a contract for the Tenant in an unjustified or dishonest manner. -----

Also, the Tenant shall ensure that neither it nor its collaborators/subcontractors or their employees shall not corrupt, either directly or indirectly, the representatives of the Landlord, for the purpose to obtain a preferential treatment or any benefits under the Agreement. -----

IN WITNESS WHEREOF the Parties have caused this Agreement to be executed, as follows. -----

Za Zakupodavca/For the Landlord:

Za Zakupnika/For the Tenant:


Nataša Milašinčić
punomoćnica/proxy


Dejan Jelisavac
direktor/director

Datum/Date: 26-06-2024

Datum/Date: 26/6/2024

Pečat društva/Company's seal:

Arena Center Zagreb

..O.
Ulica Vice Vukova 6
Zagreb 1

Pečat društva/Company's seal:

SPORTINA d.o.o.
za trgovinu i usluge
ZAGREB


Tomislav Dekalić
punomoćnik/proxy

Datum/Date: 26-06-2024

Pečat društva/Company's seal:

Arena Center Zagreb

..O.
Ulica Vice Vukova 6
Zagreb 1



**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U ARENA CENTRU, Br. E27/24
LEASE AGREEMENT FOR PREMISES IN ARENA CENTAR № E27/24**

DODATAK 1. – Opći uvjeti / SCHEDULE 1 – General Terms and Conditions

ZAKUPODAVAC / LANDLORD: ARENA CENTER ZAGREB d.o.o.

ZAKUPNIK / TENANT: SPORTINA d.o.o.

1. PRIMJENA OPĆIH UVJETA

1.1 Strane su suglasne da su ovi Opći uvjeti sastavni dio Ugovora o zakupu (dalje u tekstu: **Ugovor**). Osim ako u ovim Općim uvjetima nije navedeno drukčije, svaki pojam definiran Ugovorom ima isto značenje kao i u Ugovoru. U slučaju koje različitosti, Ugovor prevladava nad ovim.-----

1.2 U slučaju nesuglasja glavnog tijela Ugovora i ovih Općih Uvjeta, odredbe glavnog tijela Ugovora imaju prednost pred odredbama ovog dodatka. -----

2. ZAKUPLJENI PROSTOR

2.1 Prostor je smješten u Arena Centru na lokaciji navedenoj u Ugovoru. Zakupodavac ima pravo Prostor označiti identifikacijskim brojem, a taj broj Zakupodavac može mijenjati nakon pisane obavijesti dostavljene Zakupniku u bilo kojem trenutku tijekom trajanja zakupa. Strane su suglasne da će se gore navedeni broj koristiti u svakoj pisanoj komunikaciji koja se tiče Prostora, za identifikaciju Prostora. -----

2.2 Sklapanjem ovog Ugovora Zakupnik izjavljuje i potvrđuje da je upoznat s tlocrtom Prostora (Dodatak 2. Ugovora), a u kojem je nedvosmisleno naznačen položaj predmetnog Prostora u Arena Centru. Zakupnik je upoznat s položajem Prostora te daljinama do drugih sadržaja u Arena Centru.

1. APPLICATION OF THE GENERAL TERMS AND CONDITIONS

1.1 The Parties hereby acknowledge and agree that the present General Terms and Conditions is an integral part of the Lease Agreement (hence: **Agreement**). Unless otherwise provided herein, any capitalized terms used herein shall have the same meaning as in the Agreement. In the event of contradiction, the Agreement shall prevail over this Schedule. -----

1.2 In the event of controversies between main part of the Agreement and this General Terms, provisions of the main part of the Agreement shall be decisive against provisions of this schedule. -----

2. THE LEASED PREMISES

2.1 The Premises are located within Arena Centar at the location as specified by the Agreement. The Landlord shall have the right to assign to the Premises an identification number, which number may be modified by the Landlord upon a written notification delivered to the Tenant anytime during the Lease Period. The Parties agree that in any written notices pertaining to the Premises, the above identification number will be used. -----

2.2 By the execution of the present Agreement, the Tenant represents and confirms that it is familiar with the floor plans pertaining to the Premises (Schedule 2 to the Agreement) in which the location of the Premises within Arena Centar is clearly and unambiguously stated and confirmed.

- | | |
|--|--|
| <p>Tehnička specifikacija Prostora čini Prilog II Ugovoru. -----

-----</p> | <p>The Tenant confirms that it is familiar also with locations of other facilities within the Centre. Technical Specifications of the Premises are attached as Exhibit II to Agreement. ----</p> |
| <p>2.3 Zakupnik razumije i prihvaća da se tijekom razdoblja zakupa arhitektonski i mehanički planovi koji se tiču Prostora i/ili zajedničkih površina Arena Centra (dalje u tekstu: Zajedničke površine) mogu mijenjati. Bilo kakva promjena tlocrta Prostora neće utjecati na valjanost primjenjivosti Ugovora. Ako se tlocrt Prostora promijeni, svaka naknada izračunata na temelju tlocrta Prostora također se sukladno s time mijenja. -----
-----</p> | <p>2.3 The Tenant understands and accepts that the architectural and mechanical plans pertaining to the Premises and/or the common areas of Arena Centar (hereinafter: the Common Areas) may change in the course of Lease Period. Any modification to the floor area of the Premises does not affect the validity or enforceability of the Agreement. In case that the floor area of the Premises changes, any fees calculated on the basis of the floor area of the Premises, shall also change accordingly. -----</p> |
| <p>2.4 Dimenzije Prostora u metrima kvadratnim računaju se od središnje linije graničnih zidova Prostora, uključujući vanjske zidove. Tijekom takvog mjerenja brojevi do 0.49 m² nisu se uzimani u obzir, a od 0.5 m² su zaokruživani na sljedeći cijeli broj. -----
-----</p> | <p>2.4 Dimensions of the Premises in square metres shall be calculated from the central line of boundary walls of the Premises, including exterior walls. In the course of the measurement, figures up to 0.49 sqm were not taken into account, and from 0.5 sqm were rounded off up to the next whole number. -----</p> |
| <p>2.5 Zakupnik prihvaća i slaže se da se tijekom trajanja Razdoblja zakupa može mijenjati okolina i okruženje Prostora. Zakupodavac zadržava pravo i mogućnost mijenjanja oblika i izgleda Arena Centra, zamjene ili promjene zakupnika u Arena Centru, rekonstrukcije ili proširenja zgrade (ili nekog njenog dijela), utvrđivanja novih komercijalnih prostora, jedinica ili pomičnih prodajnih jedinica, te korištenja bilo koje površine (unutarnje ili vanjske) u Arena Centru za potrebe gospodarske i marketinške djelatnosti. -----
-----</p> | <p>2.5 The Tenant acknowledges and agrees that during the Lease Period the environment and surroundings of the Premises may change. The Landlord reserves the right and opportunity to alter the design and image of Arena Centar, replace or change any tenant within the Arena Centar, reconstruct or expand the building (or any part thereof), establish any new commercial premises, units or mobile sales units, and to use or utilise any part or surface (whether exterior or interior) of Arena Centar for the purposes of commercial and advertisement activities. -----</p> |
| <p>2.6 Strane su suglasne da Zakupnik nema pravo koristiti Zajedničke površine i površine izvan zakupljenog Prostora za poslovne i druge aktivnosti bez posebne ranije pisane suglasnosti Zakupodavca; u suprotnom, Zakupodavac ima pravo</p> | <p>2.6 The Parties agree that the Tenant shall not have the right to use the Common Areas and the area outside the leased Premises for any business activity or activity without prior special written consent from the Landlord; otherwise,</p> |

na naknadu svake štete i izgubljene dobiti od Zakupnika te može kazniti Zakupnika na način predviđen aktivnim Operativnim pravilima Arena Centra, a ovlašten je i raskinuti Ugovor o zakupu zbog krivnje Zakupnika. U slučaju tog raskida Zakupodavac može potraživati od Zakupnika sve ugovorne kazne i odštetu.-----

the Landlord has the right to claim all damages and lost profit from the Tenant and can penalise the Tenant in manner defined in Operating Rules of Arena Centar and shall also be entitled to terminate the Lease Agreement due to Tenant's fault. In case of such termination the Landlord is entitled to claim all contractual penalties and damages.-----

3. PREDAJA PROSTORA I RADOVI OPREMANJA

3. DELIVERY OF THE PREMISES, TENANT FIT OUT WORKS

- 3.1 Zakupodavac predaje Prostor Zakupniku na datum predaje kako je navedeno u članku 4.1. Ugovora. Na datum predaje izdaje se protokol predaje Prostora koji potpisuju obje strane, a koji sadrži pravno relevantne činjenice i okolnosti predaje.-----
- 3.2 Primopredaja Prostora može se izvršiti samo po ispunjenju i trajnom održavanju preduvjeta utvrđenih članku 4.1. Ugovora.-----
- 3.3 Zakupnik može opremiti Prostor za trgovanje nakon valjano obavljene primopredaje Prostora. Ukoliko bi Zakupnik imao potrebe za time, svi radovi adaptacije i uređenja u Prostoru povezani sa centralnim sustavima Arena Centra i popisanim u Dodatku 3. (Radovi Zakupodavca), izvode se od strane Zakupodavca, a o trošku Zakupnika. Sve ostale radove uređenja Prostora izvršava Zakupnik o vlastitom trošku sukladno potvrđenom i odobrenom Glavnom projektu uređenja Prostora.-----
- 3.4 Svaku licencu, dozvolu ili ovlaštenje nužno za realizaciju radova opremanja, kao i za pravilnu i ugovornu uporabu Prostora tijekom razdoblja zakupa Zakupnik će ishoditi i održavati o svom trošku.-----
- 3.5 Zakupnik je dužan podnijeti Glavni projekt uređenja Prostora na odobrenje

- 3.1 The Premises shall be given to Tenant by the Landlord on the Delivery Date as set under Section 4.1 of the Agreement. On the Delivery Date a handover protocol shall be issued and signed by the Parties containing all the legally relevant facts and circumstances of the delivery.-----
- 3.2 The Delivery of the Premises can take place only upon conditions precedent set in Section 4.1 of the Agreement are fully met and continuously maintained.
- 3.3 The Tenant may equip the Premises for trading upon valid handover of the Premises. Should the Tenant have any need, all the adaptation and fit out works in Premises in relation to the central systems of Arena Centar and works listed under Schedule 3 (Landlord's Works), are carried out by the Landlord on Tenant's cost. All other fitting works in the Premises shall be carried out by the Tenant at its own cost pursuant to approved and confirmed Main design for the Premises.-----
- 3.4 Any license, permit or authorization required for the realisation of the Fit-Out Works, as well as for the proper and contractual use of the Premises during the Lease Period shall be obtained and kept by the Tenant at its own cost.-----
- 3.5 The Tenant is obliged to submit the Main project of Premises design to the

Glavnom projektantu Arena Centra i nadležnom državnom tijelu na potvrdu te ishoditi odobrenje i potvrdu o vlastitom trošku, a zatim se strogo držati pravila izvođenja građevinskih radova, što uključuje i imenovanje i plaćanje nadzornih inženjera. -----

Main Architect of Arena Centar for approval and to authorized state body for confirmation and to obtain that approval and confirmation at its own cost, and then to fully comply with the construction works regulations, including appointing and paying the supervisory engineers. -----

3.6 Bilo kakva odobrenja Zakupodavca ne utječu na obvezu Zakupnika da ishoditi licence, dozvole ili ovlaštenja u skladu s primjenjivim zakonskim odredbama koje uključuju između ostalog i građevinske te uporabne dozvole, minimalne tehničke uvjete, itd. Kako bi se izbjegla bilo kakva sumnja, ugovorne strane su suglasne da odobrenjem gore navedene dokumentacije Zakupnika Zakupodavac nije odgovoran za njen sadržaj i usklađenost sa zakonskim propisima. U slučaju da samo Zakupodavac može formalno zatražiti neku dozvolu ili odobrenje, Zakupodavac će dati odgovarajuće ovlaštenje Zakupniku. -----

3.6 Any approval from the Landlord does not affect the Tenant's obligation to obtain any license, permit or authorization required by the applicable legal regulations, including i.e. construction and occupancy permits, operational licence, etc. For the avoidance of doubt, the Parties state that by the approval of the above documentation of the Tenant, the Landlord shall not be responsible for the contents thereof and compliancy with the legal regulations. In the event that certain permit or licence can only be submitted on behalf of the Landlord, it shall provide required authorisations to the Tenant. -----

3.7 Strane su suglasne da će se tijekom trajanja Razdoblja zakupa svi radovi u Prostoru koji imaju učinak na tehničko i arhitektonsko stanje Prostora (uključujući, ali se ne ograničavajući na izmjene, promjene ili tehničke ili estetske radove održavanja) izvoditi uz prethodni pisani pristanak Zakupodavca. Zakupnik se obvezuje dostaviti Zakupodavcu detalje planiranih radova opremanja i svih drugih radova u Prostoru koji se tiču tehničkog i arhitektonskog stanja Prostora, nadalje, posebno će navesti konačni rok tih radova, kao i detalje vezane uz podnošenje i dobivanje nužnih licenci i dozvola od nadležnih tijela. Vezano uz gore navedeno Zakupnik se obvezuje: -----

3.7 The Parties agree that during the term of the Lease Period any and all works in the Premises which has an effect on the technical and architectural conditions of the Premises (including but not limited to any alterations, modifications or technical and aesthetical maintenance works) shall be carried out subject to the Landlord's previous written approval. The Tenant shall provide the Landlord with full details of the planned fit out works and any other works in the Premises concerning the technical and architectural conditions of the Premises, furthermore it shall particularly indicate the final deadline of such works, and the submission and obtaining of the necessary licenses and permits from the competent authorities. The Tenant shall: -----

i) obavijestiti Zakupodavca o stvarnom roku dovršenja gore navedenih radova, kao i o datumu kada Zakupodavac može izvršiti

i) notify the Landlord on the actual deadline of the above works, as well as the date on which the Landlord may inspect the same; without such

inspekciju; bez takve inspekcije Prostora od strane Zakupodavca ili njegovih predstavnika, Zakupnik u Prostoru ne može započeti komercijalne ili uslužne aktivnosti;

- ii) osigurati da su svi materijali i pomoćni materijali koji se koriste vezano uz gore navedene radove vrhunske kvalitete (prvoklasni);
- iii) poštivati sve odredbe tlocrta i arhitektonskih planova, planova vezanih uz struju, zaštitu od požara i drugu zaštitu i mehaničkih planova, prema ovjerenom Glavnom projektu uređenja Prostora, te snositi sav trošak eventualne usklade Zakupnikova projekta Prostora sa glavnim projektom Arena Centra ukoliko radovi utječu na centralne sustave Arena Centra (prskalice, vatrodajava, hidranti, požarne zaklopke, itd.);
- iv) osigurati o svom trošku i riziku prije početka obavljanja djelatnosti u predmetnom Prostoru sve licence, dozvole ili ovlaštenja (MTU - minimalne tehničke uvjete) nužne u skladu s pozitivnim propisima u Republici Hrvatskoj.

3.8 Kako bi se izbjegle nejasnoće, strane potvrđuju i slažu se da osim ako Zakupodavac izričito ne odobri u pisanom obliku, Zakupnik ne može izvršiti nikakve strukturalne, električne, prednje, vanjske, opsežne unutarnje niti mehaničke izmjene u Prostoru, i Zakupnik neće dopustiti uporabu ili postavljanje opasnih materijala u Prostoru ili u Arena Centru, poduzeti nikakve aktivnosti koje bi mogle povećati ili poništiti bilo koju policu osiguranja, čuvati ili koristiti zapaljive ili eksplozivne materijale ili se upustiti u opasne aktivnosti, niti će koristiti

inspection of the Premises by the Landlord or its representative no commercial or service activities as specified by the Agreement may be commenced by the Tenant in the Premises;

- ii) ensure that all materials and accessories used in relation to the above works are of high (1st class) quality;
- iii) comply with all the provisions of the Floor Plans and the architectural, electrical, fire and safety and mechanical plans previously approved in Main project of the Premises design, and bear any cost of possible adjustment of the Premises design with Arena Centar Main design in case the Tenant's works affect Arena Centar central systems (sprinklers, fire alarm, hydrants, fire dampers, etc.);
- iv) ensure, at its own cost and risk, prior to the commencement of the activities in the Leased Premises, all licenses, permits and authorizations (MTR - Minimal Technical Requirements being the operational licence), necessary in accordance with positive regulations of Croatia.

3.8 For greater clarity the Parties acknowledge and agree that unless expressly approved by the Landlord in writing, the Tenant may not make any structural, electrical, storefront, exterior, major interior or mechanical alterations to the Premises, and the Tenant shall not permit the use or installation of hazardous materials in the Premises or the Arena Centar, engage in any activity that might increase or invalidate any insurance policy, keep or use flammable or explosive materials or engage in hazardous activities, use the Leased

zakupljeni Prostor na način koji bi mogao uzrokovati smetnju ili naštetiti ugledu Arena Centra. Zakupnik će zaustaviti svake građevinske radove koji se izvode bez pristanka Zakupodavca, a po primitku obavijesti od Zakupodavca, i vratiti Prostor u prvobitno stanje o svome trošku. -----

3.9 Zakupnik je suglasan da će tijekom izvođenja bilo kakvih radova opremanja i uređenja Prostora podlijegati internim pravilima ili odredbama (uključujući Tehničke specifikacije zakupljenog Prostora, Prilog II), a koja se primjenjuju od datuma ovog Ugovora nadalje na zakupljeni Prostor, zgradu ili Arena Centar kao i ostalim uputama Zakupodavca ili Upravitelja Arena Centra o načinu i vremenu izvođenja radova uređenja Prostora. Zakupnik preuzima rizik za bilo kakvu štetu koju u Prostoru ili u Arena Centru može prouzročiti Zakupnik, njegovi radnici, zastupnici, zaposlenici ili pozvane osobe, kao i za oštećenje imovine od bilo koje treće strane, koje može uzrokovati Zakupnik, njegovi radnici, zastupnici, zaposlenici ili pozvane osobe, a koji su povezani s radovima opremanja ili komercijalnim ili uslužnim aktivnostima Zakupnika tijekom razdoblja zakupa. Zakupnik se obvezuje izvaditi osiguranje svih rizika radova (C.A.R - „Construction All risks“) i pripreme Prostora za obavljanje ugovorene djelatnosti tijekom radova opremanja. Ovo se jednako odnosi i na bilo koje kasnije izvođenje radova u tom Prostoru, nakon otvorenja za poslovanje.-----

3.10 Od datuma predaje Prostora do dana otvaranja Prostora Zakupnika za poslovanje, Zakupnik se obvezuje o svom trošku osigurati privremenu konstrukciju za zatvaranje prednjeg dijela Prostora (ukoliko već nije postavljena od strane Zakupodavca) te reklamni natpis na zakupljenom Prostoru sa nazivom jedinice/trgovine.

Premises for a purpose that might cause a nuisance or injure the reputation of the Arena Centar. The Tenant shall forthwith cease any construction works performed without the Landlord's consent, upon the Landlord's notice, and restore the Premises to its original condition at the Tenant's own expense.

3.9 The Tenant hereby agrees that during the performance of any kind of Tenant fit out works it shall be subject to the internal rules or regulations (including the "Technical Specifications of the Leased Premises" annexed hereto as Exhibit II) applicable, as of the date hereof or at any time thereafter, to the Leased Premises, the building or Arena Centar as well it shall comply with other instructions from the Landlord or the Operator of Arena Centar about performance and time of fit out works in the Premises. The Tenant shall assume the risk of any damages, which may be caused in the Premises or the Arena Centar by the Tenant, its contractors, agents, employees or invitees and for any damages to the property of any other third parties, which may be caused by the Tenant, its contractors, agents, employees or invitees, all being as a result or in connection with the fit out works or the commercial or services activities of the Tenant during the Lease Period. The Tenant shall obtain C.A.R. (Construction All Risks) insurance during the Tenant fit out works and the preparation of the Premises for performing contractual activity. This is equally applicable to any later works in the Premises, i.e. after Premises are opened for trading. -----

3.10 From the Delivery Date and until the opening the Premises for trading, the Tenant is obliged, on its own cost, to secure temporary construction for closing the shop front of the Premises (unless same is already provided by the Landlord) and advertising poster on the leased Premises with trade-name of the shop. If the Tenant fails to fulfil this

Ako Zakupnik ne ispuni ovu obvezu Zakupodavac zadržava pravo osigurati privremenu konstrukciju za zatvaranje prednjeg dijela Prostora te reklamne postere ili grafike sa najavom otvaranja trgovine u Prostoru isključivo o trošku Zakupnika, ali Zakupodavac može i prodati trećem to kao oglasnu površinu. Ovo se jednako odnosi i na bilo koje kasnije izvođenje radova u tom Prostoru, nakon otvorenja za poslovanje. -----

obligation the Landlord shall keep the right to secure temporary construction for closing the shop front of the Premises and advertising posters or graphics with announcement of store opening in the Premises, exclusively on Tenant's cost, or to sell it for advertising. This is equally applicable to any later works in the Premises, i.e. after Premises are opened for trading. -

3.11 U slučaju bilo kakvih radova u Prostoru nakon primopredaje ili kasnije tijekom Razdoblja zakupa, Zakupnik je obavezan o vlastitom trošku osigurati odvoz smeća i šute nastale tijekom radova u prostoru Prostora. Način i vrijeme takvog odvoza smeća i šute podliježe prethodnom odobrenju Zakupodavca odnosno Upravitelja. -----

3.11 In the event of any works in the Premises after the Delivery Date or later during the Lease Period, the Tenant is obliged to secure at its own cost disposal of garbage and debris during performance of works in the Premises. Performance and time of disposal of garbage and debris is subject to prior Landlord's or Operator's approval. -----

4. IZMJENE PROSTORA I ULAGANJA OD STRANE ZAKUPNIKA

4. TENANT'S ALTERATIONS AND INVESTMENTS TO THE PREMISES

4.1 Zakupnik prihvaća i slaže se da, osim ako se Ugovor ne raskine prije isteka Razdoblja zakupa kao posljedica nezakonitog ponašanja Zakupodavca što potvrđuje pravomoćna presuda nadležnog suda, Zakupodavac Zakupniku neće nadoknaditi nikakve troškove opremanja ili izmjena, a nakon isteka ili raskida Ugovora sva ulaganja u Prostor od strane Zakupnika prelaze na Zakupodavca bez ikakve naknade, i Zakupodavac ima pravo s njima raspolagati, izuzev Zakupnikovih uređaja, namještaja i opreme za trgovanje koji su lako odvojivi bez oštećivanja Prostora (po čime se smatra svako naružavanje Prostora, ostavljanja rupa ili pak roh bau vidljivih elemenata, gubitak funkcije itd.). -----

4.1 The Tenant acknowledges and agrees that, unless this Agreement is terminated before the expiry of the Lease Period as a consequence of the unlawful behaviour of the Landlord and this has been established by a final and enforceable judgment of the competent court, the Landlord shall not reimburse the Tenant for any Tenant's fit out or alterations, and upon the expiry or the termination of the Agreement, any and all investments made by the Tenant to the Premises shall pass to the Landlord without any consideration and the Landlord shall be entitled to dispose of them, except of Tenant's trade fixtures, furniture or equipment that are easily detachable without harming the Premises (deemed to be any defect to the Premises, holes, visible roh-bau elements, hindered functionality etc.). -

4.2 Strane su suglasne da nakon raskida Ugovora zbog odgovornosti Zakupnika, kao dodatni oblik ugovorne naknade štete Zakupodavcu, Zakupodavac će

4.2 The Parties agree that upon the termination of the Agreement due to the Tenant's fault, as an additional contractual penalty the Landlord shall

steći vlasništvo i zadržati u Prostoru sve ugrađene uređaje, namještaj ili opremu za trgovanje bez obzira je li takva imovina odvojiva bez oštećivanja Prostora. S druge strane, ukoliko Ugovor istekne ili se raskine zbog odgovornosti Zakupodavca, Zakupnik može odnijeti tu imovinu ukoliko njezino odvajanje ne oštećuje Prostor i to samo ako uzme ovu imovinu do dana kada se Prostor vraća u posjed Zakupodavcu. Takvu će imovinu Zakupnik ukloniti o svom trošku. Ako Zakupnik ne iskoristi svoje pravo uklanjanja (što može samo uz uvjet da Zakupnik nema nikakvih financijskih obveza prema Zakupodavcu), smatrat će se da se odrekao prava na tu imovinu u korist Zakupodavca bez ikakve naknade i Zakupodavac će imati pravo s tom imovinom raspolagati. Ovime se ne daje pravo Zakupniku da ostavi što god želi, jer Zakupodavac može naložiti da baš odnese neku tamo ostavljenu imovinu. -----

4.3 Kako bi se izbjegle nejasnoće, Zakupnik neće u bilo koje vrijeme imati nikakva potraživanja koja su rezultat njegovih ulaganja u radove opremanja ili bilo koje druge izmjene ili poboljšanja koja ostaju u Prostoru. Zakupnik izjavljuje da je pažljivo razmotrio sve pravne i poslovne rizike, kao i moguće posljedice gore navedenih ulaganja, i da ih nakon takvih razmatranja i analize prihvaća i s njima se slaže. Smatra se da je Zakupnina iz Ugovora bila ugovorena imajući u vidu ta ulaganja. -----

4.4 Bez obzira na navedeno u ovome Ugovoru, Zakupodavac ima pravo, ali nije obvezan, zatražiti od Zakupnika da preda Prostor u istom stanju u kojem je Prostor predan Zakupniku (a kako je navedeno u protokolu predaje koji su potpisale obje ugovorne strane),

be entitled to obtain the proprietorship and to keep in the premises any trade fixtures, furniture or equipment, regardless of whether or not these are removable without damages to the Premises. However, should the Agreement expire or it is terminated due to the Landlord's fault, the Tenant may take this property away if it removal does not damage the Premises by removing them until the day of returning the Premises into the Landlord's possession. Such assets shall be removed by the Tenant at its own expenses. If the Tenant does not exercise the right of removal (which it may only under the condition that the Tenant has no financial obligations to the Landlord), it shall qualify as a waiver by the Tenant of its rights to the assets to the benefit of the Landlord without any consideration and the Landlord shall be entitled to dispose of them. Under this provision the Tenant is not entitled to leave any property by discretion, as the Landlord may particularly order the Tenant to take out and remove certain property left in the Premises. -----

4.3 In order to avoid any doubts, the Tenant shall not have at any time any claims resulting from the Tenant's fit-out investments or any other alterations or improvements left in the Premises. The Tenant represents and confirms that all the legal and business risks, as well as the potential consequences of the above undertaking were carefully assessed, and it was acknowledged, accepted and agreed after and upon such analysis and consideration. It is deemed that the Rental Fee agreed herein was set taking in account these investments. -----

4.4 Notwithstanding anything contained herein, the Landlord shall have the right, but shall not be obliged, to require the Tenant to hand over the Premises in the same condition as they were taken over from the Landlord (and specified in the handover protocol signed by the

isključujući uobičajeno trošenje koje je rezultat uobičajene i dobronamjerne uporabe. Ako Zakupnik ne ispuní takve obveze, Zakupodavac ima pravo vratiti Prostor u željeno prvobitno stanje o trošku Zakupnika. Ukoliko Zakupnik na poziv Zakupodavca (ili Upravitelja) neke stvari ne odnese, ovaj ih može baciti. -----

**5. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA
VEZANA UZ UPORABU PROSTORA**

5.1 Zakupnik ima sljedeća prava i obveze vezana uz uporabu Prostora, uz ona prava i obveze navedene u Ugovoru i Operativnim pravilima: -----

a) Zakupnik će koristiti Prostor samo za komercijalne i uslužne aktivnosti kako je navedeno u Ugovoru. -----

b) Zakupnik će koristiti Prostor pravilno bez kršenja ili ugrožavanja prava i/ili interesa trećih strana. Uz to Zakupnik će provoditi svoje aktivnosti u Prostoru u skladu s odredbama Operativnih pravila. Tijekom korištenja Prostora Zakupnik neće ometati druge zakupnike, trgovce, kupce i posjetitelje Arena Centra. -----

c) Zakupnik prihvaća da će sam ishoditi sve dozvole potrebne za izvršavanje svojih aktivnosti, te da iste može izvršavati uz posjedovanje obveznih dozvola kako određuje zakon i uz poštivanje svih pravnih propisa koji su na snazi. Zakupnik prihvaća da povlačenje bilo kakvog ovlaštenja, licence ili dozvole nužne za

Parties to this Agreement), excluding normal wear and tear arising from normal, proper and bona fide use. Should the Tenant fail to comply with such obligation, the Landlord shall be entitled to restore the Premises to the required original condition exclusively at the Tenant's expense. In case that the Tenant, following Landlord's (or Operator) invitation, would not remove any goods from the Premises, the Landlord is entitled to throw away such goods. -----

**5. TENANT'S RIGHTS AND
OBLIGATIONS IN RELATION TO THE
USE OF PREMISES**

5.1 The Tenant shall have the following rights and obligations in relation to the use of the Premises besides those that are listed in the Agreement and the Operating Rules: -----

a) The Tenant shall only use the Premises for pursuing the commercial and service activity as set out in the Agreement. -----

b) The Tenant shall use the Premises properly without the breach or endanger of third parties' rights and/or legal interests. In addition, the Tenant shall carry on its activities within the Premises in accordance with the provisions of the Operating Rules. In the course of using the Premises, the Tenant may not disturb the quiet enjoyment of the other tenants, traders, customers and visitors of Arena Centar. -----

c) The Tenant understands that the Tenant shall obtain any permits or licenses required for the activities to be carried on by the Tenant, and that the Tenant may pursue its activities in possession of obligatory authorizations, licenses prescribed by the current legislation and observing all legal requirements in

izvršavanje komercijalnih ili
uslužnih aktivnosti navedenih u
Ugovoru ne utječe na njegove
financijske obveze preuzete
temeljem Ugovora i na njihovo
pravovremeno izvršenje. -----

d) Zakupnik će započeti sa svojim
komercijalnim ili uslužnim
aktivnostima u Prostoru najkasnije
u roku utvrđenom članku 3.2.
Ugovora. Zakupnik može započeti sa
svojim aktivnostima u Prostoru na
tek ako su ispunjeni sljedeći uvjeti: -

(i) Zakupnik ima sva konačna i
neopoziva dopuštenja i dozvole
potrebne za svoje aktivnosti u
Prostoru u skladu s primjenjivim
zakonima; -----

(ii) Zakupnik je ispunio sve svoje
financijske obveze preuzete
temeljem Ugovora, i nema
dugovanja prema Zakupodavcu; -

(iii) Zakupnik je dovršio sve radove
opremanja, Zakupodavac je
nakon inspekcije to u pisanom
obiliku odobrio i potvrdio, a
nadležna tijela su izdala konačnu
uporabnu dozvolu i sve ostale
nužne dozvole i odobrenja; -----

(iv) Prostor je spreman za trgovanje,
tj. zaposleno je kvalificirano
osoblje, postoje adekvatne zalihe
i raznolikost proizvoda koji se
prodaju, te su postavljeni
zadovoljavajući uređaji,
namještaj i oprema. -----

e) Ako na dan prije dana na koji je
Zakupnik obavezan otvoriti Prostor
nisu u potpunosti ispunjeni uvjeti iz
točke d), pa stoga Zakupnik nema

force. The Tenant agrees that the
withdrawal of any authorization,
license and permit necessary for the
pursuing of its commercial or
service activity set out in the
Agreement does not affect its
financial obligations undertaken in
the Agreement and the due
performance thereof. -----

d) The Tenant shall start its
commercial or service activity in the
Premises within deadlines set out in
Section 3.2 of the Agreement. The
Tenant may only commence its
activity in the Premises on the
opening day of the Premises upon
fulfilment of the following
conditions: -----

(i) the Tenant shall have all final and
irrevocable authorizations, licenses
required for the Tenant's activities
intended to be pursued in the
Premises under the applying
legislation in effect, -----

(ii) the Tenant duly performed all of its
financial obligations undertaken in
the Agreement, and it shall not have
any debts overdue to the Landlord; ---

(iii) the Tenant completed all the Fit-Out
Works, moreover, Landlord, following
its inspection, approved and
confirmed it in writing, and a final
occupancy permit as well as all other
necessary permits, were duly issued; -

(iv) the Premises are ready for proper
trading, i.e. *inter alia* properly
qualified personnel are employed,
adequate stock and variety of goods
for sale are maintained, satisfactory
fixtures, furniture and equipment are
installed. -----

e) If the above conditions specified in
point (d) are not fully met on the
day preceding the day on which the
Tenant is obliged to open the

pravo započeti s aktivnostima i otvoriti Prostor, Zakupnik će platiti ugovornu kaznu kako je navedeno u članku 4.3. Ugovora. Ako Zakupnik ne ispuni sve uvjete za otvaranje Prostora u razumnom roku koji mu Zakupodavac dostavi u pisanom obliku, Zakupodavac može raskinuti Ugovor o zakupu s trenutnim učinkom bez ikakve dodatne obavijesti i bez potrebe za sudskom odlukom. -----

f) Zakupnik pristaje poslovati kontinuirano i bez prekida na prvoklasan način tijekom cijelog razdoblja zakupa. Uz to su strane suglasne vezano uz sljedeće: -----

(i) ako Zakupnik ne održava dobro i pravilno poslovno ponašanje u skladu s opravdanim mišljenjem Zakupodavca (a posebno ako ne održava adekvatne zalihe i raznolikost proizvoda za prodaju, ili prodaje proizvode loše kvalitete, ili proizvode čija je prodaja protiv primjenjivih hrvatskih i/ili EU zakona vezanih uz patente, zaštitne znakove, zaštitu zdravlja i kupaca te bilo kojih zakona bilo kojih nadležnosti), te ako ne ispravi ili popravi gore navedene nedostatke ili nezakornosti na prihvatljivi vidljiv način u roku od 30 (trideset) dana nakon primitka obavijesti o tome od Zakupodavca; -----

(ii) ako Zakupnik ne posluje učinkovito i na opravdanim poslovnim temeljima, pa je kao rezultat ukupni promet realiziran u Prostoru unutar šestomjesečnog razdoblja za više od 30% (trideset posto) manji u usporedbi s prometima

Premises and, therefore, the Tenant is not entitled to commence its activity and open the Premises, the Tenant shall pay a contractual penalty as set out in Section 4.3 of the Agreement. If the Tenant does not meet all the conditions for opening the Premises within a reasonable deadline provided by the Landlord in writing, the Landlord may terminate the Lease Agreement with immediate effect without any notice of delay and without the need of a court decision.

f) The Tenant agrees to conduct its business continuously and uninterruptedly in a first-class manner during the entire Lease Period. Further to the above, the Parties acknowledge and agree that in case: -----

(i) that the Tenant does not maintain a good and diligent business conduct according to the reasonable opinion of the Landlord (especially it does not maintain an adequate stock and variety of goods for sale, or it markets products of low quality, or goods the sale and market of which are against the applicable Croatian and/or EU patent and trademark, consumer and health protection legislation and any regulations of any authorities), and it does not cure or remedy the above deficiencies or unlawfulness in acceptable and demonstrative manner within 30 (thirty) days following the receipt of the notification by the Landlord; -----

(ii) that the Tenant does not operate its business efficiently and on reasonable business grounds as a result of which its total turnover realised in the Premises within any 6-month period of time is below with more than 30% (thirty per cent) as compared to the turnovers

realiziranim od strane drugih zakupnika iste maloprodajne kategorije u Arena Centru na temelju površine (navedene u metrima kvadratnim) u istom razdoblju određene godine; -----

Zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor uz pismenu obavijest Zakupniku o tome 30 (trideset) dana unaprijed. -----

g) Uz ekskluzivnu uporabu Prostora Zakupnik može također koristiti Zajedničke površine na ne-ekskluzivnoj osnovi. Zakupnik neće na tim površinama izvoditi nikakve komercijalne, uslužne i/ili promotivne aktivnosti (ili bilo koje druge djelatnosti), osim uz pisano dopuštenje Zakupodavca i uz zasebnu naknadu. Zakupnik prihvaća da se Zajedničke površine Arena Centra (kao i bilo koje druge površine, područja, oprema i uređaji u Arena Centru ekskluzivno koriste od strane Zakupodavca i pod njegovom su kontrolom; Zakupodavac ima pravo na svako korištenje ili rekonstrukciju takvih površina (povećavanje ili smanjenje površine) ili bilo kakvo ograničavanje uporabe takve površine bez pristanka Zakupnika, i bez ometanja pravilne uporabe Prostora.-----

h) Nakon potpisivanja ovog Ugovora svaka prodaja od 50% (pedeset posto) ili više temeljnog kapitala ili s kapitala pravom glasa Zakupnika (ako je Zakupnik ne-javno društvo, uključujući dioničko društvo) ili prijenos 50% (pedeset posto) ili više kapitala ili vlasničkog udjela (ako je Zakupnik društvo s ograničenom odgovornošću, partnerstvo, partnerstvo s ograničenom odgovornošću ili društvo sličnog oblika) podliježe prethodnom pisanom odobrenju Zakupodavca. Zakupodavac ima pravo raskinuti

realised by other tenants in the same retail category of Arena Centar on a floor area (specified in square meters) basis in the same period of the year; -----

the Landlord shall be entitled to terminate the Agreement within 30-day (thirty-day) prior written notice to the Tenant. -----

g) Besides the exclusive use of the Premises, the Tenant may also use the Common Areas on a non-exclusive basis. The Tenant may not pursue any commercial, service, and/or promotional activities (or any other activities) in those areas, unless with the Landlord's written approval and in return for separate consideration. The Tenant understands that the Common Areas of Arena Centar (as well as any other area, surface, equipment and fixtures of Arena Centar) are exclusively exploited by and/or under the control of the Landlord; any utilisation or reconstruction thereof (increase or decrease of their surface area) or any limitation of the use thereof may be performed by the Landlord without the Tenant's consent, and without hindering the proper use of the Premises.-----

h) Any sale(s) of 50% (fifty per cent) or more of the capital or voting stock of the Tenant (if Tenant is a non-public corporation, including a joint stock company) or transfer(s) of 50% (fifty per cent) or more of the Tenant's capital or ownership participation interest (if Tenant is a limited liability company, partnership, limited partnership or another similar company form) following the signing of this Agreement shall be subject to a prior written approval of the Landlord. Landlord shall be entitled

ovaj Ugovor ako takvo odobrenje nije dano. Na način na koji se koristi u prethodnoj rečenici, riječ „zakupnik“ se odnosi na bilo koji subjekt koji je dao korporacijsko ili bilo koje drugo jamstvo za ispunjenje obveza Zakupnika temeljem ovog Ugovora. Po zahtjevu Zakupodavca Zakupnik će dostaviti izjavu od svog predstavnika kojeg odredi Zakupodavac u kojoj se navode detalji strukture društva i kapitala u roku od deset (10) radnih dana od potpisivanja dokumenata koji se tiču takve prodaje. -----

- i) Zakupnik se obvezuje kao pažljiv i savjestan gospodarstvenik sačuvati Prostor u dobrom stanju, što uključuje popravke, renovacije, održavanje i zamjenu vrata, prozora i izloga o svom trošku. Zakupnik također osigurava popravak, održavanje i po potrebi zamjenu pomoćnih uređaja koje je ugradio Zakupnik. Tijekom cijelog Razdoblja zakupa Zakupnik se obvezuje održavati estetsko stanje Prostora u mjeri u kojoj je to potrebno za poštivanje standarda Arena Centra. -----
-
-
- j) Zakupnik neće dopustiti nikakvo založno pravo na svoju imovinu niti potraživanje svoje imovine u zakupljenom Prostoru, niti imovine Zakupodavca. -----
- k) Zakupnik se obvezuje nadoknaditi štetu Zakupodavcu, matičnom društvu, podružnici, partnerima, pridruženim članovima i ostalim subjektima koje odredi Zakupodavac za bilo kakva potraživanja ili štete koje proizlaze iz aktivnosti Zakupnika u zakupljenom Prostoru ili u Arena Centru. Zakupnik ima obvezu nadoknaditi štetu Zakupodavcu i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora. -----

to terminate this Agreement if such approval has not been obtained. As used in the preceding sentence, the word "Tenant" shall also mean any entity, which has provided a corporate guarantee for Tenant's obligations under this Agreement. Upon Landlord's request, the Tenant shall deliver a declaration by one of its officers designated by Landlord setting forth the details of its corporate and capital structure within ten (10) business days of the signing of the relevant documents in relation to such sale. -----

- i) The Tenant shall preserve the state of repair of the Premises as careful and diligent entrepreneur, including the repair, maintenance, and the replacement of the doors and windows and the shop window as required, the costs of which are to be borne by the Tenant. The Tenant shall also ensure the maintenance, repair, and replacement, if necessary, of the accessories built in by the Tenant. During the entire Lease Period, the Tenant shall maintain the aesthetic condition of the Premises to the extent that it complies with the standards of Arena Centar. -----
- j) The Tenant will not permit any lien of its property nor claim to attach to its property in the Leased Premises, or the property of the Landlord. -----
- k) The Tenant will indemnify the Landlord, its parent, subsidiaries, partners, affiliates and any other entity designated by the Landlord from any claims or damages arising from the Tenant's activities in the Leased Premises or in Arena Centar. The obligations of the Tenant to indemnify the Landlord as described above will survive the expiration or any termination of this Agreement. -----

6. PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA

6.1 Tijekom Razdoblja zakupa Zakupodavac se obvezuje osigurati pravilno funkcioniranje Arena Centra i mirno uživanje Zakupnika u Prostoru u skladu s uvjetima Ugovora. Strane su suglasne da Zakupodavac ima pravo zatražiti od Zakupnika premještaj u drugi prostor u Arena Centru, sukladno odredbi ovog članka. Zakupodavac snosi izravne i opravdane troškove takvog premještanja. Zakupodavac će dostaviti Zakupniku obavijest najmanje šezdeset (60) dana ranije (dalje u tekstu: razdoblje premještanja) o datumu premještanja (dalje u tekstu: datum premještanja) na koji će odviti premještanje. Tijekom razdoblja premještanja Zakupodavac će ponuditi Zakupniku druge lokacije u Centru, a prema diskrecijskoj odluci Zakupodavca. Ako se strane dogovore o jednoj od ponuđenih lokacija (dalje u tekstu: lokacija premještaja) Ugovor će se izmijeniti tako da sadrži novu lokaciju, tlocrt i zakupninu. Ako se tijekom razdoblja premještanja Zakupodavac i Zakupnik ne dogovore o lokaciji premještaja, Zakupodavac je u daljnjem roku od trideset (30) dana ovlašten jednostrano raskinuti ovaj Ugovor o zakupu uz raskidni rok od trideset (30) dana od dana Zakupnikova primitka obavijesti o raskidu. Zakupnik izrijekom izjavljuje da je svjestan i upoznat s mogućnošću ovdje navedenog raskida Ugovora o zakupu od strane Zakupodavca, da na to svojevolumno pristaje te da neće potraživati nikakvu štetu s te osnove. Također se utvrđuje, a radi izbjegavanja dvojbi, da u slučaju ovog raskida Zakupnik neće biti obvezan platiti ugovorne kazne iz članka 9.17. Ugovora.

6. LANDLORD'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

6.1 The Landlord shall ensure the operation of Arena Centar in a proper manner and the quiet enjoyment of the Premises to the Tenant according to the terms and conditions of the Agreement during the Lease Period. The Parties agree that the Landlord has the absolute right in its sole and unfettered discretion to request of the Tenant to relocate to another space in Arena Centar, in accordance with this Clause. Direct and reasonable costs of such relocation shall be borne by the Landlord. The Landlord shall provide the Tenant with not less than sixty (60) days written notice of relocation (the relocation period) specifying a date (the relocation date) on which the relocation is to take place. During the relocation period, the Landlord shall, at the Landlord's discretion, offer the Tenant other locations in the Centre. In the event the Parties agree on one of the offered locations (the relocation premises), then the Agreement shall be amended to reflect the new location, the floor area and rent. In the event that the Landlord and the Tenant are unable to agree on the relocation premises during the relocation period, the Landlord shall be authorized, within the following thirty (30) days' time period, to unilaterally terminate the Lease Agreement with a thirty (30) days termination period commencing as of the Tenants' receipt of the termination notice. The Tenant explicitly states that it is conversant and aware of the possibility for such termination of the Lease Agreement by the Landlord, that it accepts it voluntarily and shall not claim any damages on those grounds. It is further stated, for the avoidance of doubt, that in the case of such termination the Tenant shall not be obliged to pay contractual penalties set under Agreement Clause 9.17. -----

- | | |
|--|---|
| <p>6.2 Zakupodavac ima pravo imenovati profesionalno društvo (dalje u tekstu: Upravitelj) s adekvatnim iskustvom u polju upravljanja imovinom kako bi upravljao i osigurao kontinuirano i dugoročno funkcioniranje Arena Centra. Zakupodavac se obvezuje obavijestiti Zakupnika u pisanom obliku o takvom imenovanju, i u Operativnim pravilima će navesti ovlasti i dužnosti Upravitelja. Upravitelj centra se može promijeniti s vremena na vrijeme. -----

-----</p> | <p>6.2 The Landlord shall be entitled to assign a professional company (hereinafter: Operator) with adequate experience in the field of facility and asset management in order to manage and ensure the continuous and long-term operation of Arena Centar. The Landlord shall inform the Tenant in writing on the above assignment, and it shall specify the competency and relevant duties of the Operator in the Operating Rules. The Operator may be replaced from time to time. -----

-----</p> |
| <p>6.3 Zakupodavac ili njegov predstavnik mogu ući u Prostor kako bi provjerili koristi li Zakupnik Prostor na pravilan način, poštujući uvjete iz Ugovora, bez da nepotrebno ometa svakodnevne aktivnosti Zakupnika. Zakupodavac može ući u Prostor izvan radnog vremena navedenog u Operativnim pravilima samo uz prethodno dopuštenje Zakupnika, a takvo se dopuštenje neće bezrazložno uskratiti. Ipak u slučaju više sile i nužnih radova smatra se da je Zakupnik dao tu suglasnost Zakupodavcu za ulazak. -----

-----</p> | <p>6.3 The Landlord or its duly authorized representative shall be entitled to enter the Premises in order to inspect and supervise whether the Tenant uses the Premises properly and in compliance with the terms and conditions set out in Agreement without unjustifiable break in Tenant's day-to-day business activity. Beyond opening hours as set out in the Operating Rules any Landlord's entries may only take place on the basis of the Tenant's prior permission which could not be unreasonably withheld. However, in Force Majeure events or for necessary works it shall be deemed that the Tenant's approval for entering the Premises is provided. -----

-----</p> |
| <p>6.4 Zakupodavac ima pravo izvoditi radove održavanja, popravaka ili renovacije vezane uz Prostor, bez neopravdanog ometanja svakodnevnih poslovnih aktivnosti Zakupnika. Za takve radove nije potrebna prethodna obavijest, ako su takvi radovi nužni (ili Zakupodavac ili njegov predstavnik opravdano smatraju da su nužni) kako bi se izbjegle ozljede ljudi ili nastanak štete. -----

-----</p> | <p>6.4 The Landlord is entitled to perform any maintenance, repair or renovation works relating to the Premises without unjustifiably disturbing the Tenant's day-to-day business activity. No previous notice is required for the performance of the above, if such works are indispensable (or it reasonably seems to be indispensable to the Landlord or its appointed representative) to avoid personal injury, damages or the danger. -----

-----</p> |
| <p>6.5 Zadnjih 90 (devedeset) dana Razdoblja zakupa Zakupodavac ima neograničeno pravo ući u Prostor i pokazati ga potencijalnim zakupnicima ili potencijalnim kupcima. Zadnjih 90 (devedeset) dana Razdoblja zakupa Zakupodavac ima pravo ukazati na istek</p> | <p>6.5 In the course of the last 90 (ninety) days of the Lease Period Landlord shall have the right to enter the Premises in order to show the Premises to prospective tenants or potential purchasers. In the last 90 (ninety) days of the Lease Period, the Landlord shall be entitled to</p> |

zakupa koristeći ploču s natpisom „DAJE SE U ZAKUP“ ili „PRODAJE SE“, a ploča će se staviti ispred Prostora bez da ometa svakodnevno poslovanje Zakupnika. Ako se tijekom gore spomenutog razdoblja Ugovor produži, Zakupodavac će ukloniti ploču u roku od 24 (dvadeset i četiri) sata. Zakupodavac može javno objaviti da traži zakupnika za Prostor. --

6.6 Ako Zakupodavac ne iskoristi svoja prava, ne smatra se da se odriče tih prava. Slično tome, prihvaćanje Zakupodavca plaćanja od Zakupnika ne smatra se odricanjem Zakupodavca bilo kojeg svog opravdanog potraživanja od Zakupnika. Samo potpisana izjava direktora Zakupodavca može se smatrati odricanjem. -----

6.7 Ni jedan postupak Zakupodavca, osim jasne pisane izjave koju potpiše direktor društva Zakupodavca i u kojoj to stoji ne smatra se odricanjem bilo kojih prava. -----

6.8 Ugovorne strane su suglasne da, u slučaju da Zakupnik ne ispuni pravovremeno bilo koju novčanu ili nenovčanu obvezu preuzetu ovim Ugovorom, Zakupodavac ima pravo, bez ikakve prethodne obavijesti Zakupniku, isključiti struju u Prostoru kao i ostale komunalije (plin, vodu i sl.) te telefonske linije u Prostoru sve dok Zakupnik obvezu ne ispuni. Zakupnik nema pravo ni na kakvu naknadu zbog eventualnih problema u slučaju isključenja struje i/ili drugih komunalija u Prostoru kako je ovdje definirano te se ovaj postupak neće uzeti za smetanje posjeda jer je Zakupodavac ovdje ovlašten na takve mjere. -----

indicate the imminent expiry of the lease with a "TO LET" or "FOR SALE" billboard to be located at the storefront of the Premises in a manner that does not disturb the Tenant's day-to-day business activity. Should the Agreement be extended by the Parties during the above period, such billboards shall be removed within 24 (twenty-four) hours by the Landlord. The Landlord may market that the Premises are available for lease. -----

6.6 If the Landlord fails to make use of or exercise any of its rights, it shall not be deemed to be a waiver by the Landlord of such right or claim. Similarly, consent by the Landlord of payments effected by the Tenant shall not be deemed to be a waiver by the Landlord of any justified claim due to it from the Tenant. Only written statement signed by Landlord's director may be deemed as a waiver of rights. -----

6.7 No Landlord's action, save for the clear written legal statement relating thereto signed by the Landlord's director, shall be deemed as a waiver of any rights due to the Landlord. -----

6.8 The Parties agree that if the Tenant fails to fulfil on time any of its financial or non-financial obligation undertaken in this Agreement, the Landlord shall have the right, without any prior notice to the Tenant, to disconnect the power supply in the Premises as well as other utilities (gas, water etc.) and telephone lines from the Premises, until the Tenant fulfils its obligation. The Tenant is not entitled to any compensation due to inconvenience in case of disconnection of power supply and/or other utilities as defined above, thus such Landlord's action may not be considered as trespassing as the Landlord is explicitly entitled to take this measure herein. -----

7. ODREDBE PLAĆANJA

7.1 Strane su suglasne da se sve obveze plaćanja koje preuzme Zakupnik temeljem Ugovora ispunjavaju na temelju računa koji dostavi Zakupodavac i smatraju se ispunjenima na datum kada se takva uplata proknjiži na bankovnom računu Zakupodavca. Zakupnik je u svakom slučaju obvezan ispuniti svoju novčanu obvezu prema Zakupodavcu o dospijeću, uključujući u slučaju da je u roku iz nižeg čl. 7.3. Zakupnik Zakupodavcu uputio svoje pitanje, zahtjev za pojašnjenjem ili kakav prigovor. -----

7.2 Zakupnik se obvezuje ispuniti svoje financijske obveze temeljem ovog Ugovora bez ikakvih popusta, prebijanja, ili protu-zahtjeva, osim ako Zakupodavac ne pristane na takvo prebijanje u pisanom obliku. U svim drugim slučajevima Zakupnik nije ovlašten prebiti obveze plaćanja prema Zakupodavcu. -----

7.3 Zakupnik je suglasan te se obvezuje da će sva svoja eventualna pitanja, traženja pojašnjenja, prigovore i slično (kao i svoje eventualne zahtjeve u pogledu istih) na od Zakupodavca zaprimljene račune, obračune, izvješća, usklađenja, i tsl. (uključujući, a bez ograničenja na, račune za Minimalnu zajamčenu zakupninu, Zakupninu od prometa, Zajedničke operativne troškove, ugovorne kazne, obračune zateznih kamata, izvješća o indeksaciji, izvješća o rekapitulaciji ili usklađenju predujmova Zajedničkih operativnih troškova i dr.) dostaviti Zakupodavcu u pisanom obliku odmah po primitku odnosno u roku od najviše 14 (četrnaest) dana od primitka odnosno računa, izvješća, obračuna, poziva na plaćanje i/ili drugog dokumenta, jer se u protivnom istekom navedenog četrnaestodnevnog roka smatra da je Zakupnik s istim u cijelosti suglasan. -----

7. PAYMENT PROVISIONS

7.1 The Parties agree that any payment obligations undertaken by the Tenant under the Agreement shall be made against invoice issued by the Landlord and shall be deemed to be performed on the date on which such payment is credited on the Landlord's bank account. The Tenant is anyhow obliged to deliver its payment obligation to the Landlord by the maturity date, including in the case when Tenant had issued to the Landlord its question, request for clarification or any objection within the period provided in below Clause 7.3. -----

7.2 The Tenant shall perform its financial obligations due under this Agreement without any kind of discount, offset, and adverse claim, unless the Landlord has consented in writing to such offset. In all other cases, the Tenant shall not be authorised to offset its payment obligations due to the Landlord. -----

7.3 The Tenant agrees and is obligated to deliver all its possible questions, requests for clarifications, objections and similar (inclusive with its possible requests connected thereto) with regard to invoices, calculations, reports, harmonisations and similar received from the Landlord (including, but without limitation to, invoices for Minimal Guaranteed Rent, Turnover Rent, Common Operating Costs, penalties, default interest calculation, reports regarding indexation, reports on the reconciliation or adjustment of Common Operating Costs advance payments, etc.) immediately after their receipt i.e. within maximally 14 (fourteen) days as of the receipt of a respective invoice, report, calculation, call for payment and/or other document, since with the elapse of the stated fourteen days period without reaction of the Tenant it shall be deemed the Tenant accepted it. -----

7.4 Nakon što u roku zaprimi kakvo pitanje ili zahtjev prema čl. 7.3., Zakupodavac će razmotriti takav zahtjev te je dužan pisano odgovoriti Zakupniku najkasnije u roku od 30 (trideset) dana. U slučaju da Zakupnik i nakon obrazloženog odgovora Zakupodavca drži da je pojedini račun, obračun, izvješće, usklađenje ili sl. sporno, ili Zakupodavac nije uopće odgovorio Zakupniku, Zakupnik će se obratiti Zakupodavcu sa prijedlogom da se sporno pitanje razriješiti sporazumom Strana i na miran način u razumnom roku, pa ako tako Strane ne razriješe sporno pitanje, Zakupnik može, sukladno zakonu i u odgovarajućem postupku, svoja prava štiti pred nadležnim sudom. -----

8. NAKNADA ZA ZAKUP

8.1 Zakupnina je Minimalna zajamčena zakupnina i Zakupnina od prometa koja se plaća u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora, koja god je viša. -----

8.2 Zakupnina predstavlja naknadu za Zakupnikovu ekskluzivnu uporabu Prostora u skladu s odredbama Ugovora o zakupu, te pravo na ne-ekskluzivnu uporabu Zajedničkih i susjednih površina pod uvjetima navedenima u Ugovoru u skladu s namjenom tih površina, kao i u skladu s namjenom korištenih uređaja. -----

8.3 Zakupnina se izračunava na temelju površine Prostora. Zakupnina podliježe PDV-u u skladu s hrvatskim poreznim zakonima. Dakle, svako navođenje takve zakupnine u Ugovoru je u neto iznosu. -----

7.4 Upon being timely served with any question or demand under Clause 7.3, the Landlord shall reconsider such demand and is obliged to provide a written reply to the Tenant latest within 30 (thirty) days. In the event that after being provided with the Landlord's substantiated reply, the Tenant holds the particular invoice, calculation, report, harmonisation or similar to be disputable, or the Landlord failed to provide any reply to the Tenant at all, the Tenant shall approach the Landlord with a proposal to resolve the dispute by mutual understanding of the Parties and in amicable manner within reasonable time, and if the Parties would not resolve the dispute in this way, the Tenant may, in accordance with the law and in the appropriate procedure, protect its rights before competent court. -----

8. RENTAL FEE

8.1 The Rental Fee shall be the Minimum Guaranteed Rent and the Turnover Rent payable in accordance with the terms and conditions of the Agreement, whichever is the higher. -----

8.2 The Rental Fee shall represent consideration for the exclusive use of the Premises - as specified in and permitted by the Agreement - used by the Tenant, and for the right of the non-exclusive use of the Common Areas and other adjacent areas under the terms and conditions set forth herein and pursuant to their purpose and the use of devices pursuant to their purpose. -----

8.3 The Rental Fee shall be calculated on the basis of the floor area of the Premises. The Rental Fee shall also be subject to VAT payment in accordance with Croatian tax legislation in effect. Hence, any Rental Fee amount stated under the Agreement is deemed to be net amount. -----

- | | |
|---|---|
| <p>8.4 Zakupnik se obvezuje platiti Minimalnu zajamčenu zakupninu bez obzira na prodaju u Prostoru. U Ugovoru je opisana površina Prostora i iznos Minimalne zajamčene zakupnine koju plaća Zakupnik.-----</p> | <p>8.4 The Tenant shall pay the Minimum Guaranteed Rent independently from the business sales in the Premises. The Agreement describes the surface area of the Premises and the amount of Minimum Guaranteed Rent to be paid. -</p> |
| <p>8.5 U slučaju da naveden postotak (za Zakupninu od prometa u Ugovoru) od neto prihoda od prodaje (bez PDV-a) Zakupnika u Prostoru, ili od prodaje dobara u Prostoru za određenu godinu, prelazi iznos Minimalne zajamčene zakupnine za tu godinu zaračunate, Zakupnik će onda platiti Zakupninu od prometa za tu godinu, na način da plati razliku između takve Minimalne zajamčene zakupnine koja mu je već zaračunata te Zakupnine od prometa koju naknadno izračuna Zakupodavac, na temelju računa koji izdaje Zakupodavac, koji se izdaje godišnje. Kako ne bi bilo nesporazuma, strane su suglasne da je (i) temelj za izračunavanje Zakupnine od prometa ukupan godišnji prihod u Prostoru, bez PDV-a, kao i svaki drugi izvor prihoda vezan uz Prostor uključujući promet ostvaren internetskom prodajom sa preuzimanjem proizvoda ili robe u Prostoru ili sa zaliha Prostora, i (ii) Zakupnina od prometa se izračunava i plaća na osnovi kalendarske godine.-----</p> | <p>8.5 In the event that the percentage specified (for the Turnover Rent in the Agreement) of the net sales revenue (VAT excluded) of the Tenant in the Premises, or sales of goods from the Premises for a given year, exceeds the amount of the Minimum Guaranteed Rent invoiced for that year, Tenant shall pay the Turnover Rent for such year, paying the difference between the Minimum Guaranteed Rent already invoiced and the Turnover Rent calculated subsequently for the Landlord, against the Landlord's invoice, to be issued annually. For greater understanding, it is acknowledged and agreed that (i) the basis for the calculation of the Turnover Rent shall be the entire annual sales revenue in the Premises, VAT excluded, as well as all other sources of revenue in or in connection with the Premises including turnover from internet sale with delivery of product or goods in the Premises or from Premises stock, (ii) the Turnover Rent shall be calculated and paid on a base of calendar year. ----</p> |
| <p>8.6 Zakupnik će mjesečno dostavljati Zakupodavcu pisanu izjavu o prometu u Prostoru do 10. (desetog) kalendarskog dana u mjesecu nakon relevantnog kalendarskog mjeseca. U toj će se izjavi detaljno navesti promet dotičnog mjeseca razrađen po svakom danu u dotičnom mjesecu, a točnost podataka potvrdit će ovlaštena osoba izvršni djelatnik Zakupnika. Zakupodavac izdaje račun vezan uz Zakupninu od prometa i na temelju gore spomenute izjave o prometu. Zakupnik se obvezuje platiti taj račun u roku od 15 (petnaest) dana od izdavanja. Uz to, strane su suglasne da ako Zakupnik ne dostavi Zakupodavcu gore spomenutu izjavu o</p> | <p>8.6 The Tenant shall submit to the Landlord a written statement on the business sales in the Premises monthly, by the 10th (tenth) calendar day of the month following the relevant calendar month. This statement shall set out in detail the turnover of the month concerned with turnovers elaborated on daily basis for respective month, and its correctness and authenticity shall be certified by the Tenant's executive officer. The Landlord shall issue an invoice in respect of the Turnover Rent and on the basis of the above turnover statements. Such invoice shall be settled by the Tenant within 15 (fifteen) days of its issuance. In addition to the above, the Parties</p> |

prometu u roku, dužan je platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu od EUR 10 (deset eura) po kvadratnom metru za svaki dan kašnjenja. Bez obzira na navedeno, Zakupnik prihvaća da Zakupodavac ima pravo (i) tražiti naknadu štete za svaku štetu ili gubitak, iznos koji prelazi gore navedenu ugovornu kaznu, i (ii) u slučaju kašnjenja od više od 30 (trideset) dana Zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom te bez ikakve prethodne opomene prema članku 9.6. (a) (vi) Ugovora. Pravovremeno izdavanje točnih izvjava o prometu smatra se bitnim uglavkom ovog Ugovora o zakupu. -----

8.7 U slučaju sumnji u točnost gore navedenih izvjava, Zakupodavac ima pravo imenovati neovisno revizorsko društvo kao treću stranu u svrhu revidiranja gore navedenih izvjava za zadnje tri (3) godine poslovanja ili za proteklo Razdoblje zakupa. Strane su suglasne da to revizorsko društvo ima pravo provjeriti i pregledati sve dokumente koje pripremi Zakupnik, a koji su osnova za izvjavu o prometu. Ako imenovano revizorsko društvo zaključi da je Zakupnik u izvjavi naveo da je promet u Prostoru u bilo kojem mjesecu manji nego što on jest, promet koji odredi revizor smatrat će se osnovom za izračun i plaćanje Zakupnine od prometa. Nadalje, u ovom slučaju, Zakupnik ima obvezu pokriti (ili nadoknaditi) sve troškove i naknade koje proizlaze iz aktivnosti revizora. Strane su suglasne da ako se kao rezultat gore navedene revizije Zakupodavcu duguje Zakupnina od prometa, Zakupnik će je platiti u roku od osam (8) radnih dana od datuma revizorskog izvješća, zajedno sa svim nastalim kamatama (kako je navedeno u članku 6.6. Ugovora). Ako je došlo do preplate Zakupnine od prometa,

agree that if the Tenant fails to submit to the Landlord the aforementioned turnover statement within the above deadline, it shall pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of EUR 10 (ten euro) per square meters for each day of delay; notwithstanding the aforesaid the Tenant agrees that the Landlord shall have the right (i) to claim indemnification for any damage or loss, the amount of which exceeds the above contractual penalty, and (ii) in case of a delay of more than 30 (thirty) days, the Landlord shall have the right to terminate the Agreement, upon written notice, with immediate effect and without any warning notice provided in advance per Section 9.6 (a) (vi) of the Agreement. Timely delivery of correct Turnover statements is deemed to be fundamental term of the Agreement. ---

8.7 In case of doubts in the accuracy of the above statements, the Landlord shall have the right to appoint a third-party independent audit company in order to have the above statements of the last three (3) years of operation or for past Lease Period of the Tenant reviewed by them. The Parties agree that this audit company shall have the right to inspect and review any documents prepared by the Tenant and being the base of its turnover statement. In case that the appointed audit firm comes to the conclusion that any income of the Tenant from the Premises in any months are understated in any turnover statements by the Tenant, the turnovers specified by the audit company shall be the basis of the Turnover Rent invoicing and payment. Furthermore, in this case, the Tenant shall be obliged to cover (refund) any and all expenses, costs and fees of the activities of the audit company. The Parties agree that if as a result of the above audit a deficiency in the Turnover Rent is due to the Landlord, it shall be payable by the Tenant to the Landlord within eight (8) business days from the date of the audit report together with all the interest

preplata će se pripisati za druge obveze plaćanja koje se duguju Zakupodavcu.--

accrued thereon (as set out in Section 6.6 of the Agreement). If there has been an overpayment of the Turnover Rent, it will be credited for the other payment obligations due hereby. -----

8.8 I Zakupodavac i revizorska kuća koju odredi Zakupodavac držati će u tajnosti sve financijske podatke dobivene vezano uz gore navedenu reviziju.-----

8.8 Both the Landlord and the audit company assigned by the Landlord shall keep all financial information obtained in relation to the above audit as confidential. -----

9. OPERATIVNI TROŠKOVI

9. OPERATING COSTS

9.1 Zakupnik se obvezuje plaćati izravno ili neizravno sve usluge korištene u Prostoru i/ili u zajedničkom prostoru Arena Centra. Te usluge uključuju, ali nisu ograničene na: struju, plin, kanalizaciju, vodu, zaštitu od požara, detektore dima i topline, usluge sakupljana otpada, čišćenje, stalno održavanje, središnji razglasni sustav, prijenos podataka, klimatizaciju, grijanje/hlađenje. -----

9.1 The Tenant shall pay for any services used in the Premises and/or in the Common Areas of Arena Centar, either directly or indirectly. Such services shall include but not be limited to: power, gas, water, sewage, fire protection, smoke and heat detectors, garbage collection services, cleaning, permanent maintenance, central loud-speaking system, data communication system, air conditioning, heating, cooling. -----

9.2 Zakupnik se obvezuje ispuniti obveze plaćanja vezane uz tehničke usluge ili izravno društvu koja pruža te usluge, ili neizravno putem Zakupodavca. Zakupnik se obvezuje platiti (Zajednički prostori i dr.) Zajedničke operativne troškove i (baš za Prostor) Operativne troškove Zakupnika kako je navedeno niže u ovom članku. -----

9.2 The Tenant shall meet its payment obligations, with respect to technical facilities, either directly with the company providing the service or indirectly, through the Landlord. The Tenant shall pay the Common Operating Costs (Common Areas, etc.) and Tenant's Operating Costs (for the Premises) as set out herein. -----

9.3 Ako Zakupnik iz bilo kojeg razloga ne ispunji obveze plaćanja, Zakupodavac može ali nije obavezan izvršiti plaćanje umjesto Zakupnika dobavljaču. Nadalje, Zakupodavac može ali nije obavezan ispuniti obveze plaćanja Zakupnika iz iznosa Pologa odnosno Bankovne garancije (Zakupodavac odlučuje o tome). -----

9.3 Should the Tenant fail to meet its payment obligations for any reason, the Landlord may but shall not be required to effect payment in lieu of the Tenant. Furthermore, the Landlord may but shall not be required to fulfil the Tenant's payment obligation from the amount of the Deposit or the Bank Guarantee (Landlord is to decide). -----

9.4 Strane su suglasne da ako dođe do obustave pružanja usluga zbog razloga koji nisu u okvirima djelovanja Zakupodavca, Zakupodavac za to ne snosi nikakvu odgovornost i Zakupnik

9.4 Parties agree that should the provision of any services be suspended owing to a reason falling beyond the scope of activities of the Landlord, the Landlord shall bear no responsibility therefore,

prema Zakupodavcu ne može imati nikakvo potraživanje na tim temeljima.

9.5 Zakupodavac može o trošku Zakupnika postaviti pod-mjerače (za struju, vodu, plin itd.) koji će procjenjivati izravne troškove usluga pruženih Zakupniku u Prostoru. Proporcionalni udio klimatiziranog zraka određuje se na temelju omjera površine prostora pojedinog zakupljenog prostora i ukupne površine koja se daje u zakup zakupnicima a koja je spojena na klimatizacijski sustav, ili na temelju izračunate vrijednosti. Na opisani način Zakupnik će snositi trošak za svoj udio u struji i plinu utrošenim za potrebe opskrbe Prostora klimatiziranim zrakom. -----

9.6 Zakupnik će platiti svoje operativne troškove ili izravno, na temelju računa, pružatelju usluga, ili ako to nije tehnički izvedivo, putem Zakupodavca, kako je navedeno u člancima 6.2 i 6.5. Ugovora, i to je podložno podmirenju na kraju relevantne kalendarske godine ili djelomične kalendarske godine. Zakupnik će platiti sve poreze i javna davanja koja se odnose na Prostor (npr. komunalne i vodne naknade, u budućnosti mogući poreza na imovinu), održavanje Prostora, uređaja i opreme ugrađene u Prostor. -----

9.7 Zajednički operativni troškovi sastoje se od svih izravno i neizravno nastalih troškova vezanih uz vođenje, kontrolu, upravljanje, svakodnevni rad, opremanje, čuvanje, zaštitu, popravljavanje, čišćenje, razvoj, zamjenjivanje i održavanje Arena Centra u istom ili poboljšanom stanju u odnosu na prvobitno stanje, te na niže navedeno, uključujući ali se ne ograničavajući se na: -----

a) Sve troškove i izdatke radi opravdanog i visokokvalitetnog rada Arena Centra, uključujući ali se

and accordingly the Tenant cannot raise any claim upon such ground against it. -

9.5 The Landlord may install (independent electrical, water, etc.) sub-meters at the Tenant's own expense for assessing direct costs of services provided to the Premises. The Tenant's proportionate share of conditioned air supply shall be determined based on the proportion of floor area of individual Leased Premises to the gross rentable area leased by tenants connected to the air supply system, or on an engineered value basis. In described manner, the Tenant shall bear the cost for its share of electricity and gas consumed for the supplying of the Premises with conditioned air. -----

9.6 The Tenant shall pay the Tenant's Operating Costs either directly, on the basis of an invoice, to the provider of services or, if it is not applicable technically, through the Landlord, as specified in Sections 6.2 and 6.5 of the Agreement and it will be subject to reconciliation at the end of the relevant entire calendar year or the partial year. The Tenant shall pay all taxes and public duties in relation to the Premises (e.g. communal and water fees and any future property tax), maintenance of the Premises, installations and equipment built therein. -----

9.7 The Common Operating Costs comprise of all the costs directly or indirectly incurred in connection with the management, control, administration, day to day operation, equipping, safekeeping, protection, repairing, cleaning, development, replacing and maintenance of Arena Centar in the same or improved condition with regard to the original state, and all of the foregoing as indicated below, includes but is not limited to: -----

a) All costs and expenses serving the reasonable and high quality operation of Arena Centar, including

ne ograničavajući na naknadu za usluge upravljanja Centrom, poslova davanja poslovnih prostora i površina Centra u redovit i poseban zakup; zatim za usluge, opremu i strojeve (uključujući inspekciju istih) vezane uz Zajedničke površine, kao što su troškovi redovitog održavanja i popravljanja Zajedničkih površina i Centra, izvanrednog održavanja Zajedničkih površina i Centra, plin, voda, kanalizacija, osiguranje imovine i osiguranje od odgovornosti, grijanje i hlađenje, osvjetljenje, zaštita od požara, troškovi središnjeg sustava klimatizacije, održavanje i uporaba dizala, ventilacija, troškovi održavanja i uporabe razglasnog sustava i središnjeg glazbenog sustava, pribavljanja i održavanja web stranica, troškovi nadzora sustava za upozoravanja o požaru, troškovi ukrašavanja zgrade, zelenila, okoliša te čišćenje površina koje pripadaju Arena Centru; troškovi radova ili održavanja bilo kojeg dijela Centra kojeg propusti izvršiti obvezana strana ili propusti to učiniti na vrijeme; zatim svi troškovi Upravitelja Centra (uključujući, a bez ograničenja na, troškove administracije, uredske opreme, poštanskih i dostavnih usluga, usluga prijevoza bilo koje vrste, održavanja i popravaka sredstava za rad, vođenja poslovnih knjiga i dr.), kao i izravni troškovi rukovodećeg osoblja i radnika Zakupodavca i Upravitelja Centra (uključujući povlastice, troškove prijevoza i smještaja, poreze na i iz plaće, osiguranje radnika i invalidsko osiguranje, programe treninga i usavršavanja); troškovi koji se odnose na čuvanje Zajedničkih površina i usmjeravanje prometa, parkiranje automobila, te

but not limited to, fee for Centre management service, regular and special leasing of business premises and other Centre areas; then for services, equipment and machinery (including inspection thereof) in respect of the Common Areas, such as regular maintenance and repairing of the Common Areas and the Centre, sinking funds' investment in Common Areas and the Centre, gas, water, sewer service, property and liability insurance, heating and cooling, lighting, fire protection, costs of central air conditioning system, maintenance and use of elevators, ventilation, costs of maintenance and use of loud-speaking services and central music system, obtaining and maintenance of web pages, costs of supervised fire system alarm service, costs of building decoration, gardening, landscaping, and cleaning of areas belonging to Arena Centar; costs of works or maintenance for any part of the Centre which obligated third party fails to carry out or fails to carry out timely; then all costs of Centre's Operator (including, but not limited to, administration costs, office supplies, postal and delivery service costs, transportation services of any kind, maintenance and repair of work assets, book-keeping service and other) as well as direct costs for executive staff and employees of the Landlord and of the Operator (including benefits, transportation and accommodation costs, payroll taxes, employees' insurance and disability insurance, training and specialization programmes); the costs pertaining to the policing of the Common Areas and the directing of traffic, parking of automobiles on the parking area and the personnel costs attributed

troškovi osoblja koji se pripisuju zajedničkim površinama, gubici koje pretrpi Zakupodavac kao rezultat odbitaka Zakupodavca temeljem police osiguranja ili samo-osiguranja, manjak kod zaokruživanja na niže decimale u sklopu sustava naplate; troškovi odbitnih franšiza u osiguranih štetnih događaja; sve naknade za rad (koje nisu plaća); naknada za nezaposlenost, doprinosi i porezi na osobnu imovinu; naknade za dozvole i licence; svi troškovi nastali zbog uporabe ili na korist Zajedničkih površina; -----

- b) Troškovi čišćenja u skladu s odredbama o zdravlju i sigurnosti, čišćenje kanalizacije, sakupljanje i razdvajanje otpada, istrebljivanje nametnika, naknade za vodovod i kanalizaciju, čišćenje javnih površina, primjereno osvjetljenje u javnim dijelovima zgrade, u svim dvorištima, prolazima i, u razumnoj mjeri, na mjestima spajanja sa susjednim zgradama; -----
- c) Svi porezi, davanja, javne naknade, licence, dozvole, inspekcije, komunalne i vodne naknade, doprinosi za šume i turizam, spomeničke rente, članarine u gospodarskim ili drugim komorama ili udrugama, te druge naknade i davanja u odnosu na Centar ili bilo koji njegov dio, poslovni prostor ili površinu neovisno da li je u zakupu ili ne, uključujući i troškove međunarodnih ili tuzemnih certifikata, naknade za korištenje autorskih prava i intelektualnog vlasništva; zatim troškove i naknade za konzultante koje angažira Zakupodavac ili Upravitelj Centra za potrebe štednje energije, osiguranje, tehnološka rješenja, zaštitu okoliša, zaštitu i sigurnost

to the Common Areas, losses borne by the Landlord as a result of deductibles carried by the Landlord under an insurance policy or self-insurance by the Landlord, shortage due to rounding on smaller decimals within the charging system; costs of adjusting an insured casualty; wages; unemployment pay, social security and personal property taxes; fees for licenses and permits; all expenditures made for the use or benefit of the Common Areas; -----

- b) Costs of cleanings in accordance with health and safety provisions, sewer cleaning, garbage collection and separation service, pest extermination, water supply and sewer service fees, cleaning of public areas, appropriate lighting in public sections of the building, in any courtyards, passages, and, to a reasonable extent, at connection points with the adjacent building; --
- c) All taxes, levies, public charges, licences, permits, inspections, communal and water fees, forests and tourism contributions, monument rent, membership fees for commerce and other chambers or associations, and other charges and fees in relation to the Centre or any part thereof, business premises or area regardless if leased or not, including also the costs of international and domestic certificates, author's and intellectual property fees; then costs and fees for consultants appointed by the Landlord or Centre Operator for the purposes of energy savings, insurance, technology solutions, environmental protection,

ljudi i imovine, kontrole i revizije poslovanja i preraspodjele različitih troškova i izdataka među zakupnicima, zatim porezno savjetovanje, odvjetničke i javno bilježničke usluge, usluge prevođenja i sve dr. usluge koje se tiču Arena Centra ili bilo kojeg njegovog djela, poslovnog prostora ili površine, uključujući one koji se procijene, nastanu ili se povećaju za vrijeme trajanja Ugovora; zatim troškovi biljega, pristojbi i dr. uslijed sudskih ili drugih postupaka pred nadležnim tijelima javne vlasti u kojima je Zakupodavac ili Upravitelj stranka, a tiču se Arena Centra ili bilo kojeg njegovog djela, poslovnog prostora ili površine; -----

d) Troškovi i izdaci nastali tijekom održavanja i administracije Arena Centra, čuvanja i sličnih usluga, troškovi prve pomoći, naknade za čuvanje djece, garderobu i usluge recepcije, naknada za 24-satno čuvanje, usluge domara i tehničkog osoblja zgrade; -----

e) Troškovi iznajmljivanja prostora izvan trgovačkog centra za čuvanje ili održavanje opreme, zaliha i drugih stvari, iznajmljivanje vozila za uporabu u Arena Centru, poštivanje statuta, zakona, pravilnika, pravila i odredbi, pa i onih koje se primjenjuju nakon službenog dana otvaranja, procjena i naknade za održavanje parkinga za zaposlenike, kupce i druge osobe, parkiralište. -----

9.8 Ispušten. -----

9.9 Ispušten. -----

9.10 Ispušten. -----

protection and safety of people and property, controlling and auditing business operation and the allocation of various costs and expenses among tenants, than tax advisors, lawyers and public notary services, translation services and any other service concerning Arena Centar or any part thereof, business premises or area, including those assessed, fixed or increased during the term of Agreement; then costs of duty stamps, duties and other in course of judicial or other proceedings before competent public authorities where the Landlord or the Operator is a party, and which concern Arena Centar or any part thereof, business premises or area; -----

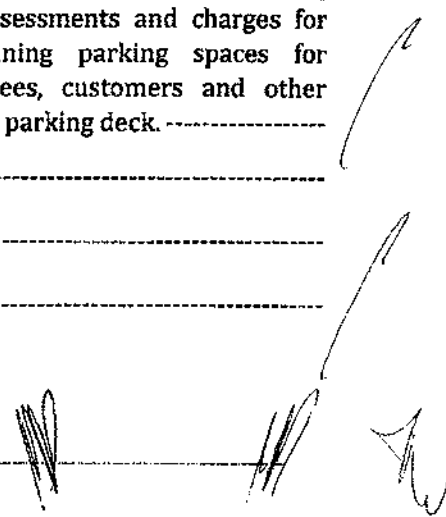
d) Costs and expenses incurred in course of maintenance and administration of Arena Centar, caretaking and similar services, first aid expenses, fees for child-care, cloak-room and receptionist's services, fee of 24-hour security, housekeeping and technical personnel of the building; -----

e) Costs of rental of space outside the shopping centre for the storage or maintenance of equipment, supplies and other items, rental of motor vehicles for use in Arena Centar, compliance with statutes, laws, codes, rules and regulations, even if applicable after the official opening day, assessments and charges for maintaining parking spaces for employees, customers and other parties, parking deck. -----

9.8 Omitted. -----

9.9 Omitted. -----

9.10 Omitted. -----



<p>9.11 Ispušten. -----</p> <p>9.12 Strane su suglasne da će Zakupodavac (ili Upravitelj) koristiti iznos marketinških troškova za troškove marketinga u korist Arena Centra kao cjeline, a prema svom najboljem znanju i umijeću. -----</p>	<p>9.11 Omitted. -----</p> <p>9.12 The Parties agree that the amount of the Marketing Costs shall be used to the best of its knowledge by the Landlord (or the operator) for marketing purposes to the benefit of Arena Centar as a whole. -----</p>
<p>10. POLOG ILI BANKOVNA GARANCIJA</p> <p>10.1 Ako sukladno dogovoru između strana Zakupnik Zakupodavcu dostavi Polog ili Bankovnu garanciju kako bi osigurao izvršenje svih obveza temeljem Ugovora, rukovanje i uporaba takvog osiguranja podliježe sljedećim uvjetima. Dostava Bankovnog jamstva - garancije ili Pologa je bitan uglavak ovog Ugovora o zakupu.-----</p> <p>10.2 Ako Zakupnik kasni više od osam (8) radnih dana u ispunjenju svojih obveza plaćanja (uključujući, ali se ne ograničavajući na obveze plaćanja Naknade za zakup, Zajedničkih operativnih troškova, Operativnih troškova Zakupnika, Marketinških troškova ili bilo kojih drugih troškova, naknada, zateznih kamata, kazni, odšteta ili kompenzacija koje proizlaze iz ovog Ugovora), Zakupodavac može ali nije obvezan koristiti Polog ili pustiti na naplatu Bankovnu garanciju za ispunjenje svojih potraživanja prema Zakupniku. Ako Zakupnik kasni sa ispunjenjem bilo koje druge nenovčane obveze preuzete ovim Ugovorom Zakupodavac može ali nije obvezan koristiti Polog ili pustiti na naplatu Bankovnu garanciju. -----</p> <p>10.3 Zakupodavac će pisanim putem obavijestiti Zakupnika o korištenju Pologa ili puštanju Bankovne garancije na naplatu, tražeći istovremeno od Zakupnika da nadopuni iznos Pologa ili Bankovne garancije u roku od osam (8) radnih dana od primitka obavijesti od</p>	<p>10. DEPOSIT OR BANK GUARANTEE</p> <p>10.1 In the event that, according to the agreement between the Parties, the Tenant provides a Deposit or a Bank Guarantee to the Landlord in order to secure all its obligations to be performed pursuant to this Agreement, the handling and use of such security shall be governed by the following rules. Delivery of the Bank Guarantee or Deposit payment is deemed to be fundamental term of the Agreement. ---</p> <p>10.2 In the event that the Tenant is more than eight (8) business days in default in terms of the completion of any of its payment obligations (including but not limited to Rental Fee, Common Operating, Tenant's or Marketing Costs, or any other costs, expenses, penalties, reimbursements, indemnification default interest or compensations arising from or in connection with this Agreement), the Landlord may, but is not obliged to, use Deposit or release the Bank Guarantee to enforce its claims against the Tenant. In the event that the Tenant is in default in terms of the completion of any other of its non-payment obligation the Landlord may, but is not obliged to, use the Deposit or release the Bank Guarantee. -----</p> <p>10.3 The Landlord shall provide written notice to the Tenant on the use of the Deposit or the release of the Bank Guarantee, requesting the Tenant at the same time to replenish the amount of the Deposit or the Bank Guarantee within eight (8) business days of having</p>

Zakupodavca. Ako Zakupnik ne ispuni taj zahtjev na vrijeme, ili ako Zakupnik ne nadopuni iznos Pologa ili Bankovne garancije u skladu s gore navedenim, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor s trenutnim učinkom i bez ikakve dodatne obavijesti ili otezanja te bez potrebe za sudskom odlukom. Bez obzira na navedeno, ako Zakupnik ne nadopuni iznos Pologa ili Bankovne garancije u gore navedenom roku, Zakupodavac ima pravo isključiti komunalije i telefonske linije u Prostoru, sve dok se iznos ne nadopuni, bez ikakve dodatne obavijesti, i Zakupnik nema pravo ni na kakvu naknadu zbog eventualnih problema.---

received the Landlord's notice. In the event that the Tenant does not comply with the Landlord's written request in due time, or if the Tenant does not replenish the amount of the Deposit or the Bank Guarantee in accordance with the above, the Landlord shall be entitled to terminate this Agreement with immediate effect and without any notice of delay and without the need of a court decision. Notwithstanding the above, in the event that the Tenant fails to replenish the amount of the Deposit or the Bank Guarantee in the above term, the Landlord shall be entitled to disconnect the utilities and telephone lines from the Premises, until the proper amount is replenished, without any additional notice, and the Tenant is not entitled to any compensation due to the above inconvenience. -----

- | | | | |
|------|---|------|---|
| 10.4 | Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju da Zakupnik ne nadopuni iznos Pologa ili Bankovne garancije u roku danom u pisanoj opomeni Zakupodavca, Zakupodavac je ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu, zbog krivnje Zakupnika te bez ikakve dodatne opomene o tome.----- | 10.4 | The Parties agree that should Tenant fail to replenish the amount of the Deposit or the Bank Guarantee in the time stated in the Landlord's written notice, the Landlord shall be entitled to terminate this Agreement, for the Tenant's fault and without any warning notice provided beforehand. ----- |
| 10.5 | Zakupodavac će Zakupniku vratiti Polog koji se ne iskoristi na gore navedeni način najkasnije 60 (šezdeset) dana nakon isteka ovog Ugovora te nakon podmirenja svih obveza prema Zakupodavcu.----- | 10.5 | Any Deposit not used as above, shall be refunded by the Landlord to the Tenant not later than 60 (sixty) days after the termination of the Agreement, and upon payment of all amounts due to Landlord.----- |
| 10.6 | Zakupodavac je ovlašten ne prihvatiti Bankovnu garanciju ukoliko nije izdana od poslovne banke koju on prihvaća, a Zakupnik u svakom slučaju ima obvezu dostaviti mu Bankovnu garanciju koju on prihvaća. Zakupodavac može tražiti od Zakupnika izdavanje garancije po nacrtu kojeg on da Zakupniku, no takav nacrt će biti sukladan Zakonu o obveznim odnosima.----- | 10.6 | The Landlord shall be entitled to refuse the Bank Guarantee if it has not been issued by a business bank accepted by the Landlord; the Tenant shall in any case deliver a Bank Guarantee accepted by the Landlord, completed in the manner requested by the Landlord. The Landlord may demand the bank guarantee in accordance with its draft provided to the Tenant, however, to be in line with Contract Law. ----- |
| 10.7 | Iznimno, Zakupnik može dostaviti Bankovnu garanciju koja će isteći prije | 10.7 | Exceptionally, the Tenant is entitled to deliver the Bank Guarantee with the |

isteka Razdoblja zakupa uvećanog za 3 mjeseca, ali ipak ne na razdoblje važenja takve Bankovne garancije kraće od (1) jedne godine. U slučaju da Zakupnik podastre Bankovnu garanciju koja vrijedi za period koji je kraći od Razdoblja zakupa uvećanog za 3 mjeseca, isti će biti obvezan, bez dodatne obavijesti od strane Zakupodavca, dostaviti novu Bankovnu garanciju (ili produljenje postojeće) najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka prethodne Bankarske garancije. Ukoliko Zakupnik propusti pravovremeno dostaviti novu Bankovnu garanciju (ili produljenje postojeće), Zakupodavac može staviti puni iznos Bankovne garancije na naplatu te zadržati i koristiti dobivena sredstva kao da je Zakupnik uplatio Polog. -----

11. ODRŽAVANJE

11.1 Zakupodavac se obvezuje čuvati Arena Centar u dobrom stanju. Zakupodavac je odgovoran za popravak i održavanje zajedničkih prostora, što uključuje parkirni prostor, parkirne sadržaje, prilaze, ulice, nogostupe, kolnike, platforme za ukrcavanje, nadstrešnice, dizala, pomične stube, rampe, sredstva odvodnje, izlaze, ulaze, sustave prskanja, vanjsko okolno područje, sanitarne čvorove, sustave osvjetljavanja, računalne sustave, kablove, praonice, zaklone i skloništa, komunalije, krovove, i ostale sadržaje za zajedničku uporabu koje odredi Zakupodavac, koji postoje i koje u Arena Centru koriste zakupnici, njihovi zaposlenici, službenici, predstavnici, kupci, korisnici dozvola i pozvane osobe. Održavanje zajedničkih prostora uključuje stalno čišćenje, održavanje, poboljšavanje, bilo koje druge radove nužne za glatko funkcioniranje zamišljenih komercijalnih aktivnosti. Poradi izbjegavanja svake sumnje, bilo koji radovi Zakupodavca mogu se financirati Zajedničkim operativnim

Expiry Date prior to the expiry of the Lease Period increased by 3 months, but not with the Guarantee expiry date within less than (1) one year as of the date it was issued. In the event the Tenant presents a Bank Guarantee valid for a period shorter than the Lease Period extended by 3 months, the Tenant shall be obliged, without additional notice from the Landlord, to deliver a new Bank Guarantee (or an extension to the existing one) not later than 30 (thirty) days before the expiry of the previous one. Should the Tenant fail to timely deliver such new Bank Guarantee (or an extension to the existing Bank Guarantee), the Landlord shall be authorised to cash the Bank Guarantee for the full amount and to keep and use the received amount as if the Tenant had paid a Deposit. -----

11. MAINTENANCE

11.1 The Landlord shall keep Arena Centar in reasonable good shape. The Landlord shall be responsible for the repair and maintenance of the Common Areas which shall include all parking areas, parking facilities, approaches, streets, sidewalks, malls, driveways, loading platforms, canopies, elevators, escalators, ramps, storm drainage facilities, exits, entrances, sprinkler mains, landscaped areas, comfort stations, light facilities, computer facilities, cable facilities, washrooms, lounges and shelters, public utility lines, roofs, roadways and other facilities available for joint use or benefit designated by the Landlord, as they may from time to time exist and be available to tenants within Arena Centar, their employees, officers, agents, customers, licensees and invitees. The maintenance of the Common Areas shall include continuous cleaning, maintenance, improvement, and any other works required for smooth pursuance of the envisaged commercial activity. For the avoidance of any doubt, any Landlord's works shall be financed from the

- | | |
|---|--|
| <p>troškovima, pa čak i one investicijskog održavanja Arena Centra. -----</p> <p>11.2 Zakupnik će po potrebi omogućiti Zakupodavcu provođenje bilo kakvih radova održavanja u Prostoru. -----</p> <p>11.3 Zakupnik se obvezuje držati Prostor i svu opremu, namještaj i uređaje koji se koriste u Prostoru u dobrom uporabnom stanju. -----</p> <p>11.4 Zakupnik koristiti Zajedničke prostore s iznimnom pažnjom. Zakupnik snosi punu materijalnu odgovornost za bilo kakvu štetu koju prouzroči u Prostoru i u Zajedničkom prostoru, bez obzira na to pokriva li osiguranje takvu štetu ili ne, te na ostalim prostorima Arena Centra. -----</p> <p>11.5 Zakupodavac ima pravo kontinuirano kontrolirati koristi li Zakupnik zakupljeni Prostor na pravilan način. ---</p> <p>11.6 Ako Zakupnik sazna za ikakve okolnosti, podatke ili informacije da se sprječava pravilna uporaba Prostora ili Arena Centra, odmah će o tome obavijestiti Zakupodavca. Strane su suglasne da Zakupodavac ne preuzima nikakvu odgovornost za štetu bilo kakve vrste, koja može nastati zbog ili vezano uz privremenu obustavu komercijalnih, komunalnih ili drugih usluga u Arena Centru, a koja nastane zbog bilo kojeg razloga tijekom trajanja ovog Ugovora.-----</p> <p>11.7 Popravci i održavanje u zakupljenom Prostoru odgovornost su Zakupnika i vrše se o trošku Zakupnika. Zakupnik je odgovoran za sve popravke, zamjene i održavanje Prostora, uključujući ali se ne ograničavajući na opremu za grijanje i hlađenje, drugu opremu, ugrađene dijelove, poboljšanja, pod, vanjske i unutarnje dijelove svih vrata, brave, sigurnosna vrata i prozore, vodovodni i kanalizacijski sustav koji ne ulazi u obveze Zakupodavca, zidove, stropove i staklene ploče (stijene). Zakupodavac je</p> | <p>Common Operating Costs collections, even sinking funds investments. -----</p> <p>11.2 The Tenant shall allow the Landlord to perform any maintenance work within the Premises, if required. -----</p> <p>11.3 The Tenant shall keep the Premises and all equipment, furniture, and fittings used in the Premises in good order and fit for operation and use. -----</p> <p>11.4 The Tenant shall use the Common Area with the greatest diligence. The Tenant shall bear full material responsibility for any damages caused in the Premises, in the Common Areas and other areas of Arena Centar, irrespective of the fact whether any insurance covers the damages caused by it, or not. -----</p> <p>11.5 The Landlord is entitled to permanently control the proper use of the Leased Premises by the Tenant. -----</p> <p>11.6 Should the Tenant become aware of any such circumstances, data, or information that hinders proper and smooth use of the Premises or Arena Centar, it shall forthwith notify the Landlord thereupon. The Parties agree and acknowledge that the Landlord shall not be responsible for damages of any kind, which may occur concerning the temporary suspension of the commercial, utility or other services in Arena Centar arising from any reason during the term of this Agreement. -----</p> <p>11.7 Repairs and maintenance within leased Premises shall be the responsibility of the Tenant and shall be carried out at the Tenant's expense. The Tenant shall be responsible for all repairs, replacements and maintenance of the Premises, including but not limited to its heating and cooling equipment; other equipment; fixtures; improvements; floor covering; the exterior and interior portions of all doors, door locks, security gates and windows; plumbing and sewage</p> |
|---|--|

odgovoran za sve strukturalne popravke u Prostoru. Troškovi takvih popravaka dio su Zajedničkih operativnih troškova. Zakupodavac ima pravo dovršiti sve popravke koje Zakupnik nije dovršio u opravdanom roku nakon njihova nastanka o trošku Zakupnika, plus 15% (petnaest posto) naknade za trud Zakupodavca (+PDV). Stranke potvrđuju da su plaćanja iz ovog Ugovora dogovorena uz premisu da će Zakupnik obaviti ovo održavanje. -----

facilities which are not the Landlord's obligation; wall; ceiling; and plate glass. The Landlord will be responsible for all structural repairs to the Premises; the cost for such repairs shall be a part of the Operating Costs. The Landlord has the right to complete any repairs that the Tenant fails to make within a reasonable period of time following its occurrence at the Tenant's cost plus a 15% (fifteen percent) repairs management (commission) fee (+ VAT). The Parties confirm that financial terms of this Agreement are agreed under assumption that the Tenant shall carry out this maintenance. -----

12. OSIGURANJE

12. INSURANCE

12.1 Zakupodavac je za vrijeme razdoblja zakupa suglasan osigurati sljedeće: -----

12.1 The Landlord agrees to provide the following for the Lease Period: -----

(i) sveobuhvatno opće osiguranje od odgovornosti u skladu sa zakonom i osiguranje od odgovornosti Zakupodavca; -----

(i) Comprehensive general liability insurance under the civil law and Landlord's liability insurance; -----

(ii) osiguranje imovine od požara, poplave i više sile koje pokriva svu pokretnu i nepokretnu imovinu (građevinu, tehniku i tehnologiju) Zakupodavca, ili osiguranje od štete za koju Zakupodavac može biti odgovoran. Osiguranje pokriva štetu koja može nastati zbog privremene obustave aktivnosti u Arena Centru. -----

(ii) Property insurance against fire, water damages, Force Majeure covering all movable and immovable assets (building, building engineering and technology) owned by the Landlord or for the damage of which the Landlord may be held responsible. Insurance shall cover damages, if any, arising from temporary suspension of the activity of Arena Centar. -----

12.2 Zakupnik prihvaća da gore opisana polica osiguranja imovine koju ugovori Zakupodavac ne pokriva imovinu u vlasništvu Zakupnika, bez obzira je li ta imovina ugrađena u Arena Centru ili nije. -----

12.2 The Tenant acknowledges that any property owned by the Tenant shall not be covered by the property insurance policy taken out by the Landlord as specified above, irrespective of the fact whether such property assets are built into Arena Centar or not. -----

12.3 Strane su suglasne da će se svi troškovi polica osiguranja navedenih u članku 12.1. uračunati u Zajedničke operativne troškove. Uz to strane su suglasne da

12.3 It is agreed by the Parties that any and all costs of insurance policies as set in Section 12.1 shall be accounted within the Common Operating Costs. In addition to

ako premije osiguranja Zakupodavca premaše standardne premije zbog prirode Zakupnikovih aktivnosti koje po mišljenju osiguravajuće kuće imaju za posljedicu opasno izlaganje, Zakupnik se obvezuje nadoknaditi Zakupodavcu to povećanje premije u roku od osam (8) radnih dana nakon primitka obavijesti.-----

12.4 Zakupnik neće poduzimati nikakve radnje koje bi mogle uzrokovati povećanje premija osiguranja koje plaća Zakupodavac. Takve radnje smatraju se teškim kršenjem Ugovora i Zakupodavac ima pravo odmah raskinuti Ugovor bez ikakve obavijesti i bez potrebe za sudskom odlukom. Uz to Zakupnik se smatra odgovornim za potpuno povećanje premija osiguranja koje su rezultat takvih radnji. Uz to, Zakupnik se obvezuje poštivati zahtjeve bilo kojeg osiguravatelja, inspeksijske službe ili slične agencije.-----

12.5 Zakupnik je obvezan izvaditi i održavati police osiguranja kod osiguravajuće kuće označene ocjenom AAA koju prihvaća Zakupodavac, za vrijeme cijelog trajanja razdoblja zakupa, a s početkom na dan početka kakvih radova u Prostoru (za C.A.R.) ili na dan otvaranja Prostora Zakupnika:-----

(i) osiguranje od svih rizika (C.A.R.);-----

(ii) osiguranje imovine od svih odgovornosti koje pokriva imovinu u vlasništvu Zakupnika ili za zaštitu koje se Zakupnik smatra odgovornim. Zakupnik se obvezuje potpisati ugovor o osiguranju za puni iznos i osigurati stabilnost vrijednosti osiguranja;-----

(iii) Zakupnik se obvezuje izvaditi opće osiguranje od odgovornosti

the above, the Parties acknowledge and agree that if Landlord's insurance premiums exceed the standard premium rates because of nature of the Tenant's work results in extra hazardous exposure in the reasonable view of the insurance company, the Tenant shall reimburse the Landlord for such increase in premiums within eight (8) business days following the receipt of the relevant invoice.-----

12.4 The Tenant undertakes not to take any action that might cause any increase in insurance premium payable by the Landlord. Such action shall be deemed as severe breach of contract, and the Landlord shall have the right to terminate immediately the Agreement without any notice of delay and without the need of a court decision, additionally the Tenant shall be held liable for the full increase of the insurance premium resulting from such action. In addition, the Tenant will comply with the requirements of any insurance underwriter, inspection bureau or similar agency.-----

12.5 The Tenant is required to obtain and maintain the following insurance policies, with an "AAA" rated insurance company satisfactory to Landlord, for the full Lease Period but commencing on the date of commencement of any works in the Premises (for C.A.R.) or on the day of opening of the Tenant's Premises:-----

(i) C.A.R. ("Construction All Risk") insurance;-----

(ii) All risk property insurance covering such property assets that are owned by the Tenant or for the protection of which the Tenant shall be held responsible. The Tenant shall sign the insurance contract for full replacement cost and shall procure stability of value of the insurance coverage;-----

(iii) The Tenant shall provide a general liability insurance against

za materijalnu štetu i ozljede, a takve police imaju jedinstveni limit pokrivača od EUR 500.000,00 (petsto tisuća eura).-----

property damages and personal injuries, such policies providing single limit coverage of EUR 500,000.00 (five hundred thousand euro).-----

12.6 Uz to, police pokrivaju osiguranje od odgovornosti Zakupnika za „sve rizike“ i za potpuni trošak zamjene zakupljenog Prostora, te uključuje osiguranje tijekom izvođenja radova opremanja. --

12.6 In addition, policies shall cover the Tenant's liability insurance for "all risks" and for the full replacement cost of the Leased Premises and shall include insurance during the performance of the Tenant Fit Out Works.-----

12.7 Ugovori o osiguranju potpisuju se sa osiguravajućim društvima i u obliku koji je prethodno odobrio Zakupodavac. ----

12.7 Insurance contracts shall be signed with insurance companies and in a form as approved previously by the Landlord.-----

12.8 Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu potvrde o osiguranju, ili izmjene istih, najkasnije pet (5) dana nakon zaključivanja ugovora o osiguranju ili proširenja uvjeta. Zakupnik će imati nužne police osiguranja pet (5) dana prije dana predaje Prostora, kako bi najkasnije na dan predaje Prostora mogao dostaviti Zakupodavcu ovjerene preslike polica. Ako Zakupnik u bilo kojem trenutku ne izvadi ili ne održava bilo koju policu osiguranja, Zakupodavac može, ali nije obvezan, izvaditi police u ime Zakupnika i o trošku Zakupnika. Uz to, ako Zakupnik ne dostavi potvrdu o osiguranju u skladu s člankom 12.7., obvezuje se platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od EUR 25 (dvadeset pet eura) po kvadratnom metru za svaki dan kašnjenja.-----

12.8 The Tenant shall make available to the Landlord certificates of insurance, or amendments thereof, no later than within five (5) days following execution of the respective insurance contract or the extension of its term. The Tenant shall obtain the necessary insurance policies five (5) days prior to the Delivery Date so that he would be able to provide the Landlord with certified copies of the insurance policies on the Delivery Date, at the latest. If the Tenant fails at any time to obtain or maintain any insurance policy hereunder, the Landlord may, but shall not be required to, obtain insurance policies *in lieu* of the Tenant at the Tenant's expense. In addition, if the Tenant fails to deliver the certificates of insurance in accordance with this Section 12.7, it shall pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of EUR 25 (twenty-five euro) per square metre per each day of delay.-----

13. ZALOG

13. PLEDGE

13.1 Zakupodavac ima pravo zaloga na pokretnu imovinu Zakupnika koja se nalazi u Prostoru, kako bi osigurao plaćanje bilo kojih obveza Zakupnika preuzetih temeljem ovog Ugovora. -----

13.1 The Landlord shall have the right of pledge on the movable assets of the Tenant brought into the Premises, in order to secure the payment of any and all payment obligations of the Tenant undertaken herein.-----

13.2 Potpisivanjem ovog Ugovora Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da iskoristi pravo zaloga u slučaju da Zakupnik više

13.2 By the execution of the Agreement, the Tenant authorizes the Landlord to exercise and foreclose the pledge in the

od osam (8) dana kasni s ispunjenjem obveza plaćanja. Tijekom tog razdoblja Zakupodavac ima pravo spriječiti uklanjanje pokretne imovine Zakupnika iz Prostora. Izvršenjem gore navedenog zaloga nad pokretnom imovinom Zakupnika koja se nalazi u Prostoru, Zakupodavac ima diskrecijsko pravo oduzeti tu imovinu. -----

- 13.3 Strane su suglasne da je Zakupodavac ovlašten ostvarivati namirenje svoje tražbine izvan-sudskim putem shodno čl. 337. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno drugom članku uslijed promjena ovog Zakona ili drugog Zakona ukoliko to bude uređeno drugim Zakonom. Zakupnik je odgovoran za sve troškove i naknade (uključujući, ali se ne ograničavajući na pravne i administrativne troškove) koji nastanu vezani uz takvu dražbu. -----

14. OSTALO

- 14.1 S ciljem dugoročne poslovne suradnje Zakupodavac i Zakupnik suglasni su surađivati kako bi uspješno ispunili ovaj Ugovor. -----
- 14.2 Zakupnik prihvaća da ni Zakupodavac ni Upravitelj Zakupniku ne jamče broj kupaca ili prihod od prodaje, a vezano uz ovaj Ugovor. Zakupnik prihvaća da se Zakupodavac i Upravitelj mogu samo truditi kako bi osigurali funkcioniranje Arena Centra. Broj posjetitelja i prodaja također ovisi o poslovnim aktivnostima Zakupnika, kao i o gospodarskim i tržišnim uvjetima, promjene kojih se ne mogu pripisati Zakupodavcu. -----

Zakupnik je prije zaključenja Ugovora pažljivo i savjesno proučio uvjete ovog dugoročnog zakupa te vlastito poslovanje, poslovne planove i potencijalne buduće rizike poslovanja i tržišta, te se stoga izričito odriče prava zahtijevati izmjenu ili raskid ovog Ugovora uslijed izmijenjenih okolnosti

event that the Tenant is more than eight (8) days in default in terms of the completion of any of its payment obligations. During this period of time, the Landlord shall have the right to preclude and stop the removal of the movable assets of the Tenant from the Premises and to relocate such property whilst it is in its possession. -----

- 13.3 The Parties agree the Landlord may cover its receivable through out-of-court method pursuant to Article 337 of the Proprietorship and Other Real Rights Act, or other article of this Act in the event of its amendment, or other laws if this would be governed by other laws. Any and all costs, expenses and fees to be occurred in relation to the above auction shall be fully covered by the Tenant (including but not limited to any legal or administrative fees or costs). -----

14. MISCELLANEOUS

- 14.1 With a view to long-term commitment, the Parties agree to cooperate in order to successfully perform the Agreement. -----
- 14.2 The Tenant understands that neither the Landlord nor the Operator shall guarantee any number of customers or sales revenues for the Tenant in relation with the Agreement. The Tenant accepts that the Landlord and the Operator may only make efforts to seamlessly operate the Arena Centar; the number of visitors and tenant sales also depend on the business activities pursued by the Tenants as well as on the economic and market environment, whose changes cannot be attributable to Landlord. -----

Prior to execution of this Agreement the Tenant have closely and prudently pondered the conditions of this long-term lease and own business, business plans and future potential risks of business and the market, hence explicitly waives a right to demand amending or termination of this Agreement due to changed

(poslovnog poteškoća i sl.). -----

circumstances (economic hardship and alike). -----

14.3 Putem jednostrane zakonite izjave Zakupodavac može dodijeliti bilo koje svoje pravo ili prava koja proizlaze iz ovog Ugovora bilo kojoj trećoj strani. Potpisivanjem ovog Ugovora Zakupnik prihvaća da takvo dodjeljivanje prava koja proizlaze iz ovog Ugovora od strane Zakupodavca ne podliježu odobrenju Zakupnika. -----

14.3 By way of a unilateral legal statement, the Landlord may assign any of its rights or group or total of rights arising from the Agreement to any third party. By signing the Agreement, the Tenant shall accept that no such future assignment of Landlord's rights arising from or in connection with this Agreement shall be subject to the Tenant's approval. -----

14.4 Zakupodavčevo neiskorištavanje svojih prava, te prihvaćanje plaćanja od Zakupnika, samo po sebi ne znače odricanje od bilo kojih potraživanja od Zakupnika. Nadalje, nikakvo ponašanje Zakupodavca ne smatra se odricanjem bilo kojih prava, osim ako je riječ o neospornoj pisanoj zakonitoj izjavi o odricanju prava. -----

14.4 Any failure to use or exercise any rights of the Landlord, and the Landlord's acceptance of the Tenant's payments effected, shall not constitute, in itself, the Landlord's waiver of any of its rightful claims against the Tenant. Furthermore, no behaviour by the Landlord, except for an indisputable written legal statement thereof, shall be deemed as waiver of any of the Landlord's rights. -----

14.5 Strane su suglasne ako tijekom trajanja ovog Ugovora bilo koje hrvatsko pravno tijelo donese bilo kakve znatne izmjene primjenjivih hrvatskih pravnih odredbi (bilo središnje ili lokalne vlasti, obveznih ili diskrecijskih) koje reguliraju ovaj Ugovor, a koje, uz opravdane pravne temelje i poslovnu praksu, materijalno utječu na prava i obveze strana temeljem ovog Ugovora, strane su suglasne izmijeniti te uvjete Ugovora na koje gore spomenute promjene utječu na način da one u razumnoj mjeri odražavaju prvobitnu ugovornu namjeru, svrhu i položaje strana. -----

14.5 The Parties agree that if any substantial changes of the applicable Croatian legal regulations (whether central or local, obligatory or discretionary) governing the Agreement are enacted by any of the Croatian legislative bodies during the term of the Agreement, which - upon reasonable and sound legal grounds and business practice - materially affects the Parties' rights and obligations under the Agreement (and/or the contractual balance thereof), the Parties shall amend such terms and conditions of the Agreement that are affected by the above enactment to the effect that it shall reflect the Parties' original contractual intents, purposes and positions to the extent of reasonability. -----

14.6 Sklapanjem ovog Ugovora Zakupnik prihvaća poslovati u Arena Centru u skladu s primjenjivim pravnim odredbama Republike Hrvatske, i obvezuje se poštivati sva pravila vezana uz zaštitu od požara, sigurnost i zaštitu zdravlja, zaštitu na radu i sprečavanje nesreća, u Prostoru i u Arena Centru. -----

14.6 By executing the Agreement, the Tenant undertakes to operate its business within Arena Centar in accordance with the applicable legal regulations of Croatia and it shall comply with any and all fire protection, safety and health protection, labour safety, and accident prevention legal regulations and guidelines within the Premises and Arena Centar. -----

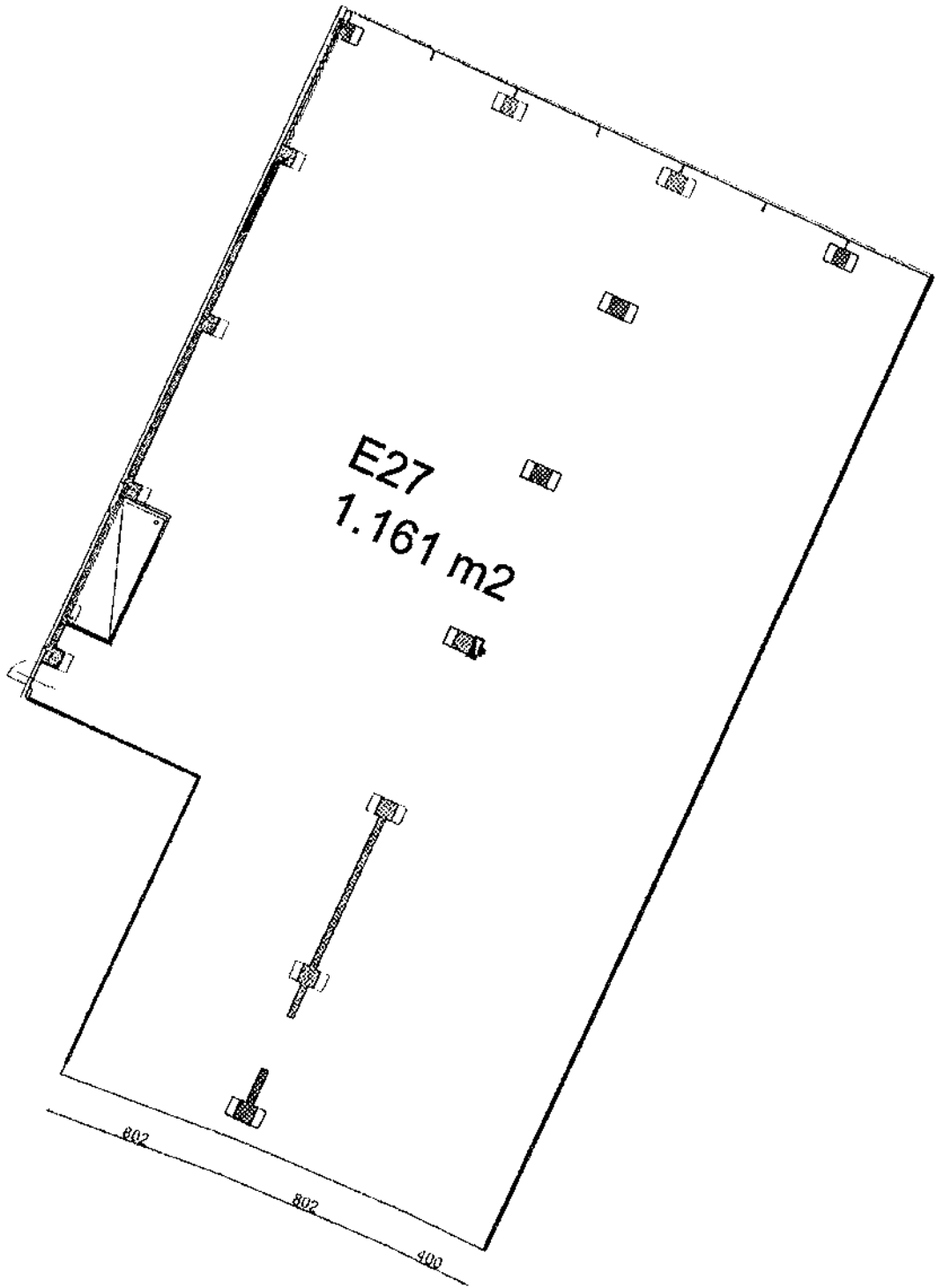
- | | |
|---|--|
| <p>14.7 U slučaju ne ispunjenja obveza iz članka 14.6. Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, a u slučaju nastanka štete ili nematerijalnog gubitka, Zakupodavac ovime zadržava pravo da mu se nadoknadi šteta. -----</p> | <p>14.7 In the event of a failure to meet the obligations under Section 14.6, the Landlord shall be entitled to terminate this Agreement and, if a damage or immaterial loss occurred, the Landlord hereby reserve the right to be indemnified for losses caused thereby. -----</p> |
| <p>14.8 Uz pravo pristupa u zakupljeni Prostor temeljem ovog Ugovora, Zakupodavac (ili osoba koju za to ovlasti) zadržava pravo ući u zakupljeni Prostor u svrhu: -</p> <p>(i) inspekcije i održavanja opreme za zaštitu od požara, i provođenja mjera nužnih za zaštitu od požara, ako za to postoje opravdani razlozi. Zakupnik neće oštetiti opremu za dojavljivanje i zaštitu od požara u zakupljenom Prostoru, a posebno će poduzeti sve mjere izbjegavanja rizika od požara; -----</p> <p>(ii) inspekcije pridržavanja obveza temeljem pravila o zaštiti od požara, koja uključuju propisanu protupožarnu zaštitu i druga pravna i tehnička pravila na području zaštite od požara; -----</p> <p>(iii) inspekcije stanja odabrane tehničke opreme; Zakupodavac ima pravo zatražiti od Zakupnika dokumentaciju vezanu uz sigurno upravljanje odabranom tehničkom opremom, u skladu s primjenjivim zakonima, uključujući hrvatske tehničke norme i primjenjive tehničke standarde. -----</p> | <p>14.8 In addition to access rights to the Leased Premises under this Agreement, the Landlord (or a person authorized by the Landlord) reserves the right to enter into the Leased Premises for the purpose of: ---</p> <p>(i) Inspection and maintenance of fire safety equipment and carrying out inevitable measures in order to prevent fire, should there be reasons that fire is threatening. The Tenant shall not cause damage to signalling, alarm and other fire safety devices and shall particularly take all the measures avoiding fire risks; ----</p> <p>(ii) Inspection of compliance with obligations under fire protection rules including Fire Protection Rules and other legal and technical rules in the field of fire protection; -----</p> <p>(iii) Inspection of the state of selected technical equipment. The Landlord shall have the right to request that the Tenant provides documentation related to safe operation of selected technical equipment pursuant to applicable laws including Croatian Technical Norms and the applicable technical standards. -----</p> |
| <p>14.9 Zakupnik ovime prihvaća poštivati upute Zakupodavca (ili upute Upravitelja Arena Centra) vezane uz zaštitu od požara i preventivne mjere na području zaštite od požara, a koje upute čine sastavi dio Operativnih pravila priloženih kao Dodatak 4. ovom Ugovoru. -----</p> | <p>14.9 The Tenant hereby undertakes to meet the Landlord's Directive (or a directive of the Administrator/Operator of Arena Centar) on fire safety and prevention measures in the area of fire safety which forms an integral part of the Operating Rules enclosed as Schedule 4 hereto. -----</p> |

14.10 Ugovorne strane su suglasne da se ugovor o podjeli troška električne energije i korištenja mreže iz Priloga III smatra sklopljen iako ga stranke nisu potpisale. -----

14.11 Prava Zakupnika podređena su interesu svakog zakupodavca i založnom pravu ili drugim hipotekarnim pravima na snazi, ili naknadnim pravima na zgradu/zgrade u Arena Centru i/ili na Arena Centar. Zakupnik se obvezuje sklopiti svaki podređeni ugovor ili neki drugi dokument koje zatraži Zakupodavac, ili vjerovnik korisnik Zakupodavca. Zakupnik pristaje sklopiti i dostaviti, u bilo kojem trenutku, a po zahtjevu Zakupodavca ili korisnika hipoteke ili založnog prava, bilo koje dokumente, obavijesti, ili potvrde koje zatraži Zakupodavac, a koji su nužni za ispunjenje bilo koje hipoteke ili založnog prava na zgradi/zgradama u Arena Centru, i/ili na cijeli Arena Centar. Zakupnik je suglasan dati korisnicima takvih hipoteka ili založnih prava ili njihovim zastupnicima pravo ulaska u Prostor, kako bi provjerili Prostor tijekom redovnog radnog vremena, a nakon prethodne obavijesti, i dostaviti će sve zatražene informacije ili dokumente. -----

14.10 The Parties agree that the Agreement for the sharing of electricity and network use costs from Exhibit III hereof is deemed as validly made albeit it is not duly signed. -----

14.11 The Tenant's rights will be subordinated to the interest of any ground lessor and the lien or other rights of any mortgage in force or later placed on the building(s) in Arena Centar and/or the whole area of Arena Centar. The Tenant commits to execute any subordination agreement or other deeds requested by the Landlord, any mortgagor or beneficiary of the Landlord. The Tenant agrees to execute and deliver, at any time and from time to time, upon the request of the Landlord or of the holder of any mortgage or lien, any documents, notices or confirmations required by the Landlord necessary to give effect to any mortgages or liens that may be created over the building(s) in Arena Centar and/or the whole area of Arena Centar. The Tenant agrees to provide the holders of any such mortgages or liens or their agents with a right of entry to the Premises to inspect the Premises during normal working hours and upon a prior notice and shall provide them with any such information or documentation requested by any of them. -----



[Handwritten scribbles and marks]

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U ARENA CENTRU, Br. E27/24
DODATAK 3. – Radovi Zakupodavca
Radovi opremanja u Prostoru koje obavlja Zakupodavac:

Stavka	Grupa radova	
1.	HVAC (Grifanje, Ventilacija, Klimatizacija, Hlađenje)	
1.1.	Klimatizacija	
1.1.1.	Nabava toplinskih crpki i termostata	X
1.1.2.	Montaža toplinskih crpki i termostata	X
1.1.3.	Povezivanje toplinskih crpki na BMS	X
1.1.4.	Kuglaste slavine na toplinskim crpkama	X
1.1.5.	Ventili za podešavanje na toplinskim crpkama	X
1.2.	Protupožarne zaklopke	
1.2.1.	Nabava i montaža protupožarnih zaklopki	OPCIJA
1.2.2.	Spajanje protupožarnih zaklopki na BMS	X
1.3.3.	Napajanje energijom protupožarnih zaklopki	OPCIJA
2.	SPRINKLER	

2.1.	Dodatni sustav sprinklera u spuštenim stropovima	X
3.	JAVLJAČI POŽARA	
3.1.	Javljači požara u spuštenim stropovima	X
3.2.	Programiranje sustava vatrodjave u cjelokupni sustav	X
4.	ELEKTRIČNA ENERGIJA	
4.1.	Daljinsko mjerenje potrošene električne energije	X
5.	ESTRIH	
5.1.	Estrih (uključuje zvučnu izolaciju i parnu branu).	X
6.	KERAMIČKA PODNA OBLOGA	
6.1.	Završna obloga poda u keramici mall-a ukoliko je linija zatvaranja uvučena u prostor Zakupnika u odnosu na liniju najma prema mall-u	X

X – stavke Zakupodavac ili Izvođač kojeg angažira Zakupodavac zaračunava izravno Zakupniku

**SCHEDULE 4 TO THE LEASE AGREEMENT
FOR PREMISES IN ARENA CENTAR -
OPERATING RULES**

**INTERNAL REGULATIONS FOR THE
TENANTS OF THE COMMERCIAL CENTRE**

RECITALS

- (A) These Regulations form an integral part of the Lease Agreement. All capitalized terms in this Schedule shall have the meanings set out in the Lease Agreement, unless otherwise provided herein.
- (B) The retail leased Premises within the Commercial Centre "Arena Centar" (hereinafter referred to as the "Leased Premises") are operated by economic operators, retailers, for sale of goods and/or for provision of services (hereinafter referred to as the "Tenants"), under terms and conditions stipulated in the lease agreements concluded by the Landlord with each of the Tenants in the Commercial Centre (hereinafter referred to as the "Lease Agreement(s)").
- (C) The internal regulations set forth herein shall determine the general regulations to be complied with by all Tenants and/or any occupiers of the Leased Premises, Authorized Persons, customers and visitors, in respect of the Commercial Centre as a whole (hereinafter, the "Regulations").
- (D) In these Regulations, the Authorized Person (s) means the Tenant's employees, representatives, agents, contracting partners or visitors, excluding persons who visit the Commercial Centre as customers;
- (E) By signing the Lease Agreement, any Tenant undertakes the obligation to comply with all instructions and provisions of the Regulations, without any restrictions or reserves. The Tenants are liable to ensure that their Authorized Persons comply with these Regulations. A copy of the Regulations, updated from time to time, must be kept and made available at the Leased Premises. The Landlord/Centre Manager shall deliver to the Tenants a hardcopy of these Regulations, but also may deliver them to the Tenants in electronic form.
- (F) The Regulations shall be compulsory for the existing Tenants and also for any

**DODATAK 4. UGOVORU O ZAKUPU
POSLOVNOG PROSTORA U ARENA CENTRU
- OPERATIVNA PRAVILA**

**INTERNA PRAVILA ZA ZAKUPNIKE U
TRGOVAČKOM CENTRU**

UVODNA UTVRĐENJA

- (A) Ova Pravila sastavni su dio Ugovora o zakupu. Svi pojmovi navedeni u ovom Dodatku velikim početnim slovom imaju jednako značenje kao u Ugovoru o zakupu, osim ako je ovdje drugačije naznačeno.
- (B) Zakupljene maloprodajne Poslovne Prostore u Trgovačkom centru "Arena Centar" (dalje u tekstu: „Prostor(i)“) koriste gospodarstvenici i trgovci u maloprodaji, radi prodaje dobara i/ili pružanja usluga (dalje u tekstu: „Zakupnici“), prema uvjetima utvrđenim u ugovorima o zakupu koje Zakupodavac zaključuje pojedinačno sa svakim zakupnikom u Trgovačkom centru (dalje u tekstu: „Ugovor(i) o zakupu“).
- (C) Ovdje propisana interna pravila određuju opća pravila u pogledu Trgovačkog centra kao cjeline, a kojih se moraju pridržavati svi Zakupnici i/ili bilo koji posjednici Prostora, Ovlaštene osobe, kupci i posjetitelji (dalje u tekstu: „Pravila“).
- (D) U ovim Pravilima, pojam Ovlaštena(e) osoba(e) označava Zakupnikove radnike, zastupnike, ugovorne partnere, druge osobe koje rade po nalogu Zakupnika ili posjetitelje Zakupnika, izuzuzev osoba koje posjećuju Trgovački centar kao kupci;
- (E) Potpisom Ugovora o zakupu, svaki se Zakupnik obvezuje pridržavati svih uputa i odredbi ovih Pravila, bez ikakvih ograničenja ili rezervi. Zakupnici su odgovorni osigurati da se njihove Ovlaštene osobe pridržavaju ovih Pravila. Primjerak Pravila, ažuriran s vremena na vrijeme, mora se čuvati i biti dostupan u Prostoru. Zakupodavac/Upravitelj će dostaviti Zakupnicima primjerak ovih Pravila, a može ih dostaviti Zakupnicima i u elektroničkom obliku.
- (F) Pravila su obvezujuća za postojeće Zakupnike te za sve njihove sljednike,



- and all successors, assignees, occupiers and subtenants of initial Tenants. The Regulations shall be mandatory for any Tenants existing in the Commercial Centre, in the form updated by the Landlord in any moment.
- (G) The Tenants shall be liable for any failure to comply with these Regulations of their Authorized Persons and/or other persons or companies, which the Tenants control and/or which are operating in the Commercial Centre, for the Tenants' benefit. The Tenants shall be responsible to inform their Authorized Persons on the terms of these Regulations and any variations hereto, if any, delivered to them by the Landlord /Centre Manager.
- (H) The Centre Manager shall be responsible for the general running and administration of the Commercial Centre and shall have the powers and attributions set forth in these Regulations and in each of the Lease Agreements. The Common Areas shall be managed and administered by the Centre Manager on behalf of the Landlord. The Centre Manager shall be the representative of the Landlord in relation to Tenants and Tenants' activities in the Leased Premises and in the Commercial Centre as a whole and shall be entitled to exercise toward the Tenants, in the name and on behalf of the Landlord, any of its rights pursuant to any of the Lease Agreements and to these Regulations.
- (I) The Centre Manager shall be responsible for operation, cleaning, maintenance and performance of repairs to the Common Areas.
- (J) In case a Tenant fails to comply with any of the provisions of these Regulations, the Centre Manager shall be entitled to enforce directly against the respective Tenant such penalties as provided in this Regulations or the Lease Agreement concluded with the respective Tenant (whichever are applicable).
- (K) These Regulations include the following sections:
- a) Preamble
 - b) Section I - General Organisation
 - c) Section II - Use of Leased Premises
 - d) Section III - Parties' responsibilities regarding fire protection and preventive and action measures in case of
- subjekte na koje su prenesena prava, posjednike i podzakupnike, a Pravila su obvezujuća za sve postojeće Zakupnike u Trgovačkom Centru, u onom ažuriranom sadržaju kako ga Zakupodavac izmijenil u bilo kojem trenutku.
- (G) Zakupnici su odgovorni za svaki propust u pridržavanju Pravila, počinjen po njihovim Ovlaštenim osobama i/ili drugim osobama ili trgovačkim društvima koja su pod kontrolom Zakupnika i/ili koje(a) djeluju u Trgovačkom centru u ime i/ili za račun Zakupnika. Zakupnici su obvezni obavijestiti svoje Ovlaštene osobe o odredbama iz ovih Pravila te o eventualnim izmjenama, ako ih bude bilo, a koje im dostavi Zakupodavac/Upravitelj Centra.
- (H) Upravitelj Centra je odgovoran za svakodnevni rad i upravljanje Trgovačkim centrom i ima ovlaštenja i dužnosti utvrđena ovim Pravilima i pojedinačnim Ugovorima o zakupu. Upravitelj Centra vodi i upravlja Zajedničkim površinama Trgovačkog centra u ime i za račun Zakupodavca. Upravitelj Centra je zastupnik Zakupodavca u odnosima sa Zakupnicima i u vezi sa aktivnostima Zakupnika u Prostoru i u Trgovačkom centru kao cjelini, te je ovlašten izvršavati, u ime i za račun Zakupodavca, bilo koja njegova prava koja proizlaze iz bilo kojeg od Ugovora o zakupu i iz ovih Pravila.
- (I) Upravitelj Centra je odgovoran za rad, čišćenje, održavanje i izvršenje popravaka Zajedničkih površina Trgovačkog centra.
- (J) U slučaju da se Zakupnik ne pridržava koje odredbe ovih Pravila, Upravitelj Centra je ovlašten primijeniti prema dotičnom Zakupniku kazne predviđene u ovim Pravilima ili u Ugovoru o zakupu sklopljenom s odnosnim Zakupnikom (što god je primjenjivo).
- (K) Ova Pravila sastoje se od sljedećih dijelova:
- a) Preambula
 - b) Dio I - Opća organizacija
 - c) Dio II - Korištenje Prostora
 - d) Dio III - Obveze Stranaka u pogledu zaštite od požara te preventivnih i hitnih mjera u

- emergency
- e) Section IV - Processing of personal data of Tenants' personnel due to protection of persons and property
 - f) Section V - Contractual penalties and final provisions

(L) Under the Lease Agreement the Landlord is entitled to unilaterally amend the Regulations, and the text of the amended Regulations shall be binding for the Tenants as of the date it was delivered to them. The Tenants understand and accept that the Regulations additionally elaborate provisions of the Lease Agreements as to ensure effective and high-quality operation of the Commercial Centre as a whole and shall thus obey the provisions of the Regulations in a same way as the Lease Agreement. In case of the direct contradiction between the Lease Agreement provisions (main part and the General Terms) and provisions of these Regulations, the Lease Agreement provisions shall prevail. These Regulations also prescribe sanctions in the event of their breach, for the purpose of ensuring full compliance therewith for the benefit of the Commercial Centre as a whole and protection of people and property within.

**SECTION I
GENERAL ORGANIZATION**

ARTICLE 1 - OPENING HOURS

The Commercial Centre shall be open to the public, and the Tenants are liable to operate their Leased Premises without interruption 12 months in a year, 7 days a week, from 09:00 a.m. to 09:00 p.m. (Monday to Sunday) and, if necessary, subject to the exceptions applied to the Supermarket/Hypermarket, food-court area (restaurant, cafes), entertainment and service area (cinema, casino and similar), banks, agencies, public notaries etc. (hereinafter referred to as the "Opening Hours"). The Tenant will be the sole responsible to organize shifts for its employees and their remuneration, in a manner that will be fully compliant with the applicable labour legislation. Opening Hours may be changed in case it is so required by applicable local regulations or if reasonably decided by the Landlord in accordance with the opening hours of similar commercial Centres

slučaju nužde

- e) Dio IV - Obrada osobnih podataka osoblja Zakupnika radi zaštite osoba i imovine

- f) Dio V - Ugovorne kazne i završne odredbe

(L) Temeļijem Ugovora o zakupu Zakupodavac je ovlašten mijenjati Pravila jednostrano, a izmijenjeni tekst Pravila obvezuje Zakupnike od trenutka kada im je dostavljen. Zakupnici razumiju i prihvaćaju da se Pravilima dodatno razrađuju odredbe Ugovora o zakupu kako bi se osiguralo učinkovito i visoko kvalitetno poslovanje Trgovačkog centra kao cjeline, pa će stoga odredbe Pravila poštovati kao i sam Ugovor o zakupu. U slučaju izravne proturječnosti između odredaba Ugovora o zakupu (glavnog dijela i Općih Uvjeta) i odredaba ovih Pravila, prevladati će odredbe Ugovora o zakupu. Ovim Pravilima se propisuju i sankcije za povredu Pravila, u svrhu cjelovitog pridržavanja istih na dobrobit Trgovačkog centra kao cjeline i zaštite osoba i imovine smještene u njemu.

**DIO I
OPĆA ORGANIZACIJA**

ČLANAK 1. - RADNO VRIJEME

Trgovački Centar je otvoren javnosti i Zakupnici su obvezni poslovati u svojim Prostorima bez prekida, 12 mjeseci godišnje, 7 dana u tjednu, u radnom vremenu od 09:00 h do 21:00 h (od ponedjeljka do nedjelje), što je moguće podložno iznimkama koje se primjenjuju na poslovanje Supermarketa / Hipermarketa, područje gastronomije tkz. *food-courta* (restorani, kafići), dijelova sa zabavnim i uslužnim sadržajima (kino, kasino i sl.), banke, agencije, javni bilježnici itd. (dalje u tekstu: „Radno vrijeme“). Zakupnik je jedini odgovoran za organizaciju rada u smjenama svojih zaposlenika i njihove plaće/naknade, a sve na način koji je u cijelosti sukladan sa primjenjivim radnim zakonodavstvom. Radno vrijeme se može izmijeniti ako to zahtijevaju primjenjivi lokalni propisi ili ako je to Zakupodavac razumno odlučio imajući u vidu radno vrijeme sličnih trgovačkih



and/or organisation of certain marketing events. However, the Commercial Centre shall be closed for business on the national holidays New Year's Day, Easter, Assumption of Virgin Mary, All Saints' Day, St. Steven's Day subject to the exceptions applied to the food-court area (restaurant, cafes), entertainment and service area (cinema, cafes and casino), banks, agencies, public notaries etc. National holidays on which the Commercial Centre is closed and does not operate may be changed from time to time, pursuant to Landlord's decision and with reasonable advance notice to the Tenants.

The Leased Premises used for activities such as restaurant, catering services or snacks or cinema or casino, may remain open after the closing time of the Commercial Centre with the Centre Manager's written approval or if so defined in their respective Lease Agreements. For the purpose of such prolonged daily operation these Premises shall be accessible to the clients through external doors of the particular Premises (if available) and/or by the access door which is open to customers at all times and is located on "the Slavonia square" on level -1 in the Commercial Centre. Remaining customer access doors to the Commercial Centre shall close at the closing hours of the Supermarket/Hypermarket, so that no client is allowed access inside the Commercial Centre during the closing hours, except through the above-mentioned entry. If such approval is given, the respective Tenants shall keep the Leased Premises open within the timetable agreed with the Landlord/Centre Manager and may use only such part of the Common Areas as the Landlord/Centre Manager shall designate (e.g. due to access of the clients). The Tenants shall comply with all conditions regulating prolonged Opening Hours which the Landlord/Centre Manager shall reasonably consider to be appropriate, and shall pay to Landlord/Centre Manager any additional costs or increased Service Charges advance if so demanded by the Landlord, in the amount which the Landlord/ Centre Manager reasonably and properly establish to have been incurred due to prolonged operation and arranging for a part of the Common Areas to be available for such purpose.

Similarly, in case of force majeure or special events or in order to accommodate changes in shopping habits of the customers, the Centre Manager may modify, at its discretion, the Opening Hours of the Commercial Centre, and

centara i/ili zbog organizacije pojedinih marketinških događaja. Međutim, Trgovački Centar neće poslovati na dane državnih blagdana: Nova godina, Uskrs, blagdan Velike Gospe, Svi sveti, Božić te blagdan Sv. Stjepana uz iznimke koje se primjenjuju na područje gastronomije tkz. *food-courta* (restorani, kafići) te dijelova sa zabavnim i uslužnim sadržajima (kino, kafići i kasino). Državni blagdani na koje je Trgovački Centar zatvoren i ne radi mogu se promijeniti sa vremena na vrijeme, prema odluci Zakupodavca i uz obavijest Zakupnicima u razumnom vremenu unaprijed.

Prostori koji se koriste za djelatnosti poput restorana, ugostiteljskih usluga ili zalogajnica ili kina ili kasina, mogu raditi i nakon zatvaranja Trgovačkog centra, uz pisanu dozvolu Upravitelja Centra ili ukoliko je isto određeno njihovim Ugovorima o zakupu. Za potrebe takvog dužeg dnevnog poslovanja ovi Prostori će biti dostupni kupcima kroz vanjska vrata konkretnog Prostora (ako ih ima) i/ili putem ulaza za kupce koji je otvoren 24 sata a koji se nalazi na „*trgu Slavonija*“ na razini -1 Trgovačkog centra. Ostali ulazi za kupce Trgovačkog centra će se zatvoriti sa zatvaranjem Supermarketa/Hipermarketa, tako da nijednom kupcu pristup u Trgovački centar nije omogućen nakon zatvaranja, osim na spomenutom ulazu. Ako je dozvola za duži rad dana, ti Zakupnici će poslovati u svojim Prostorima u okviru vremenskog rasporeda dogovorenog sa Zakupodavcem/Upraviteljem Centra, te mogu koristiti samo one dijelove Zajedničkih površina koje odredi Zakupodavac/Upravitelj Centra (npr. radi pristupa kupaca takvom Prostoru). Ovi Zakupnici će poštivati sve uvjete rada u dužem vremenu koje Zakupodavac/Upravitelj Centra razumno smatra prikladnim, te su dužni platiti Zakupodavcu/Upravitelju Centra dodatne troškove ili povećani predujam Zajedničkog operativnog troška ako to Zakupodavac/Upravitelj Centra zatraži, u iznosu za koji Zakupodavac/Upravitelj Centra razumno i uredno utvrdi da je nastao uslijed takvog dužeg rada i korištenja dijelova Zajedničkih površina koje su tom prilikom dostupne.

Slično, u slučaju više sile ili u posebnim slučajevima ili kada je potrebno prilagoditi se navikama kupaca, Upravitelj Centra može, po svom nahođenju, izmijeniti Radno vrijeme Trgovačkog centra, uz prethodnu obavijest



with prior notice to the Tenants within reasonable time.

Outside the Opening Hours, the Centre Manager shall be empowered to close the access to the Commercial Centre.

The Tenants shall respect and apply any modifications of the Opening Hours within the Commercial Centre as they are decided periodically by the Landlord and priorly notified to the Tenants.

ARTICLE 2 - DELIVERY OF SUPPLIES

Delivery of supplies shall be subject to the conditions set forth below and shall not interfere with customers' vehicles traffic or access, or with pedestrian traffic or access in the Commercial Centre.

Delivery of supplies for the Leased Premises shall not occur during the Opening Hours. Delivery of supplies shall occur only: Monday to Sunday between 06:00 a.m. - 08:30 a.m. and 09:30 p.m. - 12:00 p.m.; other deliveries are subject to the prior written approval by the Centre Manager. Delivery rules are applicable to any delivery whatsoever.

Delivery vehicles shall not park in areas designated for access, roads, sidewalks or other pedestrian areas of the Commercial Centre, including the special service road (e.g. designated fire-fighting routes and similar).

Tenants shall ensure that their suppliers and subcontractors are informed on terms, conditions and restrictions applicable to deliveries and that their suppliers and subcontractors are officially informed on the address of the Commercial Centre and exact location of their Leased Premises in the Commercial Centre.

2.1. Delivery Areas

Delivery of supplies to the Leased Premises shall take place in the dedicated delivery areas or in the areas designated for this purpose by the Centre Manager. Delivery areas and access are marked on the plan attached to this Operating Rules as Exhibit 1.

2.2. Access

Access to the areas of delivery for the Leased Premises shall be made via the route established by the Centre Manager and

Zakupnicima upućenu u razumnom roku.

Izvan Radnog vremena, Upravitelj Centra je ovlašten zatvoriti pristup u Trgovački centar.

Zakupnici će poštovati i primijeniti sve izmjene Radnog vremena u Trgovačkom centru, na način kako Zakupodavac o tome povremeno odluči i unaprijed obavijesti Zakupnike.

ČLANAK 2. - OPSKRBA ROBOM

Opskrba robom podložna je niže navedenim uvjetima i neće ometati promet ili pristup vozila kupaca, ili kretanje pješaka ili pristup pješaka Trgovačkom centru.

Opskrba Prostora robom neće se odvijati tijekom Radnog vremena. Opskrba robom će se odvijati isključivo: ponedjeljak do nedjelja između 06:00 h - 08:30 h sati i 21:30h - 24:00h.; druge dostave podložne su prethodnoj pisanoj dozvoli Upravitelja centra. Pravila o dostavi primjenjuju se na bilo koju vrstu dostave.

Dostavna vozila se neće parkirati u područjima koja su namijenjena za pristup, na cestama, nogostupima ili drugim pješačkim zonama Trgovačkog centra, uključujući i puteve ili pristupe za posebne namjene (npr. područja određene za vatrogasni pristup i sl.)

Zakupnici su dužni osigurati da su njihovi dobavljači i podizvođači obaviješteni o uvjetima, odredbama i ograničenjima koja se odnose na opskrbu robom i da su njihovi dobavljači i podizvođači službeno obaviješteni o adresi Trgovačkog centra i točnoj lokaciji njihovog Prostora u Trgovačkom centru.

2.1. Dostavna područja

Opskrba robom Prostora će se odvijati na za predviđenim dostavnim područjima ili na područjima koja za tu svrhu odredi Upravitelj Centra. Grafički prikaz dostavnih područja i pristupa priložen je ovim Operativnim Pravilima kao Prilogu 1.

2.2. Pristup

Pristup dostavnim područjima za opskrbu robom Prostora biti će omogućen pravcem kojeg odredi Upravitelj Centra i koji je označen u Prilogu 1.

marked in the Exhibit 1.

Delivery for Leased Premises provided with external access door(s) shall take place exclusively through such access door(s) and not through the Commercial Centre. Such access doors for supplies must bear the logo (signage) of each such store.

Delivery for the Leased Premises which are not provided with an external access door, shall take place through the Commercial Centre subject to the conditions set forth by the Centre Manager and by routes lined in Exhibit 2 of this Operating Rules. Any form of delivery of goods through Arena Centar entrances dedicated to shoppers and visitors is prohibited, unless with Landlord's or Centre Manager prior written approval.

Prior approval by the Centre Manager shall be obtained for shifting or delivery of large items of equipment through the Commercial Centre or for the deliveries exceeding standard quantities of goods.

2.3. Liability

Each Tenant shall be solely responsible and liable for the loading, unloading and delivery to/from its Leased Premises in accordance with these Regulations, as well as for any damages caused by failure to obey these Regulations. In respect to this, the Tenant is directly liable towards the Landlord for omissions made by its suppliers, delivery service or subcontractors. It is the obligation of each Tenant to provide for its' personnel trolleys, hand forklifts, hand pallet jacks or similar transport means (depending on the Tenant's specific needs) needed for loading, unloading or delivery of the Tenant's merchandize, the appearance, capacity and other features of which shall correspond to Tenant's activities in the Premises. Additionally, during loading, unloading or delivery the Tenants shall use solely the transport means procured for this purpose and shall also comply with all the regulations and standards in relation to sanitary-technical and hygienic conditions.

2.4. Delivery Hours

Deliveries and/or supplies shall not take place during the Opening Hours.

In the morning deliveries and goods handling within the Commercial Centre may commence at 6:00 a.m. and shall end 30 minutes prior to the Opening Hours. In the evening, deliveries

Dostava za Prostor s vanjskim pristupnim vratima će se odvijati isključivo kroz takva vrata a ne kroz Trgovački centar. Takva pristupna vrata za opskrbu moraju imati logotip (znak) svake takve pojedine trgovine.

Dostava za Prostor koji nema vanjska pristupna vrata odvijati će se kroz Trgovački centar, sukladno uvjetima koje odredi Upravitelj Centra i rutama označenim u Prilogu 2. ovih Operativnih Pravila. Zabranjen je bilo koji oblik dostave robe kroz ulaze Arena Centra namijenjene kupcima i posjetiteljima, osim po prethodnom pisanom odobrenju Zakupodavca ili Upravitelja Centra.

Prethodna dozvola Upravitelja Centra mora se ishoditi za premještanje ili dostavu velikih predmeta opreme kroz Trgovački centar ili za dostave koje prelaze uobičajene količine.

2.3. Odgovornost

Svaki Zakupnik je samostalno odgovoran za utovar, istovar i dostavu u/iz Prostora sukladno ovim Pravilima, kao i za bilo koje štete počinjene prilikom dostave i/ili uzrokovane nepridržavanjem ovih Pravila. U tom smislu Zakupnik odgovara izravno Zakupodavcu i za propuste vlastitih dobavljača, prijevoznika ili podizvođača. Obveza je svakog Zakupnika pribaviti svojim djelatnicima kolica, viličare, paletare ili slična sredstva (ovisno o konkretnim potrebama Zakupnika) potrebne za utovar, istovar ili dostavu robe Zakupnika, a čiji će izgled, kapacitet i ostale značajke odgovarati djelatnosti Zakupnika u Prostoru. Dodatno, Zakupnici su prilikom utovara, istovara ili dostave dužni koristiti isključivo sredstva pribavljena u tu svrhu i pritom se pridržavati svih propisa i standarda u vezi sanitarno-tehničkih i higijenskih uvjeta.

2.4. Vrijeme dostave

Dostave i/ili opskrbe se neće odvijati tijekom Radnog vremena.

Jutarnje dostave i rukovanje robom unutar Trgovačkog centra smiju započeti u 6:00 sati ujutro i moraju završiti 30 minuta prije početka Radnog vremena. Navečer, dostave i rukovanje

and goods handling within the Commercial Centre shall start not earlier than 30 minutes after Commercial Centre closing time and shall be finalised until 12:00 p.m.

The delivery for the Leased Premises may take place during the Opening Hours under the conditions set forth by the Centre Manager (for example, such deliveries shall be made only on the route indicated by the Centre Manager, delivery vehicles shall park only on the parking lots designated by the Centre Manager, delivery vehicles must observe the maximum applicable tonnage and height limits, as appropriate). The Centre Manager is entitled to limit or prohibit any types of deliveries and/or to apply penalties to any Tenant who fails to comply with the obligations above.

Tenants may access the Leased Premises outside the Opening Hours from 6:00 a.m. to 12:00 p.m. Outside this time frame the Tenant may access the Leased Premises subject to the written approval by the Centre Manager, as prescribed under these Regulations.

2.5. Traffic and Parking Rules

The delivery for the Leased Premises shall take place through the access roads of the Commercial Centre, exclusively on the route indicated and designated by the Centre Manager in any moment. Access roads are marked in Exhibit 3 of this Operating Rules.

Delivery vehicles and/or trucks shall be parked only in the specially designed areas. Parking of these vehicles is strictly prohibited on access roads, pedestrian ways and sidewalks, fire and emergency access, in front of emergency exits and/or access doors of the Commercial Centre. Any Tenant that fails to comply with this rule shall be sanctioned and shall bear entirely the liability for any accident and damage caused by such a failure.

Delivery vehicles of more than 3.5 tonnes shall use the roads specially designated by the Centre Manager in accordance with Exhibit 3. The Centre Manager shall be entitled to ban access to vehicles exceeding 3.5 tonnes in the parking of the Commercial Centre, and to apply penalties to any Tenants failing to comply with such obligation. When entering the garage of the Commercial Centre, delivery vehicles must observe and comply with the maximum height limit displayed at the entrance to the garage.

Trolleys for delivery or other delivery

robom unutar Trgovačkog centra moraju započeti najmanje 30 minuta nakon zatvaranja Trgovačkog centra i moraju biti dovršeni do 24:00 sata.

Dostava za Prostore smije se odvijati tijekom Radnog vremena pod uvjetima koje odredi Upravitelj Centra (na primjer, takve dostave se smiju obaviti samo onim pravcima koju odredi Upravitelj Centra, dostavna vozila smiju parkirati samo na parkirnim mjestima koja odredi Upravitelj Centra, dostavna vozila moraju poštovati najveću dozvoljenu tonažu i ograničenje visine, kako je gdje naznačeno). Upravitelj Centra je ovlašten ograničiti ili zabraniti svaku vrstu dostave i/ili primijeniti kazne prema svakom Zakupniku koji ne poštuje gore navedene obveze.

Zakupnici smiju pristupiti Prostoru izvan Radnog vremena od 6:00 h do 24:00 h. Izvan ovog vremenskog okvira Zakupnik smije pristupiti Prostoru uz pisanu dozvolu Upravitelja Centra, kako je propisano ovim Pravilima.

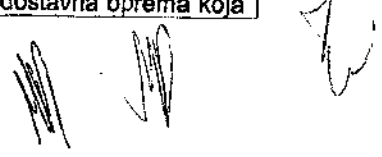
2.5. Pravila o prometu i parkiralištu

Dostava za Prostor će se odvijati preko pristupnih cesti Trgovačkog centra, isključivo na pravcu kojeg odredi i naznači Upravitelj Centra u svako doba. Pristupne ceste označene su u Prilog 3. Operativnih Pravila.

Dostavna vozila i/ili kamioni moraju biti parkirani samo na posebno označenim područjima za tu svrhu. Parkiranje takvih vozila je strogo zabranjeno na pristupnim cestama, pješačkim stazama i nogostupima, pristupima za slučaj požara i nužde, ispred izlaza za slučaj nužde i/ili ulaznih vrata Trgovačkog centra. Svaki Zakupnik koji ne poštuje navedeno pravilo biti će kažnjen te će u potpunosti snositi odgovornost za bilo koju nesreću i štetu koju takav propust uzrokuje.

Dostavna vozila mase veće od 3,5 tone moraju koristiti ceste koje Upravitelj Centra posebno odredi za tu svrhu sukladno Prilog 3.. Upravitelj Centra je ovlašten zabraniti pristup vozilima mase veće od 3,5 tone na parkiralište Trgovačkog centra i kazniti svakog Zakupnika koji ne poštuje tu obvezu. Pri ulasku u garažu Trgovačkog centra, dostavna vozila moraju poštovati natpise o najvećoj dozvoljenoj visini istaknute na ulazima u garažu.

Kolica za dostavu ili druga dostavna oprema koja



equipment used through the Commercial Centre shall be fitted with tires and protection to avoid any damage to walls and floors. Use of shopping trolleys for purposes other than those intended is prohibited.

Any Tenant or supplier using other means of access or parking than those stipulated by these Regulations or furthermore by the Centre Manager or failing to comply with the timetables provided for deliveries may be prevented from entering the Commercial Centre and from goods loading and/or unloading.

ARTICLE 3 - USE OF THE COMMON AREAS

3.1. Use of the Common Areas

The Common Areas of the Commercial Centre and are intended for the common use of Tenants, other operators and customers of the Commercial Centre.

The Centre Manager shall be responsible for cleaning, maintenance and repair of the Common Areas. Each Tenant shall be authorised to use the Common Areas for their intended purpose and shall follow the conditions and limitations stipulated by these Regulations. The Tenants remain liable for any damage caused by them and their Authorised Persons or for any damage arising from unlawful use of the Common Areas.

Tenants shall not do anything as a result of which the Common Areas over which Tenants have rights of access or use may be damaged, or their fair use by others may be obstructed in any way.

The Landlord shall not be liable for any damages occurred to the Tenants or third parties due to limitation of access to the Commercial Centre or Common Areas made under these Regulations and/or due to circumstances that are not attributable exclusively to the Landlord.

Customers and Authorised persons are forbidden to retain in the delivery areas for eating/drinking/smoking or for any other purposes (except the purpose they are intended for).

3.2. Common Areas Open to Public

Tenants are not authorised to store any goods,

se koristi u Trgovačkom centru mora biti opremljena gumama i zaštitom kako bi se spriječilo oštećivanje zidova i podova. Zabranjeno je korištenje kolica za kupovinu u bilo koju drugu svrhu osim one za koju su namijenjena.

Svaki Zakupnik ili dobavljač koji koristi druge načine pristupa ili parkiranja od onih propisanih ovim Pravilima ili, osim toga, koje utvrdi Upravitelj Centra, ili onaj koji se ne pridržava vremenskog okvira predviđenog za obavljanje dostave, može biti spriječen u ulasku u Trgovački centar i u utovaru i/ili istovaru robe.

ČLANAK 3. - KORIŠTENJE ZAJEDNIČKIH POVRŠINA

3.1. Korištenje Zajedničkih površina

Zajedničke površine Trgovačkog centra namijenjene su zajedničkom korištenju od strane Zakupnika, drugih korisnika i kupaca Trgovačkog centra.

Upravitelj Centra je odgovoran za čišćenje, održavanje i popravak Zajedničkih površina Trgovačkog centra. Svaki Zakupnik je ovlašten koristiti Zajedničke površine Trgovačkog centra u svrhu za koju su namijenjeni, a sukladno uvjetima i ograničenjima propisanim u ovim Pravilima. Zakupnici su odgovorni za svaku štetu koju oni ili njihove Ovlaštene osobe počine ili za svaku štetu koja nastane kao posljedica nepravilnog korištenja Zajedničkih površina.

Zakupnici neće činiti ništa što bi moglo rezultirati oštećenjem Zajedničkih površina na kojima Zakupnici imaju pravo pristupa ili korištenja, ili što može rezultirati bilo kakvim ometanjem pravičnog korištenja tih površina od strane ostalih.

Zakupodavac neće biti odgovoran za bilo kakvu štetu Zakupnicima ili trećima uslijed ograničenja pristupa Trgovačkom centru ili Zajedničkim površinama do kojeg dođe primjenom ovih Pravila i/ili uslijed okolnosti koje se ne mogu pripisati isključivo Zakupodavcu.

Kupcima i Ovlaštenim osobama je zabranjeno zadržavanje u dostavnim prostorima radi konzumacije hrane/piće/pušenja ili bilo koje druge svrhe (osim one koju su ti prostori namijenjeni).

3.2. Zajedničke površine otvorene javnosti

Zakupnicima nije dozvoljeno skladištiti bilo koju

materials or equipment, even during the fitting out works of the Leased Premises, nor display or sell goods or provide services in the Common Areas, especially in the car park, pedestrian ways and areas, sidewalks, access roads and emergency exits. The Centre Manager has the right to remove, without prior notice, any goods stored even partially in the Common Areas, at the costs and responsibility of the defaulting Tenant. If such goods have not been removed at the Centre Manager's request. Furthermore, the Centre Manager may apply penalties to the Tenant at fault. This rule shall be applicable, without any restriction, throughout the term of the Lease Agreement and during performance of any fit out works of each and all Leased Premises, except for the areas specially designated for storage by the Landlord/Centre Manager. The Tenant shall be directly liable for its suppliers or subcontractors.

The Landlord/Centre Manager could allow temporary occupation of the Common Areas for the purpose of carrying out commercial activities, handicraft, advertising and publicity events or exhibits. Such temporary occupancy shall take place on the locations designated in advance by the Centre Manager. For such use of the Common Areas the Tenant shall pay to the Landlord a separate fee, agreed on a case-to-case basis.

The areas designated for pedestrians and the access roads of the Commercial Centre shall be considered as areas open to public. Such areas must comply with laws and regulations applicable to areas open to public, compliance that might be required by administrative authorities or any other governmental or local bodies. Also, health and safety regulations shall be applicable and visitors, customers, Tenants and Tenants' Authorised Persons shall not cause such nuisance (noise, smells, excessive or violent behaviour, etc.) that may cause disturbance or inconvenience to others or interfere with the operation of the Commercial Centre.

The traffic of vehicles or devices of all kind, which are not allowed to drive or park in public areas or roads, is prohibited in the Common Areas.

Cycling, roller-skating, roller boarding, skateboarding, and traffic of powered vehicles of all kinds are strictly prohibited in the Common Areas inside the Commercial Centre

robu, materijale ili opremu, čak i tijekom radova opremanja Prostora, niti izložiti ili prodavati robu ili pružati usluge u Zajedničkim površinama Trgovačkog centra, a osobito na parkiralištu, pješačkim putevima i područjima, nogostupima, pristupnim cestama i izlazima u nuždi. Upravitelj Centra ima pravo ukloniti, bez prethodne obavijesti, svu robu skladištenu, makar i djelom, na Zajedničkim površinama, na trošak i odgovornost Zakupnik koji čini takav propust, ako takva roba nije uklonjena na zahtjev Upravitelja Centra. Nadalje, Upravitelj Centra može primijeniti kazne prema Zakupniku koji na ovaj način krši Pravila. Ova se odredba primjenjuje, bez ikakvih ograničenja, tijekom trajanja Ugovora o zakupu i tijekom izvođenja bilo kakvih radova opremanja bilo kojeg zakupljenog Prostora, uz iznimku onih prostora koje je Zakupodavac/Upravitelj Centra odredio za svrhu skladištenja. Za svoje dobavljače ili podizvođače odgovara izravno Zakupnik.

Zakupodavac/Upravitelj Centra može dozvoliti privremeno korištenje Zajedničkih površina Trgovačkog centra u svrhu obavljanja komercijalnih aktivnosti, obrtničkih aktivnosti, oglašavanja i javnih događaja ili izložbi. Takvo privremeno korištenje će se odvijati na lokacijama koje unaprijed dozvoli i odredi Upravitelj Centra. Za takvo korištenje Zajedničkih površina Zakupnik plaća posebnu naknadu Zakupodavcu koja se ugovara za svaki pojedini slučaj.

Površine namijenjene pješacima i pristupne ceste Trgovačkog centra se smatraju prostorima za javnu uporabu. Takvi prostori moraju biti usklađeni sa zakonima i propisima koji se primjenjuju na prostore sa javnom namjenom te biti sukladni sa zahtjevima upravnih tijela ili bilo kojeg drugog državnog ili lokalnog tijela javne vlasti. Također, zdravstveni i sigurnosni propisi su primjenjivi u Trgovačkom centru, te posjetitelji, kupci, Zakupnici i Ovlaštene osobe Zakupnika neće uzrokovati smetnje (npr. buka, mirisi, pretjerano ili nasilno ponašanje itd.) koje bi druge mogle ometati ili im stvarati neugodnost, ili koje bi mogle utjecati na poslovanje Trgovačkog centra.

Promet vozila ili sredstava bilo koje vrste čiji promet ili parkiranje nije dozvoljen(o) na javnim površinama ili cestama, zabranjen je na Zajedničkim površinama Trgovačkog centra.

Vožnja biciklom, koturaljkanje, vožnja skateboarda i promet vozila s pogonom bilo koje vrste je strogo zabranjen u Zajedničkim prostorima unutar zgrade Trgovačkog centra te

building and on those parts of the Common Areas dedicated for the pedestrians.

Any person whose presence or behaviour is reasonably considered to be prejudicial to safety or health, reputation or interests of the Commercial Centre, or represent a breach of these Regulations, and whose identity is known or not known to the Landlord or Tenants, may be prevented from entering into the Commercial Centre, even if such person or persons have been authorised by a Tenant to enter the Commercial Centre.

Buskers, performers, bands and singers are not authorised to conduct their activities within the boundaries of the Commercial Centre except in case of commercial promotions or events, subject to prior written consent of the Centre Manager, or in case of events managed by the Centre Manager as Marketing activities.

The Common Areas are not dedicated to exclusive/private use for the benefit of a Tenant, not even on a temporary basis, except for some Leased Premises provided with terraces dedicated to exclusive/private use for the benefit of the Tenant of the relevant Lease Premises, or in case of a respective contractual relationship with the Commercial Centre's owner explicitly allowing such use and in return for payment of the contracted fee.

3.3. Dogs and other Pets

For reasons of health and safety, animals are not allowed in the Commercial Centre and/or in the Leased Premises, with the following exceptions: a) for the Leased Premises having as their range of activity the sale of animals (pets) and the provision of services for animals (pets) (such as pet shops) however with provided strict supervision and safekeeping in adequate transportation means by the owner, b) dogs led on the rein, and for larger or rattling breeds also with a muzzle and c) dogs used for leading blind persons or watchdogs belonging to the security service of the Commercial Centre.

3.4. Safety

The Centre Manager and the Landlord shall decide on the methods and resources required to assure the safety and security of the Commercial Centre. Safety and security services shall be entrusted to third parties with the duty of ensuring that the requirements and instructions of these Regulations are complied with and shall provide for the security and

na onim Zajedničkim površinama koje su predviđene za pješake.

Svaka osoba za koju se razumno smatra da bi njeno prisustvo ili ponašanje moglo ugrožavati sigurnost ili zdravlje, štetiti ugledu ili interesima Trgovačkog centra, ili predstavljati povredu ovih Pravila, a čiji identitet je poznat ili nije poznat Zakupodavcu ili Zakupnicima, može biti spriječena u namjeri ulaska u Trgovački centar, čak i ako ta osoba ili osobe imaju dozvolu Zakupnika da uđu u Trgovački centar.

Uličnim zabavljačima, izvođačima, glazbenim sastavima i pjevačima nije dozvoljeno obavljati njihove aktivnosti unutar granica Trgovačkog centra, izuzev u slučaju trgovačkih promocija ili događanja, uz prethodnu pisanu dozvolu Upravitelja Centra, ili u slučaju marketinških događanja kojima upravlja Upravitelj Centra.

Zajedničke površine Trgovačkog centra nisu namijenjene ekskluzivnoj/privatnoj upotrebi Zakupnika, čak niti privremeno, osim za takve Prostore kojima je izričito dozvoljeno koristiti terase na ekskluzivnoj/privatnoj osnovi, dakle u korist konkretnog Zakupnika takvog Prostora, ili pak u slučaju ugovornog odnosa sa vlasnikom Trgovačkog centra kojim se izričito omogućuje takvo ekskluzivno korištenje uz plaćanje ugovorene naknade.

3.3. Psi i drugi kućni ljubimci

Radi zaštite zdravlja i sigurnosti nije dozvoljeno uvoditi životinje u Trgovački centar i/ili u Prostore, uz sljedeće iznimke: a) Prostori čiji je predmet poslovanja prodaja životinja (kućnih ljubimaca) i pružanje usluga za životinje (kućni ljubimci) (kao što su trgovine kućnim ljubimcima) ali uz strogi nadzor vlasnika i čuvanje u odgovarajućim prijenosnim sredstvima, b) pasa koji moraju biti na povodcu, a veće ili oštrije pasmine i sa brnjicom i c) pse vodiče slijepih osoba ili pse čuvare koji pripadaju zaštitarskoj službi Trgovačkog centra.

3.4. Sigurnost

Upravitelj Centra i Zakupodavac će odlučiti o metodama i sredstvima potrebnim za osiguravanje sigurnosti i zaštite Trgovačkog centra. Usluge sigurnosti i zaštite će biti povjerene trećim pravnim osobama koje imaju dužnost osigurati poštivanje uvjeta i uputa iz ovih Pravila, sa svrhom sigurnosti i zaštite Trgovačkog centra.

<p>safety of the Commercial Centre.</p> <p>The exit/entry doors of the particular Leased Premises shall never be closed as long as customers and Tenant's staff are still present.</p> <p>Access to the Commercial Centre after the closing hours shall be allowed to Tenant and/or Authorised Persons, subject to approval by the Centre Manager and proper control of the security services of the Commercial Centre.</p> <p>The Tenants shall submit for approval to the Centre Manager the timetable set for the access of any person in the Leased Premises outside of the Opening Hours.</p> <p>The Tenants shall give to the Centre Manager the names and references of the persons, including employees of the Tenant, who work in the Commercial Centre, whom the Tenants authorised to enter in their respective Leased Premises and in the Commercial Centre on a permanent basis, to enable controlled access by badges, electronic cards or all other appropriate means.</p> <p>For any person that may occasionally enter in the Leased Premises, i.e. for which it is required to enter the Premises, outside Opening Hours, Tenants shall give at least 24 hours' notice to the Centre Manager, so as to enable the Centre Manager to set up a temporary access permit (see Exhibit 4: Access Permit Form).</p> <p>The means of controlling access to the Commercial Centre outside Opening Hours shall be at the Centre Manager's discretion. Outside Opening Hours, the Centre Manager shall be empowered to prohibit the entry of any person who is not identifiable as Authorised Person to enter the Leased Premises.</p> <p>Tenants and their Authorised Persons are forbidden to enter technical Common Areas such as roofs, tanks, etc. without written approval from the Centre Manager and unaccompanied by a technician authorised for the Commercial Centre.</p> <p>Public access (clients and customers, unauthorised persons) to the technical areas is forbidden.</p> <p>The Landlord/Centre Manager will not be liable in any way for damage or injuries that may</p>	<p>Ulaz/izlaz za kupce pojedinog Prostora neće biti zatvoren sve dok su kupci i osoblje Zakupnika prisutni u Prostoru.</p> <p>Pristup Trgovačkom centru nakon dnevnog zatvaranja će biti dozvoljen Zakupniku i/ili Ovlaštenim osoba, uz dozvolu Upravitelja Centra i uz prikladnu kontrolu zaštitarske službe Trgovačkog centra.</p> <p>Zakupnici će na odobrenje Upravitelju Centra podnijeti vremensku tablicu za pristup bilo koje osobe u Prostor izvan Radnog vremena.</p> <p>Zakupnici će Upravitelju Centra dati popis imena i ovlaštenja osoba, uključujući radnike Zakupnika, koji rade u Trgovačkom centru, a koje su Zakupnici trajno ovlastili da ulaze u njihove zakupljene Prostore i u Trgovački centar, kako bi se omogućio kontrolirani pristup putem znački, elektroničkih kartica ili kojim drugim odgovarajućim sredstvom.</p> <p>Zakupnici će Upravitelju Centra dostaviti prethodnu pisanu obavijest najmanje 24 sata unaprijed za svaku osobu koja bi povremeno mogla ući u Prostor odnosno za koju postoji potreba da pristupi u Prostor izvan Radnog vremena, kako bi se Upravitelju Centra omogućilo da izradi privremenu dozvolu pristupa (vidi Prilog 4.: <i>Obrazac dozvole pristupa</i>).</p> <p>Upravitelj Centra slobodan je diskrecijski odabrati mjere radi kontrole pristupa Trgovačkom centru izvan Radnog vremena. Izvan Radnog vremena Upravitelj Centra ovlašten je i dužan zabraniti ulazak u Prostor bilo kojoj osobi koja se ne može identificirati kao Ovlaštena osoba.</p> <p>Zakupnicima i Ovlaštenim osobama je zabranjeno ulaziti na Zajedničke površine trgovačkog centra gdje se nalazi tehnička oprema ili uređaji Trgovačkog centra, kao što su krovovi, spremnici itd., osim uz pisanu dozvolu Upravitelja Centra i u pratnji ovlaštene osobe (tehničara) Trgovačkog centra.</p> <p>Javnosti (kupcima i posjetiteljima, neovlaštenim osobama) je zabranjen pristup u tehničke prostore Trgovačkog centra.</p> <p>Zakupodavac/Upravitelj Centra neće biti odgovorni za bilo kakvu štetu ili ozljede koje</p>
---	---

occur for the Authorised person, Tenant or any third party as a result of the access onto the Leased Premises of Tenants' Authorised Persons or any third parties having adequate authorisations.

The Centre Manager shall keep in a special locked safety cupboard a duplicate of the Tenants' keys to the Leased Premises, to be used in case of emergency, where the Building's Masterkey system is not used. The Tenants shall keep the Centre Manager informed on any changes of locks and in case of any changes the Tenants shall give to the Centre Manager a twin set of the new keys. The use and the safe keeping of the Tenants' duplicate keys is the sole responsibility of the Centre Manager. No other locking systems shall be installed by Tenants without Landlord's/Centre Manager's prior written consent. Tenants shall provide Landlord/Centre Manager with all access and disabling codes for all alarm and access systems protecting the Leased Premises. In the event that the set of keys intended for the Landlord is lost and/or damaged, the cost for the new set of keys shall be fully recharged to the Tenant. When leaving the Leased Premises and anytime outside the Opening Hours Tenants must secure/lock their Leased Premises.

3.5. Market Research and Questionnaires - Photos - Leaflets- Advertisements

The Commercial Centre is private property open to public. Consequently, market research and questionnaires (with the exception of those performed in the interest of the Commercial Centre and authorised by the Centre Manager), photographs, filming and sound recordings, distribution of any documents are forbidden in the Common Areas and Parts, except if such activities are expressly approved by the Centre Manager. Events or gatherings of political or religious nature are forbidden, including in the Leased Premises.

With the purpose to preclude such activities, measures available under the law shall be undertaken towards any person carrying out such activities without Centre Manager's approval.

Unauthorised posters or displays are officially forbidden, and any unauthorised poster sticking or hanging, display or advertising carried out in the Common Areas shall be immediately stopped, and any existing unauthorised poster, display or advertisement shall be removed by

mogu nastati za Ovlaštenu osobu, Zakupnika ili treću stranu kao posjedica pristupa Ovlaštenih osoba Zakupnika ili trećih osoba sa odgovarajućim ovlaštenjem u Prostor.

Upravitelj Centra će u posebnom, zaključanom sigurnosnom ormaru čuvati primjerak Zakupnikovih ključeva od Prostora, koji će se koristiti u slučaju nužde, u slučajevima gdje nije primjenjiv sustav univerzalnog ključa zgrade. Zakupnici će obavještavati Upravitelja Centra o bilo kojoj promjeni brava na Prostoru i u slučaju ikakve promjene Zakupnici moraju Upravitelju Centra dati primjerak novih ključeva. Korištenje i čuvanje primjerka ključeva Zakupnika je isključiva odgovornosti Upravitelja Centra. Zakupnik ne smije instalirati ikakve druge sustave zaključavanja bez prethodne suglasnosti Zakupodavca/Upravitelja Centra. Zakupnici će Zakupodavcu/Upravitelju Centra dati pristup i kodove za onemogućavanje alarmnih i pristupnih sustava koji štite Prostor. U slučaju da je set ključeva namijenjenih Zakupodavcu izgubljen i/ili oštećen, trošak novog seta ključeva će u potpunosti biti naplaćen od Zakupnika. Zakupnici moraju osigurati/zaključati njihove Prostore prilikom zatvaranja Prostora i u svako doba izvan Radnog vremena.

3.5. Istraživanje tržišta i upitnici - fotografije - letci - reklame

Trgovački centar je privatno vlasništvo otvoreno javnosti, tj. sa javnom namjenom. Posljedično, zabranjeno je istraživanje tržišta i upitnici (s iznimkom onih koji se provode u interesu Trgovačkog centra i koji imaju dozvolu Upravitelja Centra), fotografiranje i snimanje slike ili zvuka, distribucija dokumenata na Zajedničkim površinama, osim ako takve aktivnosti imaju izričito odobrenje Upravitelja Centra. Događanja ili skupovi političke ili vjerske prirode su zabranjeni, uključujući i u Prostorima.

Protiv svake osobe koja provodi takve aktivnosti bez dozvole Upravitelja Centra poduzeti će se zakonom dopuštene mjere sa svrhom onemogućavanja takvih aktivnosti.

Neodobreni posteri ili natpisi su službeno zabranjeni, te će svako neovlašteno lijepljenje postera ili vješanje, izlaganje ili reklamiranje izvršeno na Zajedničkim površinama Trgovačkog centra biti momentalno zaustavljeno, a Upravitelj Centra će ukloniti sve neovlaštene postavljene

the Centre Manager at the perpetrator's/perpetrators' expense.

Any activities such as: sale, collections, commercial events or distribution of leaflets, brochures or any other promotional materials (even if distributed free-of-charge) carried on in the Common Areas without the Centre Manager's prior written consent, are prohibited.

Common Areas of the Commercial Centre are under full control of the Landlord and Centre Manager, and the Landlord may utilize them in any way, commercially, promotionally etc.

Temporary sale of goods or commercial and promotional events organized by the Tenants in the Common Areas are prohibited, except with the Centre Manager's/Landlord's prior written consent. Such consent could be conditioned to payment of rents, charges or occupancy fees and could be given for certain limited period of time and/or for selling of certain goods or provision of certain services.

3.6. External Appearance of Leased Premises

Any alteration, modification or improvement made by the Tenants to their respective Leased Premises, that could affect the external appearance of the Leased Premises, shall require the Landlord's prior written consent. The Landlord, according to the applicable planning rules and practice, shall establish the number, location and size of the external sign for the Leased Premises (trade name of the store displayed on the shopfront of the Leased Premises). The Landlord may restrict, at its own discretion, such signs to brand names, Leased Premises and/or Tenants.

Without limitation to the generality of the foregoing, Tenants are not allowed:

- (i) to use any posters, advertising banners and billboards or any other inscriptions exhibit in the Leased Premises' windows, shopwindows or on the façade of the Leased Premises without taking into account the external appearance of the Commercial Centre or the building authorisations/permits. Any installation in front of the Leased Premises' windows or facades shall be considered as occupancy of Common Areas and shall be allowed subject to the Landlord's and/or the Centre Manager's prior

postere, natpise ili reklame na trošak osobe koja ih je postavila (jednog ili više njih).

Svaka aktivnost poput: prodaje, izložbi, komercijalnih događanja ili distribucije letaka, brošura ili bilo kakvog drugog reklamnog materijala (čak ako se i distribuira besplatno) izvršena na Zajedničkim površinama Trgovačkog centra, bez prethodne pisane dozvole Upravitelja Centra, je zabranjena.

Zajedničke površine Trgovačkog centra pod punom su kontrolom Zakupodavca i Upravitelja Centra, te ih Zakupodavac može iskoristavati na bilo koji način, komercijalno, promotivno itd.

Privremena prodaja robe ili komercijalna i promotivna događanja u organizaciji Zakupnika na Zajedničkim površinama su zabranjena, osim uz prethodnu pisanu suglasnost Upravitelja Centra/Zakupodavca. Takva suglasnost može biti uvjetovana plaćanjem zakupnine, troškova ili naknada za korištenje i može se dati za određeni ograničeni vremenski period i/ili za prodaju određene robe ili za pružanje određenih usluga.

3.6. Vanjski izgled zakupljenog Prostora

Za svaku izmjenu, promjenu ili poboljšanje koje Zakupnik učini na predmetnom Prostoru, a koje može imati utjecaj na vanjski izgled Prostora, potrebna je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupodavac će, sukladno primjenjivima pravilima o planiranju i praksi u Trgovačkom centru, utvrditi broj, lokaciju i veličinu vanjskog znaka Prostora (naziv trgovine istaknut na pročelju zakupljenog Prostora. Zakupodavac može, po svom nahođenju, ograničiti postavljanje takvih znakova na nazive robnih marki, Prostora i/ili Zakupnika.

Bez ograničenja na općenitost gore navedenog, Zakupnicima nije dozvoljeno:

- (i) koristiti bilo kakve postere, promotivne zastave i oglasne ploče ili bilo kakve natpise u prozorima, izlozima ili na pročelju zakupljenih Prostora bez da tom prilikom vode brigu o vanjskom izgledu Trgovačkog centra ili građevinskim i uporabnim odobrenjima/dozvolama za zgradu. Svaka instalacija postavljena ispred izloga ili pročelja zakupljenih Prostora smatrati će se zakupom Zajedničkih površina Trgovačkog centra, a što je dozvoljeno samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca i/ili Upravitelja Centra. Takva



written consent. Such consent may be revoked at any time, unless granted for a specific period. This does not pertain to company information which the Tenants are obliged to display at the entrance to the Premises under the applicable legislation.

- (ii) to install any sign or signage without the prior written consent of the Landlord, in order to ensure the aesthetic design of such signs and signage which has to correspond, in terms of its nature, size and/or location, to the general aesthetic design of the Commercial Centre, as well as to ensure accordance with the terms of the Lease Agreement. Landlord's refusal shall not entitle the Tenants to claim any indemnification for any damage whatsoever. In exchange for granting the right to install and to maintain such signs and signage the Landlord may charge rents or signs fees to the Tenant.

In connection with the Commercial Centre:

- (i) The Tenants shall not exhibit any posters, advertising banners and billboards or any other inscriptions or signs in the windows or on the façade of the Commercial Centre or generally on the Common Areas, without the Landlord's prior written consent. Such consent may be revoked, at any time, unless granted for a specific period in return for the payment of a fee.
- (ii) The Tenants shall obtain the Landlord's prior written consent for all signs and signage to be installed in the Commercial Centre or which are visible from the outside of the Commercial Centre, in order to ensure the aesthetic design of such signs or signage, which has to correspond, in terms of its nature, size and/or location, to the general aesthetic design of the Commercial Centre. Landlord's refusal shall not entitle the Tenants to claim any indemnification for any damage whatsoever. In exchange for granting the right to install and to maintain such signs and/signage the Landlord may charge rents or signs fees to the Tenants.

suglasnost se može povući u svako doba, osim ako je dana za određeno razdoblje. Ove se ne odnosi na podatke o društvu koje su Zakupnici sukladno primjenjivom zakonodavstvu dužni istaknuti na ulazu u Prostor.

- (ii) postaviti bilo koji znak ili natpis bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, kako bi se osiguralo da estetski dizajn takvih znakova i natpisa, koji u pogledu njegove prirode, veličine i/ili lokacije, odgovara općem estetskom dizajnu Trgovačkog centra, te da je u skladu sa uvjetima Ugovora o zakupu. Odbijanje Zakupnikovog zahtjeva da se postavi kakav znak ili natpis učinjeno po Zakupodavcu, neće ovlastiti Zakupnika da potražuje bilo kakvu naknadu štete. U zamjenu za dozvolu da se postavi i održava takav znak i natpis, Zakupodavac može Zakupniku naplatiti zasebnu zakupninu ili naknadu.

U vezi s Trgovačkim centrom:

- (i) Zakupnici neće izlagati bilo kakve postere, promotivne zastave i oglasne ploče ili bilo kakve natpise ili znakove na prozorima ili fasadi Trgovačkog centra ili općenito na Zajedničkim površinama Trgovačkog centra, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. Takva suglasnost se može povući u svako doba, osim ako je dana za određeno razdoblje uz naknadu.
- (ii) Zakupnici moraju pribaviti prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca za postavljanje bilo kojeg znaka ili natpisa unutar Trgovačkog centra ili znakova/natpisa koji su vidljivi izvan Trgovačkog centra, kako bi se osiguralo da estetski dizajn takvih znakova i natpisa, u smislu prirode, veličine i/ili lokacije, odgovara općem estetskom dizajnu Trgovačkog centra. Odbijanje Zakupnikovog zahtjeva da se postavi kakav znak ili natpis učinjeno po Zakupodavcu neće ovlastiti Zakupnika da potražuje bilo kakvu naknadu štete. U zamjenu za dozvolu da se postavi i održava takav znak i natpis Zakupodavac može Zakupniku naplatiti posebnu zakupninu ili naknadu.



3.7. Hawking and Begging

Hawkers, casual vendors are prohibited from entering/ stay in the Commercial Centre, as well as begging and vagranting activities, thus such activities shall not be allowed in the Commercial Centre, and security service shall systematically undertake actions granted under the law to preclude such activities.

3.8. Waste Disposal

Each Tenant shall remove its rubbish and waste to such areas as specifically designated for this purpose by the Centre Manager. Disposal of rubbish and waste shall take place in two specific locations (waste deposes) that comply with the regulations in force and enable disposal of all granted waste in the Commercial Centre.

Tenants shall bring their rubbish and waste materials including, as soon as their store is closed, their daily packaging and cardboard materials to the special designated areas. Immediately after supply packages shall be delivered to the compactor container. Household waste shall be stored in the bins placed near the compactor container. The tenants are obliged to segregate all of their own waste.

Tenants will collect produced waste selectively, in adequate bags, or case by case other recipients, by type of waste, labelled with the name of the Tenant (company name and store/premises name), as follows:

- containers of paper and paper board
- wrapping foil
- mixed non-hazardous waste
- wooden packaging (palettes and containers)
- metal waste
- glass
- solid plastic (hangers, canisters and similar)
- batteries and accumulators
- biodegradable waste for composting (mowed grass, remains of salads, fruits and vegetables which are not thermically processed, flowers and similar)
- biodegradable waste from kitchens and canteens (food leftovers, thermically processed meat and fish and similar).

All bags will be made of a resistant material, preferably biodegradable and will be provided with a label with the name of the store and the Tenant.

Tenants will collect biodegraded waste

3.7. Ulično trgovanje i prošnje

Nije dozvoljen ulazak/boravak uličnih trgovaca ni povremenih trgovaca, kao ni prosjačenje i skitnja, te se ove aktivnosti neće dopuštati u Trgovačkom centru, a zaštitarska služba će sustavno poduzimati aktivnosti dozvoljene zakonom radi onemogućavanja takvih pojava.

3.8. Odlaganje otpada

Svaki Zakupnik će odlagati vlastito smeće i otpad na prostore koje Upravitelj Centra odredi za tu svrhu. Odlaganje smeća i otpada će se vršiti na posebne dvije lokacije (smetlarnici) koje zadovoljavaju propise na snazi te su predviđeni za odlaganje svih vrsta dozvoljenog otpada u Trgovačkom centru.

Zakupnici će, odmah po zatvaranju njihovih trgovina, donijeti vlastito smeće i otpad, uključujući ambalažu i karton, na za to posebno određene prostore. Odmah nakon opskrbe robom ambalaža se mora dostaviti do spremnika za zbijanje otpada. Zakupnici su dužni sortirati sav vlastiti otpad.

Zakupnici će odvojeno prikupljati nastali otpad u odgovarajuće vreće, ili od slučaja do slučaja u druge spremnike, prema vrsti otpada, označene nazivom Zakupnika (tvrтка i naziv trgovine/poslovnog prostora), kako slijedi:

- papir i ambalaža od papira i kartona
- ambalažna folija
- miješani neopasni otpad
- drvena ambalaža (palete i gajbe)
- metalni otpad
- staklo
- tvrda plastika (vješalice, kanistri i sl.)
- baterije i akumulatori
- biorazgradivi otpad namijenjen za kompostiranje (pokošena trava, ostaci salate, ostaci voća i povrća koji nisu termički obrađeni, cvijeće i sl.)
- biorazgradivi otpad iz kuhinja i kantina (ostaci hrane, kosti, termički obrađeno meso i riba i sl.).

Sve vreće će biti izrađene od otpornog materijala, po mogućnosti biorazgradivog te će sadržavati oznaku naziva trgovine i Zakupnika.

Zakupnici će sakupiti biorazgradivi otpad koji



according to the law, generated on their own location and will eliminate them with authorized companies, keeping written/photo records for internal verifications/audits on the environmental line.

As of January 1st, 2021, both individuals and legal entities are required to collect biodegradable waste separately, implementing the separate biodegradable waste collection system, extending the separate collection of bio-waste doubled by the implementation of the 'pay as you throw away' scheme, and encouraging composting. Thus, starting with this date, it becomes mandatory to collect biodegradable waste for composting/anaerobic digestion separately.

Tenants will collect and dispose used oils and fats resulting from food processing exclusively with authorized companies, keeping written/photo records for internal verifications/audits on the environmental line.

Voluminous cardboard and waste materials shall be folded prior to storage or prior to compacting.

Moist waste and dry food waste shall be deposited inside sealed bags and stored in the appropriate locations according to the Centre Manager's instructions.

Combustion of waste in the building or on the land of the Commercial Centre is prohibited.

Removal of any special or unusual waste (wooden pallets, boxes, containers, furniture, bulks or waste from construction works, scaffolding, metals, debris, etc.) from the Leased Premises shall be the responsibility of each Tenant, at its own expense. Storage of such waste in the Common Areas or in the areas specially designated by the Centre Manager for storage and/or processing of usual waste is strictly prohibited. The Centre Manager shall remove such waste at the costs and responsibility of the defaulting Tenant. In addition, the defaulting Tenants shall be automatically sanctioned according to the provisions hereof and of the relevant Lease Agreements.

It is strictly prohibited to dispose any toxic and/or other hazardous waste in the Commercial Centre or the leased Premises. No toxic waste or waste susceptible of health hazard or contamination shall be authorised or stored in the Commercial Centre and/or in the Leased Premises, and the Centre Manager

nastane u njihovim prostorima u skladu sa primjenjivim zakonom, te će ga ukloniti putem ovlaštenih društava, čuvajući pisane/foto zapise za potrebe internog dokazivanja/ kontrola po pitanju zaštite okoliša.

Od 1. siječnja 2021.g., fizičke i pravne osobe dužne su odvojeno prikupljati biorazgradivi otpad, primjenjujući sustav odvojenog prikupljanja biorazgradivog otpada, proširujući odvojeno prikupljanje bio-otpada jačanjem primjene sustava „plati po odlaganju“ i poticanjem kompostiranja. Stoga, počevši od ovog datuma, obavezno je odvojeno prikupljati biorazgradivi otpad za kompostiranje/anaerobno razgrađivanje.

Zakupnici će sakupljati i odlagati korištena ulja i masti koje nastanu uslijed pripreme hrane isključivo putem ovlaštenih društava, čuvajući pisane/foto zapise za potrebe internog dokazivanja/ kontrola po pitanju zaštite okoliša.

Veća kartonska ambalaža i otpadni materijali će se prije odlaganja ili zbijanja presaviti.

Vlažan otpad i suha hrana će se odlagati u zatvorene vreće i pohranjivati na odgovarajućim lokacijama sukladno uputama Upravitelja Centra. Zabranjeno je paljenje otpada u zgradi Trgovačkog centra ili na zemljištu Trgovačkog centra.

Odlaganje posebnog ili specifičnog otpada (drvene palete, kutije, spremnici, namještaj, glomazni otpad ili otpad od građevinskih radova, skele, metali, šuta itd.) iz Prostora odgovornost je svakog Zakupnika i njegov trošak. Strogo je zabranjeno odlaganje takvog otpada na Zajedničke površine Trgovačkog centra ili na prostore koji su po odluci Upravitelja Centra predviđeni za odlaganje i/ili obradu redovnog otpada. Pogrešno odloženi otpad Upravitelj Centra će zbrinuti na trošak i odgovornost Zakupnika koji učini takav propust. Dodatno, Zakupnici koji učine takve propuste automatski će biti kažnjeni sukladno odredbama ovih Pravila i odgovarajućih odredaba konkretnog Ugovora o zakupu.

Strogo je zabranjeno odlaganje ikakvog otrovnog i/ili drugog opasnog otpada u Trgovačkom centru ili zakupljenom Prostoru. Otrovi otpad ili otpad koji predstavlja prijetnju zdravlju ili koji uzrokuje zagađenje neće se odlagati ili pohranjivati u Trgovačkom centru i/ili u zakupljenim Prostorima, a Upravitelj Centra će odmah poduzeti mjere

shall forthwith take such measures for removal or destruction of this kind of waste, as required by law or by safety procedures. Such removal and/or destruction shall be carried out at the defaulting Tenant's costs and responsibility; in addition, such defaulting Tenants shall be automatically sanctioned according to the provisions of these Regulations and of the relevant Lease Agreement.

The use of shopping trolleys (Caddies) for the transportation of rubbish or waste removal is strictly forbidden. The use of the Commercial Centre for the transportation of waste is allowed only outside the Opening Hours and only for the Leased Premises not provided with an external access door. The tenants are obliged to undertake removal and disposal of waste within period foreseen for the supply of merchandise (above Clause 2.4).

Each Tenant is responsible for obtaining their own trolleys or similar transport means (depending on the Tenant's specific needs) for transportation of rubbish or waste removal, the appearance, capacity and other features of which shall correspond to Tenant's activity in the Premises. Furthermore, trolleys for conveyance of rubbish or waste removal through the Commercial Centre shall be fitted with tyres and protection to avoid any damage to the walls and floors, and for preserving the quality and appearance of coverings of the floors and walls. Additionally, during transportation of rubbish or waste removal the Tenants shall comply with all the regulations and standards in relation to sanitary-technical and hygienic conditions.

Pursuant to Directive 904 / 05.06.2019 on the reduction of the impact of certain plastic products on the environment, from 3rd of July 2021, EU Member States shall prohibit the placing on the market of single-use plastic products listed in Part B of the Annex (Directive 904 / 05.06.2019) and products made of oxo degradable plastics, namely:

- Cutlery (forks, knives, spoons, chopsticks)
- Plates
- Beverage straw, unless it falls within the scope of Directive 90/385 / EEC or Directive 93/42 / EEC
- Beverage shakers
- Sticks attached to or supporting balloons, other than balloons for industrial use or other professional uses and applications, which are not distributed to consumers, including the

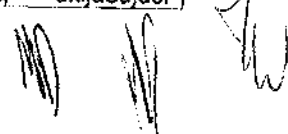
potrebne za uklanjanje ili zbrinjavanje ovakve vrste otpada, kako to zahtijeva zakon ili sigurnosne procedure. Uklanjanje i/ili zbrinjavanje će se izvršiti na trošak i odgovornost Zakupnika koji čini takav propust; dodatno, takvi Zakupnici koji čine propust će se automatski kazniti sukladno odredbama ovih Pravila i odgovarajućih odredaba konkretnog Ugovora o zakupu.

Strogo je zabranjeno korištenje kolica za kupovinu radi prijevoza smeća ili uklanjanja otpada. Prijevoz otpada unutar Trgovačkog centra radi odlaganja dozvoljen je isključivo izvan Radnog vremena i samo za one zakupljene Prostore koji nemaju vanjska pristupna vrata. Iznošenje i odlaganje otpada zakupnici su dužni obavljati u vremenu koje je ovim Operativnim pravilima predviđeno za dostavu roba (gornji čl. 2.4.).

Svaki Zakupnik dužan je nabaviti i koristiti svoja kolica ili drugo sredstvo (ovisno o konkretnim potrebama Zakupnika) za prijevoz smeća ili odlaganje otpada, a čiji će izgled, kapacitet i ostale značajke odgovarati djelatnosti Zakupnika u Prostoru. Nadalje, kolica za prijevoz smeća ili odlaganje otpada kroz Trgovački centar moraju biti opremljena gumama i zaštitom kako bi se spriječilo oštećivanje zidova i podova, i radi očuvanja kvalitete i izgleda podnih i zidnih obloga. Dodatno, Zakupnici su prilikom prijevoza smeća ili odlaganja otpada dužni pridržavati se svih propisa i standarda u vezi sanitarno-tehničkih i higijenskih uvjeta.

U skladu sa Direktivom 904/5.6.2019. o smanjenju utjecaja određenih plastičnih proizvoda na okoliš, od 3. srpnja 2021.g. Države članice EU će zabraniti stavljanje na tržište plastičnih proizvoda za jednokratnu upotrebu koji su navedeni u Dijelu B Aneksa (Direktiva 904/5.6.2019.) i proizvoda sačinjenih od oxo razgradive plastike, odnosno:

- pribor za jelo (vilice, noževе, žlice, štapiće za jelo)
- tanjure
- slamke za pića, osim ako spadaju u domašaj Direktive 90/385/EEC ili Direktive 93/42/EEC
- mješače za pića
- štapiće koji su povezani sa ili koji pridržavaju balone, osim balona za industrijsku upotrebu ili drugu profesionalnu upotrebu i primjenu, koji se ne distribuiraju potrošačima, uključujući



mechanisms of such sticks

- Food containers, made of expanded polystyrene, such as boxes with or without lids, used to contain foodstuffs for immediate consumption, either on the spot or in packages, which are usually consumed from the container, or which are ready without requiring additional preparation such as cooking, boiling or heating, including food containers used for fast food menus or other menus ready for immediate consumption, excluding containers for beverages, plates, packages and foils of flexible material containing foodstuffs
- Beverage containers made of expanded polystyrene, including corks and lids
- Beverage glasses made of expanded polystyrene, including lids.

In order to prevent the generation of such waste, after July 3rd, 2021 period, as well as the penalties received from the environmental authorities in this regard, Tenants must timely organize alternative solutions for the replacement of products from disposable plastic.

3.9. Temporary Closure

When necessary (in cases such as disturbance, fighting, overcrowding, terrorist attacks, etc.) the temporary closure of the Commercial Centre and/or a part of it may be decided and applied, provided that the Landlord/Centre Manager shall have the responsibility to keep the Tenants informed on such decisions so as to enable them to take all measures that may be necessary in the interest of organizing their business activity and preventing any damages that may incur. In such cases there will be no liability of the Landlord towards the Tenants due to temporary cease of business operations.

Also, the Landlord/Centre Manager may temporarily close all or part of the Common Areas in order to carry out such works as necessary for repairs, renewal, replacement, maintenance, reinstatement or extension of the Commercial Centre, provided that the Landlord/Centre Manager shall serve a prior notice (except in case of emergency) to the affected Tenant(s).

3.10. Smoking

Due to the fact that the Commercial Centre is open to public, the Common Areas are no-smoking areas. The Tenants of the Commercial Centre shall ensure that their Authorised Persons and customers observe

mehanizme takvih štapića

- spremnike za hranu sačinjene od ekspaniranog polistirena (EPS pjene), kao što su kutije sa ili bez poklopca, koje se koriste za spremanje hrane za neposrednu konzumaciju, bilo na licu mjesta ili u dostavnim paketima, koja se obično konzumira iz spremnika, ili koja je spremna za konzumaciju bez potrebe za dodatnom pripremom kao što je pečenje, kuhanje ili podgrijavanje, uključujući spremnike hrane korištene za brzu hranu ili ostalu hranu pripremljenu za neposrednu konzumaciju, isključujući spremnike za pića, tanjure, pakete i folije od fleksibilnih materijala koji sadrže hranu
- spremnike za pića izrađene od ekspaniranog (EPS pjene), uključujući čepove i poklopce
- čaše za pića sačinjene od ekspaniranog polistirena (EPS pjene), uključujući poklopce.

Radi sprječavanja stvaranja takvog otpada kao i kazni od strane nadležnih tijela za zaštitu okoliša u tom pogledu nakon 3. srpnja 2021., Zakupnici su dužni pravovremeno organizirati alternativna rješenja radi zamjene proizvoda izrađenih od zamjenjive plastike.

3.9. Privremeno zatvaranje

Ako je potrebno (u slučajevima poput javnog nemira/previranja, borbi, prenapučenosti (Trgovačkog centra), terorističkog napada, itd.), može se donijeti i provesti odluka o privremenom zatvaranju Trgovačkog centra i/ili njegovog dijela, uz uvjet da je Zakupodavac/Upravitelj Centra dužan obavijestiti Zakupnike o takvim odlukama kako bi im omogućio da poduzmu sve potrebne mjere u interesu organizacije svoga poslovanja i sprječavanja nastanka bilo koje štete. U takvim slučajevima nema odgovornosti Zakupodavca Zakupnicima za štetu radi privremenog prekida poslovne aktivnosti.

Također, Zakupodavac/Upravitelj Centra može privremeno zatvoriti sve ili dio Zajedničkih površina Trgovačkog centra kako bi se izvršili potrebni radovi uslijed popravaka, obnove, zamjene, održavanja, adaptacije ili proširenja Trgovačkog centra, uz uvjet da Zakupodavac/Upravitelj Centra Zakupnicima na koje utječe takvo privremeno zatvaranje uputi prethodnu obavijest (osim u slučaju nužde).

3.10. Pušenje

Zbog činjenice da je Trgovački centar otvoren za javnost, na Zajedničkim površinama je zabranjeno pušenje. Zakupnici u Trgovačkom centru dužni su osigurati da njihove Ovlaštene osobe i kupci poštuju zabranu pušenja u takvim

the special regulations imposed to such no-smoking areas. The applicable regulations regarding smoking in public areas shall be observed and implemented in accordance with the legal provisions in force.

3.11. Cleaning of Common Areas in the areas adjacent to the Leased Premises where fit-out works are performed

During the fit-out works in the Leased Premises Tenants must keep the Common Areas in a clean condition.

In the event that the surfaces of the Common Areas are affected by these fit-outs, the Tenant shall immediately remedy such situation and shall conduct cleaning. At the same time, the security agents in the Commercial Centre shall warn the construction teams about the immediate cleaning obligation in the Common Areas and Parts. In case of failure to comply with such obligation, the security agents are authorised by the Centre Manager to order the cessation of works and evacuation of the construction team from the Commercial Centre. The Landlord/Centre Manager is entitled to undertake the cleaning and to charge any costs occurred this way directly to the Tenant failing to meet this obligation.

Tenants are liable for any damages caused to Common Areas during the performance of fit-out works to the Leased Premises. Tenants shall bear the full cost of any remedy performed within the Common Areas in this regard.

In case the Tenant, based on Landlord's prior written permission, places any of its property, items and alike on the Common Areas, the Tenant is obliged to keep it neat and clean in accordance with demands of the Centre Manager.

ARTICLE 4 - CAR PARKING SPACES

The Commercial Centre parking lot is designed for use by customers.

The Centre Manager may remove any vehicle that infringes the parking or traffic regulations according to the applicable legal provisions and applicable Parking Regulations or these Regulations, at the expense of Tenant or the infringing vehicle's driver. The same regulation shall be applied for any vehicle parked for a longer period of time than necessary for supply or loading of goods, as well as for unauthorized

prostorima. Primjenjivi zakonski propisi u vezi pušenja na javnim prostorima će se poštovati i biti će primjenjivi u Trgovačkom centru.

3.11. Čišćenje Zajedničkih površina Trgovačkog centra u dijelovima koji graniče sa Prostorima u kojima se obavljaju radovi opremanja

Tijekom radova opremanja Prostora Zakupnici moraju održavati Zajedničke površine čistim.

U slučaju da radovi opremanja utječu na Zajedničke površine Trgovačkog centra, Zakupnik će odmah poduzeti mjere za zaustavljanje takve situacije i provesti će čišćenje. Istovremeno, zaštitarska služba Trgovačkog centra će upozoriti izvođače radova o obvezi neposrednog čišćenja Zajedničkih površina Trgovačkog centra. U slučaju da Zakupnik ne poštuje ovu obvezu, zaštitarska služba ovlaštena je po nalogu Upravitelja Centra narediti prekid radova i napuštanje mjesta radova po izvođaču te napuštanje Trgovačkog centra. Zakupodavac/Upravitelj Centra je ovlašten poduzeti čišćenje te izravno od Zakupnika koji krši ovu obvezu naplatiti sve tako nastale troškove.

Zakupnici su odgovorni za svaku štetu nastalu na Zajedničkim površinama Trgovačkog centra tijekom izvođenja radova opremanja Prostora. Zakupnici su dužni nadoknaditi ukupan trošak popravljivanja unutar Zajedničkih površina u tom smislu.

U slučaju da je Zakupnik, temeljem prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca, na Zajedničkim površinama postavio kakvu svoju imovinu, predmetne ili štogod drugo, Zakupnik je dužan to održavati urednim i čistim u skladu sa zahtjevima Upravitelja Centra.

ČLANAK 4. - PARKIRALIŠNA MJESTA

Parkiralište Trgovačkog centra je namijenjeno kupcima.

Upravitelj Centra može ukloniti svako vozilo koje krši pravila prometa ili sigurnosti, sukladno primjenjivim zakonskim propisima ili primjenjivim pravilima parkiranja ili ovim Pravilima, na trošak Zakupnika ili vozača vozila koji krši takva pravila. Navedeno će se primijeniti i na svako vozilo parkirano na duže vrijeme nego što je propisano za potrebe opskrbe, istovar ili utovar robe, kao i na vozila bez odgovarajućeg ovlaštenja koja su



vehicles parked overnight (after 12:00 p.m.).

Long term parking in the parking areas is prohibited, and the Centre Manager may remove any vehicle breaching traffic or parking regulations at contravener's costs, pursuant to applicable legislation, e.g. by notifying the authorised service for removal of vehicles or the police (depending on the case).

In both the above-mentioned cases, the Centre Manager shall act with the due care in order to mitigate damages for the vehicle owners. E.g. he shall try to contact the owner when reasonable and possible.

Caravan's parking, camping, picnicking, sports and cultural activities, motor cars race or testing and pattern exhibitions or contests are strictly prohibited in the parking areas and Common Areas.

Speed and traffic are limited and strictly controlled inside the Commercial Centre parking lot. The Tenants and their Authorised Persons shall be an example to their customers and shall watch over the observance of the limitations, restrictions and recommendations in force.

It is strictly forbidden to park motor vehicles/vehicles outside the limits of the specially arranged parking places.

ARTICLE 5 - SHOPPING TROLLEYS

5.1. Management and operation of shopping trolleys

Shopping trolleys (hereinafter the "Caddies") belong to the Supermarket/Hypermarket and are made available to its customers in the Commercial Centre. It is strictly forbidden to use Caddies for delivery of goods or waste removal. This is also applicable to caddies of any other tenant in the Commercial Centre, which in line of its business operation makes caddies available to the shoppers.

Tenants shall ensure that any trolley or basket belonging to them are stored only within their respective Leased Premises and are not left in the Common Areas and are regularly and frequently collected and returned to the Leased Premises and, in default, Centre Manager shall be entitled to recover and return any such trolleys and baskets and charge the cost attributable to such recovery to the defaulting Tenant. Tenants shall display in the Leased

parkirana noću (nakon 24:00h).

Dugotrajno parkiranje na parkirališnim područjima je zabranjeno, a Upravitelj Centra može ukloniti svako vozilo koje krši pravila o prometu ili parkiranju na trošak osobe koja krši pravila, sukladno primjenjivim propisima, npr. tako da obavijesti službu nadležnu za uklanjanje vozila ili policiju (ovisno o slučaju).

U oba gore navedena slučaja Upravitelj Centra će postupati s dužnom pažnjom kako bi umanjio nastanak štete za vlasnike takvih vozila. Npr. pokušati će kontaktirati vlasnika kada je to razumno i moguće.

Parkiranje kampera, kampiranje, održavanje piknika, sportska i kulturna događanja, utrke ili testiranje automobila i izložbe ili natjecanja strogo su zabranjeni na prostoru parkirališta i na Zajedničkim površinama Trgovačkog centra.

Brzina i promet na parkiralištu Trgovačkog centra su ograničeni i strogo kontrolirani. Zakupnici i njihove Ovlaštene osobe moraju biti primjer njihovim kupcima i nadgledati poštivanje ograničenja i preporuka na snazi.

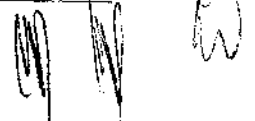
Strogo je zabranjeno parkirati motorna vozila/vozila izvan određenih i iscrtanih parkirališnih mjesta.

ČLANAK 5. - KOLICA ZA KUPNJU

5.1. Upravljanje i rukovanje kolicima za kupnju

Kolica za kupnju (dalje u tekstu: „Kolica“) pripadaju Supermarketu/Hipermarketu i stavljaju se na raspolaganje njegovim kupcima u Trgovačkom centru. Strogo je zabranjeno koristiti takva Kolica za dostavu robe ili zbrinjavanje otpada. Ovo se jednako primjenjuje i na kolica kojeg dugog zakupnika u Trgovačkom centru, a koji u svom poslovanju stavlja kupcima na raspolaganje.

Zakupnici moraju osigurati da sva kolica ili košare koje koriste za potrebe vlastitog poslovanja u Trgovačkom centru budu pohranjene samo unutar predmetnog zakupljenog Prostora i da nisu ostavljeni u Zajedničkim površinama, te da su redovito i ažurno prikupljena i vraćena u Prostore, a Upravitelj Centra ima ovlast prikupiti i vratiti sva takva kolica i košare te naplatiti trošak takvog vraćanja Zakupniku koji čini ovaj propust. Zakupnici moraju u Prostoru istaknuti vidljive



Premises visible notices requesting the return to the Leased Premises of trolleys and baskets removed by customers.

5.2. Caddies' Shelters

The Caddies Shelter shall be located in such parts of the Common Areas as specially designated for such purpose by the Centre Manager.

If necessary, Caddies' shelters may be relocated either temporarily or definitively by Landlord's/Centre Manager's decision.

The Centre Manager can undertake the cleaning of these shelters and the removal of rubbish or waste, if any, even during the Opening Hours.

**SECTION II
USE OF LEASED PREMISES**

ARTICLE 6 - GENERAL OBLIGATIONS

Tenants' activities in their Leased Premises and/or in the Commercial Centre shall be carried out so as not to cause any damage, dispute, complaint or claim from any person whatsoever generally and particularly from other Tenants or Landlord. Consequently, the Tenants shall handle by themselves any complaint from any person whatsoever that concerns them or their activity.

Each Lease Agreement shall specify the nature of the business activities authorised to be carried out in the Leased Premises. No modification, extension or alteration of such authorised business activities shall be allowed without the Landlord's prior written consent.

Tenants shall keep the Leased Premises properly equipped and provided with a stock of relevant goods that ensures the proper operation of Leased Premises. Tenants shall maintain the Leased Premises, access to the Leased Premises (e.g. if used occasionally for unwrapping and similar prior or after the Opening Hours) as well as the glazed surfaces thereof in a clean condition throughout the term of the Lease Agreement.

During the Opening Hours the Leased Premises must be properly illuminated, heated, cooled and fanned, depending on the season. The Leased Premises' windows and externally visible signs must be permanently illuminated in accordance with the applicable regulations and with these Regulations.

obavijesti kojima od kupaca traže vraćanje kolica i košara u Prostore.

5.2. Mjesta za odlaganje Kolica

Mjesta za odlaganje Kolica će se nalaziti u dijelovima Zajedničkih površina Trgovačkog centra koje za tu svrhu posebno odredi Upravitelj Centra.

Ako je potrebno, mjesta za odlaganje Kolica mogu biti preseljena, bilo privremeno ili trajno, prema odluci Zakupodavca/Upravitelja Centra.

Upravitelj Centra može organizirati čišćenja takvih sabirnih mjesta i uklanjanje prijavštine i otpada, ako je to potrebno, čak i tijekom Radnog vremena.

**DIO II
KORIŠTENJE ZAKUPLJENIH PROSTORA**

ČLANAK 6 - OPĆE OBEVEZE

Djelatnosti Zakupnika u zakupljenim Prostorima i/ili u Trgovačkom centru će se obavljati tako da ne uzrokuju štete, sporove, pritužbe ili potraživanja od općenito bilo koje osobe, a osobito od drugih Zakupnika ili Zakupodavca. Posljedično, Zakupnici moraju sami odgovoriti na bilo koju pritužbu koju postavi bilo koja osoba, a koja se pritužba tiče njih ili njihove djelatnosti.

Svaki Ugovor o zakupu propisuje dozvoljeni profil i opseg poslovnih aktivnosti Zakupnika u njegovom Prostoru. Nikakva izmjena, povećanje ili promjena ugovorene poslovne aktivnosti Zakupnika nije dozvoljena bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Zakupnici su dužni održavati zakupljene Prostore pravilno opremljenima i opskrbljenima zalihama odgovarajuće robe koja osigurava uredno funkcioniranje trgovine u zakupljenom Prostoru. Zakupnici su dužni održavati Prostore, prilaze do Prostora (npr. ako ih povremeno koriste za uklanjanje ambalaže i sl. prije ili poslije Radnog vremena) kao i ostakljene površine Prostora u čistom stanju tijekom čitavog trajanja Ugovora o zakupu.

Tijekom Radnog vremena Prostori moraju biti pravilno osvjetljeni, grijani i hlađeni, ovisno o dobu godine. Izlozi i vidljivi vanjski znakovi Prostora moraju biti trajno osvjetljeni u skladu sa primjenjivim propisima i sa ovim Pravilima.



Any sale of large proportions, clearance sale or sale of seasonal goods may be conducted pursuant to applicable legislation in trade activity and with the prior written notification provided to the Landlord/Centre Manager.

Placement of posters or signs like: "Discount", "Cross Price Offers" or "Return" or "Outlet" in the shop windows shall, in all cases, be subject to the prior written approval by the Centre Manager.

On the windows and shop-windows of the Premises and generally on the Premises shop-front, it is explicitly prohibited to place posters or signs referring to on-line shopping and/or shopping on any sale point different from the Premises of the respective Tenant. Placing of posters or signs referring to shopping on any sale point different from the Premises of the Tenant is generally prohibited, hence it is also prohibited within the Premises.

Tenants are liable to carry out selling activities in accordance with the applicable laws, regulations and common business practice.

The Tenants agree:

- (i) not to use the Leased Premises for noisy, hazardous, unlawful or immoral activities, nor to allow the Leased Premises to be used for accommodation purposes, nor to permit to any person to reside or sleep in the Leased Premises; persons may not reside in the Premises, unless during Opening Hours or right before or after Opening Hours due to activities of supply, waste disposal and other allowed activities;
- (ii) not to hold any political or public meeting, performance of any kind or auction sale within the Leased Premises;
- (iii) to avoid acting in any such way that may create disturbance, cause damage or inconvenience to occupiers, users, operators, Tenants of the Commercial Centre and/or to the Landlord;
- (iv) not to leave the Leased Premises closed during the Opening Hours or neglect maintenance of the Leased Premises, either partially or completely, and he shall never leave it empty, i.e. without presence of the staff or Authorised persons;
- (v) to secure (close and lock) the Leased Premises outside Opening Hours and/or when the Tenant's staff or Authorised

Bilo kakva prodaja većih razmjera, rasprodaja ili prodaja sezonske robe mora se obavljati sukladno važećim propisima o trgovini te uz prethodnu pisanu obavijest Zakupodavcu/Upravitelju Centra.

Postavljanje postera ili natpisa poput: „Sniženje“, „Posebne ponude“ ili „Povrat“ ili „Outlet“ u izlozima Prostora je dozvoljeno samo uz prethodnu pisanu dozvolu Upravitelja Centra.

Na prozorima i izlozima Prostora te općenito na pročelju Prostora, izričito je zabranjeno postavljanje ikakvih postera ili natpisa koji upućuju na on-line kupovinu i/ili kupovinu na nekom prodajnom mjestu različitom od Prostora konkretnog Zakupnika. Postavljanje postera ili natpisa koji upućuju na kupovinu na nekom prodajnom mjestu različitom od Prostora Zakupnika, općenito je zabranjeno, dakle zabranjeno je i unutar Prostora.

Zakupnici su dužni obavljati aktivnosti prodaje u skladu s primjenjivim zakonima, propisima i uobičajenim trgovačkim običajima.

Zakupnici pristaju:

- (i) da neće koristiti Prostore za bučne, opasne, nezakonite ili nemoralne aktivnosti, niti da će dozvoliti korištenje Prostora za uslugu smještaja, niti će dozvoliti bilo kojoj osobi da boravi ili noći u Prostoru; u Prostoru ne smiju boraviti osobe, osim tijekom Radnog vremena ili neposredno prije ili nakon Radnog vremena radl aktivnosti opskrbe, odlaganja otpada i dr. dozvoljenih aktivnosti.
- (ii) da neće održavati bilo kakve političke ili javne skupove, priredbe bilo koje vrste ili dražbe unutar Prostora;
- (iii) da će izbjegavati postupati na način koji uznemiruje, nanosi štetu ili neugodnosti drugim posjednicima, korisnicima, operaterima, Zakupnicima u Trgovačkom centru i/ili Zakupodavcu;
- (iv) da neće ostaviti zakupljene Prostore zatvorenima tijekom Radnog vremena ili zanemarivati održavanje Prostora, bilo djelom ili u potpunosti, i da ih nikada neće ostaviti praznima, tj. bez prisutnosti osoblja ili Ovlaštenih osoba;
- (v) da će osigurati (zatvoriti i zaključati) zakupljene Prostore izvan Radnog vremena i/ili kada osoblje ili Ovlaštene

<p>persons are not present in the Leased Premises.</p> <p>Tenants are liable to ensure that their respective Leased Premises fulfil and observe all legal requirements in force and applicable in Croatia, as well as any other law or decree applicable in general or in particular in respect of each Tenant's business activities performed in its respective Leased Premises according to the provisions of the Lease Agreement, as well as in connection with the technical condition of Leased Premises which must be maintained under proper operation throughout the term of the Lease Agreement.</p> <p>Tenants agree to take all necessary measures and to obtain, at their own expense and risk, all authorisations and licenses required for performing their activities in their respective Leased Premises.</p> <p>Tenants shall comply at all times with the health and safety regulations in force. All works required for compliance with said regulations shall be the sole responsibility of the relevant Tenants in respect of their own Leased Premises.</p> <p>In respect of their Leased Premises, the Tenants shall bear the responsibility and the cost of all works required by an administrative order, court decision, or by the application of new law or bylaw, without having the right to claim any kind of indemnity or compensation from the Landlord or to make any other complaints to the Landlord.</p> <p>Tenants shall allow any and all inspections and verification in view of maintenance of technical installations in the Leased Premises. Tenants shall conclude a contract with an authorised body to control the proper running of their respective Leased Premises' electrical installations and fire safety equipment. The implementation of these agreements, as well as the inspections and verification conducted in the Leased Premises, shall be supervised and organised by the Centre Manager. The provisions of these Article shall be supplemented by the provisions in Section III.</p> <p>Tenants shall not hold the Landlord responsible for any Leased Premises in the Commercial Centre which remain unoccupied or closed for any reason and for any period whatsoever.</p>	<p>osobe Zakupnika ne borave u Prostorima.</p> <p>Zakupnici su dužni osigurati da njihovi Prostoru ispunjavaju i budu usklađeni sa svim primjenjivim zakonskim uvjetima na snazi u Hrvatskoj, kao i sa svim drugim zakonima ili propisima koji se općenito primjenjuju u odnosu na poslovnu aktivnost svakog Zakupnika u Prostoru sukladno odredbama Ugovora o zakupu, kao u i odnosu na tehničko stanje Prostoru koje mora biti pravilno održavano tijekom trajanja Ugovora o zakupu.</p> <p>Zakupnici su dužni poduzeti sve potrebne mjere i pribaviti, na svoj trošak i rizik, sva odobrenja i dozvole nužne za obavljanje njihovih poslovnih aktivnosti u njihovim predmetnim Prostorima.</p> <p>Zakupnici će u svako doba poštovati propise o zdravlju i sigurnosti koji su na snazi. Svi radovi u Prostoru potrebni radi usklađenja sa navedenim propisima isključiva su odgovornost dotičnih Zakupnika u vezi s njihovim zakupljenim Prostorima.</p> <p>U odnosu na vlastiti Prostor, Zakupnici snose odgovornost i trošak za sve radove koji su potrebni zbog primjene pojedinačnog akta tijela sa javnopravnim ovlastima, sudske odluke ili zbog primjene novog ili izmijenjenog zakona ili podzakonskog propisa, a u vezi s njihovim Prostorima, bez da imaju pravo tražiti bilo kakvu vrstu oštete ili naknade od Zakupodavca ili bez da Zakupodavcu mogu uputiti bilo kakvu pritužbu s time u vezi.</p> <p>Zakupnici moraju omogućiti svaki inspeksijski nadzor i provjeru održavanja bilo kojih tehničkih instalacija u Prostoru. Zakupnici će sklopiti ugovor s društvom ovlaštenim za kontrolu pravilnog rada električnih instalacija i protupožarne opreme u njihovim predmetnim Prostorima. Izvršavanje takvih ugovora, kao i inspekcije i provjere izvršene u zakupljenom Prostoru, nadgleda i organizira Upravitelj Centra. Odredbe III. Dijela dopunjuju odredbe ovog Članka.</p> <p>Zakupnici neće smatrati Zakupodavca odgovornim u pogledu bilo kojeg Prostoru u Trgovačkom centru koji je prazan ili zatvoren zbog bilo kojeg razloga i tijekom bilo kojeg</p>
--	--

ARTICLE 7 - TENANT'S WORKS

Tenants shall not be allowed to carry out works in their Leased Premises other than in the manner specified in the Lease Agreement provisions and must procure all necessary permits and prior written consents from the Landlord, main designer of the Commercial Centre and/or public authorities in this regard, and they must obey any other reasonable requirements and instructions of the Landlord/Centre Manager.

All external or internal works related to the Leased Premises and/or use thereof, which are required for the fit-out and proper operation of the Leased Premises, including any repairs, changes and replacement, inspection works of Leased Premises (hereinafter referred to as the "Tenant's Works") must be performed by each of the Tenants on their own cost and liability, according to the provisions in the Technical Specifications attached to the particular Lease Agreement and under the prior written consent of the Landlord. Maintenance of the Premises is the obligation and cost of the Tenant pursuant to provisions of the Lease Agreement.

Tenants shall be responsible for obtaining all authorisations, permits and consents necessary for the carrying out of the Tenant's Works. Tenant's Works must be carried out in compliance with the applicable laws and regulations and with the Technical Specifications. The Tenant's Works are subject to the prior written consent of the Landlord/Landlord's technical representative, consent that shall be granted on the basis of plans, drawings and specifications to be provided to the Landlord by the Tenant. Such consent could be refused to the relevant Tenant, in case that the Tenant's Works are not in compliance with the general policy of the Landlord in respect of the Commercial Centre and applicable rules and regulations. Any approval from the Landlord/Centre Manager does not affect the Tenant's obligation to obtain any license, permit or authorization required by the applicable legal regulations, including i.e. construction and occupancy permits, operational licence, etc.

If, due to changes in legislation and local regulations, special Tenant's Works have to be carried out in order to comply with the requirements of the new laws/regulations, the Tenants will perform such works at their own

razdoblja.

ČLANAK 7. - RADovi ZAKUPNIKA

Zakupnicima nije dozvoljeno izvoditi radove u njihovim Prostorima osim sukladno odredbama Ugovora o zakupu, te moraju ishoditi sve potrebne dozvole i prethodne pisane suglasnosti bilo Zakupodavca, glavnog projektanta Trgovačkog centra i/ili tijela javne vlasti u ovom pogledu, i moraju poštivati i sve druge razumne uvjete i upute postavljene od strane Zakupodavca/Upravitelja Centra.

Zakupnici moraju o svom trošku i svojoj odgovornosti obaviti sve vanjske i unutarnje radove u vezi sa zakupljenim Prostorom i/ili njegovim urednim korištenjem, koji su potrebni za opremanje i pravilno funkcioniranje zakupljenog Prostora, uključujući sve popravke, izmjene/zamjene i inspekcijske radove u zakupljenom Prostoru (dalje u tekstu: „Radovi Zakupnika“), prema odredbama Tehničkih specifikacija za Prostor koje su priložene konkretnom Ugovoru o zakupu i uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. Održavanje Prostora obveza je i trošak Zakupnika sukladno odredbama Ugovora o zakupu.

Zakupnici su odgovorni za ishođenje svih odobrenja, dozvola i suglasnosti potrebnih za obavljanje Radova Zakupnika. Radovi Zakupnika moraju se obaviti u skladu s primjenjivim zakonima i propisima i sa Tehničkim specifikacijama za Prostor. Radovi Zakupnika su podložni prethodnoj pisanoj suglasnosti Zakupodavca/tehničkog predstavnika Zakupodavca, a koja se daje temeljem planova, nacrti i specifikacija koje Zakupnik dostavlja Zakupodavcu. Davanje takve suglasnosti može biti odbijeno, u slučaju da Radovi Zakupnika nisu u skladu s općom politikom Zakupodavca u vezi s Trgovačkim centrom i primjenjivim pravilima i propisima. Bilo kakva odobrenja Zakupodavca/Upravitelja Centra ne utječu na obvezu Zakupnika da ishodi licence, dozvole ili ovlaštenja u skladu s primjenjivim zakonskim odredbama koje uključuju između ostalog i građevinske te uporabne dozvole, minimalne tehničke uvjete, itd.

Ukoliko se uslijed izmjena zakonodavstva i lokalnih propisa moraju u Prostoru obaviti posebni Radovi Zakupnika kako bi se Prostor ili Zakupnik uskladio sa zahtjevima novih zakona/propisa, Zakupnici će obaviti takve radove o vlastitom

expense and within the shortest period of time possible.

For safety and security reasons the Tenant's Works performed in the Leased Premises for the purposes of installing and connecting gas pipes and electrical equipment shall be carried out under the organization of the Centre Manager or, if not possible, with the prior written consent and under the control of the Centre Manager. Generally, particular works – listed under the Lease Agreement as "Landlord's Works", as well as works related any of central systems of the Commercial Centre, or works that may impact these systems, are performed exclusively by the Landlord (or third party appointed by the Landlord) and at the Tenant's cost.

The works necessary for modification of the fire safety and fire detection system in the Commercial Centre shall be performed only by the Landlord or third party appointed by the Landlord and under the control and supervision of Landlord's technical representative, as supplemented by provisions under Section III.

Tenant's Works affecting the Common Areas, or the fire safety system, or the common heating-cooling system, which are determined by modifications requested by a Tenant, shall be performed by the contractor approved by the Landlord/Centre Manager at the respective Tenant's exclusive expense.

For the purpose of performing certain works (such as: installation of fire safety equipment, drilling through façade or waterproofing etc.), which may affect the applicable warranty for any of the Landlord's Works, the Landlord may request to the Tenants to conclude construction agreement with a determined company designated by the Centre Manager or the Landlord.

Any separate and exterior aerial for radio, television or telephone, as well as any satellite dish may be installed outside the Leased Premises, subject to the Landlord's prior written consent. Any and all equipment or device owned or controlled by the tenant may be installed in a Common Areas (including on the roof) only with prior written consent of the Landlord.

Tenants must carry out any necessary works/maintenance in the Leased Premises in

trošku i u najkraćem mogućem vremenu.

Iz razloga sigurnosti i zaštite Radovi Zakupnika u Prostoru koji se odnose na instalaciju i spajanje plinskih cijevi i električne opreme će biti obavljani u organizaciji Upravitelja Centra ili, ako to nije moguće, s prethodnom pisanom suglasnošću i pod nadzorom Upravitelja Centra. Općenito, pojedine vrste radova – u Ugovoru o zakupu navedeni kao „Radovi Zakupodavca“, kao i radovi povezane sa centralnim sustavima Trgovačkog Centra, ili radove koji utječu na te sustave, izvodi isključivo Zakupodavac (ili treća strana odabrana od Zakupodavca), a o trošku Zakupnika.

Radove potrebne radi izmjena protupožarnog sustava i sustava vatrodajave u Trgovačkom centru obavljati će isključivo Zakupodavac ili će isti biti obavljani od treće strane imenovane od Zakupodavca a pod kontrolom i nadzorom tehničkog zastupnika Zakupodavca, kako je pojašnjeno odredbama III. Dijela.

Radove Zakupnika koji utječu na Zajedničke površine Trgovačkog centra, ili na sustav zaštite od požara, ili zajednički sustav grijanja i hlađenja, koji su određeni izmjenama koje je Zakupnik zatražio, obaviti će izvođač kojeg Zakupodavac/Upravitelj Centra te se takvi radovi obavljaju na isključivi trošak dotičnog Zakupnika.

U svrhu obavijanja određenih vrsta radova (poput: instalacije opreme za zaštitu od požara, bušenja fasade ili postavljanja hidroizolacije itd.), a koji radovi mogu utjecati na primjenjivo jamstvo za bilo koje radove koji se smatraju Radovima Zakupodavca, Zakupodavac može zahtijevati od Zakupnika da ovaj za takve radove zaključi ugovor o gradnji/izvođenju radova s određenim društvom koje odredi Upravitelj Centra ili Zakupodavac.

Svaka zasebna ili vanjska antena za radio, televiziju ili telefon, kao i svaki satelitski tanjur mogu biti postavljeni izvan Prostora samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. Ikakva oprema ili uređaji u vlasništvu ili pod kontrolom Zakupnika mogu se postaviti na Zajedničkim površinama isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.

Zakupnici moraju obaviti neophodne radove/održavanje u Prostorima pravovremeno i



a timely manner and in line with their obligation arising from the Lease Agreement. If the Tenant fails to properly fulfill this obligation, the Landlord/Centre Manager shall notify the relevant Tenant granting a 10 (ten) days remedy period for undertaking the respective works, except for emergency situations which must be immediately remedied. In such case, the cost of works shall be charged to the Tenant, plus a 15% (fifteen percent) repairs management (commission) fee (+ VAT).

ARTICLE 8 - LANDLORD WORKS

The Landlord is entitled to carry out (besides the already mentioned Landlord's Works in the Premises) the following works:

- build upon, extend, vary, maintain, repair, replace and renew any other part or parts of the Commercial Centre (including the Common Areas) and any adjoining land or buildings of the Landlord, including the extension of the shopping gallery and/or Commercial Centre, etc.;
- make such changes in the design of the Commercial Centre as it finds reasonable; and
- to change the use of, close or control access of the Common Areas in such manner as the Landlord may think fit, even though they may obstruct, affect or interfere with the amenity of, or access to the Leased Premises, provided that, in the case of the Commercial Centre, reasonable means of access to the Leased Premises are available at all times;
- all works necessary for the installation, repair, maintenance or changes in the utility networks crossing the Leased Premises and/or Commercial Centre.

The Landlord shall not be held liable by the Tenants for any inconveniences of any type resulted from the performance of the Landlord's works. Tenants shall not oppose and shall allow the Landlord to carry out his works, without being entitled to any claims or other payments requested from the Landlord that might arise from the performance of or in connection with the Landlord's works.

Each Tenant shall remove, at its own expense, all furniture, instruments and equipment to such extent as required for the performance of the Landlord's works in the Common Areas

sukladno obvezi kako ona za njih proizlazi iz Ugovora o zakupu. Ako Zakupnik propusti pravilno izvršiti ovu obvezu, Zakupodavac/Upravitelj Centra će obavijestiti dotičnog Zakupnika dajući mu rok od 10 (deset) dana za izvršenje takvih radova, osim ako se radi o hitnim situacijama kada se radovi moraju poduzeti bez odgađanja. U tom slučaju, trošak radova će se zaračunati Zakupniku, plus 15% (petnaest posto) naknade za trud Zakupodavca (+PDV).

ČLANAK 8. - RADOVI ZAKUPODAVCA

Zakupodavac je ovlašten (osim spomenutih Radova Zakupodavca u Prostoru) obaviti sljedeće radove:

- dograditi, proširiti, izmijeniti, održavati, popraviti, zamijeniti i obnoviti svaki dio ili dijelove Trgovačkog centra (uključujući i Zajedničke površine) i svako povezano zemljište ili zgradu Zakupodavca, uključujući i proširenje trgovačke galerije i/ili Trgovačkog centra, itd;
- obaviti izmjene u projektu Trgovačkog centra kako smatra razumnim; i
- izmijeniti namjenu, zatvoriti ili kontrolirati pristup Zajedničkim površinama Trgovačkog centra na način koji Zakupodavac smatra prikladnim, čak ako to može preprečiti, utjecati ili ometati pogodnosti ili pristup zakupljenom Prostoru, uz uvjet da su u Trgovačkom centru poduzete razumne mjere radi omogućavanja prikladnog svakodobnog pristupa zakupljenom Prostoru;
- sve radove potrebne za instalaciju, popravak, održavanje ili izmjenu mreža pojedinih komunalnih usluga koje protaze kroz zakupljeni Prostor i/ili Trgovački centar.

Zakupodavac neće biti odgovoran za smetnje bilo koje vrste koje nastanu Zakupnicima kao posljedica izvođenja radova Zakupodavca. Zakupnici se neće protiviti takvim radovima i omogućiti će Zakupodavcu izvođenje njegovih radova, te nemaju pravo na naknadu štete ili ikakve isplate od Zakupodavca koje bi mogle proizaći iz izvođenja radovima Zakupodavca ili s njima u vezi.

Svaki će Zakupnik ukloniti, o vlastitom trošku, sav namještaj, uređaje i opremu u opsegu u kojem je to je nužno za izvođenje radova Zakupodavca na Zajedničkim površinama

and/or Leased Premises.

ARTICLE 9 - MAINTENANCE AND CLEANING

Tenants shall keep clean and in good order their entire Leased Premises, including internal and external signage accessories, equipment, windows and shop front (for window display) throughout the entire term of the Lease Agreement.

Special attention shall be given to shop windows, windows and windows' displays, as well as access to the Leased Premises which shall be kept in a proper state of cleanliness at all times.

Cleaning within Common Areas shall be performed within the Opening Hours; the Landlord/Centre Manager is free to choose any company providing cleaning services for such Common Areas.

In respect to the cleaning of their Leased Premises, Tenants shall be free to choose a cleaning company at their own discretion and shall ensure that such company's employees will comply with these Regulations. Cleaning services in the Leased Premises shall be provided only outside the Opening Hours (including and especially for shop windows, windows and any other general cleaning activities) but the Leased Premises shall be kept cleaned during the Opening Hours.

Decoration and equipping of Premises shop-windows, the Tenants are obliged to carry out only outside of the Opening Hours.

Fixture and fitting works shall be performed in accordance with regulations in force. Fencing shall be set up, at the Tenants' expenses, across the whole width and height of the Leased Premises or any part thereof where the Tenant's Works are taking place. The materials of such fencing shall be skimmed and painted and shall not permit noise-resulting disturbances and dust to hinder the activities performed in the Commercial Centre and other Leased Premises. Also, the material of such fencing shall comply with the general visual appearance of respectively the Commercial Centre.

Tenants are entitled to use the surface of their fencing for sticking or hanging any and all

Trgovačkog centra (ili u zakupljenom Prostoru).

ČLANAK 9. - ODRŽAVANJE I ČIŠĆENJE

Zakupnici moraju svoje Prostore održavati čistima i u dobrom stanju, uključujući, po potrebi, unutarnje i vanjske znakove/natpise, učinjene poboljšice, opremu, pročelja trgovine i izloge tijekom čitavog trajanja Ugovora o zakupu.

Posebna pozornost mora biti pridana izlozima i prozorima i njihovom izgledu, kao i pristupu zakupljenom Prostoru koji mora biti čist u svako doba.

Čišćenje unutar Zajedničkih površina Trgovačkog centra se izvodi unutar Radnog vremena; Zakupodavac/ Upravitelj Centra je slobodan odabrati bilo koje trgovačko društvo koje pruža usluge čišćenja radi obavljanja te usluge na Zajedničkim površinama Trgovačkog centra.

U vezi s čišćenjem zakupljenih Prostora, Zakupnici su, po svom nahođenju, slobodni odabrati trgovačko društvo koje pruža usluge čišćenja te će osigurati da zaposlenici takvog trgovačkog društva poštuju ova Pravila. Usluge čišćenja u zakupljenom Prostoru će se pružati samo izvan Radnog vremena (uključujući, osobito, izloge, prozore i druge općenite aktivnosti čišćenja), ali Prostori moraju biti čisti tijekom Radnog vremena.

Uređivanje i opremanje izloga Prostora, Zakupnici su dužni obavljati isključivo izvan Radnog vremena.

Radovi uređenja i opremanja Prostora se izvode u skladu s propisima na snazi. Uzduž čitave širine i visine zakupljenog Prostora ili nekog njegovog dijela gdje se izvode Radovi Zakupnika Zakupnik je dužan o vlastitom trošku postaviti zaštitni zid. Zaštitni zid mora biti pogletan i obojan i izrađen od materijala koji sprječava imisije buke i prašine koje bi mogle ometati aktivnosti koje se provode u Trgovačkom centru i drugim zakupljenim Prostorima. Također, materijali od kojih su izrađeni takvi zidovi moraju biti usklađeni sa općim izgledom i uređenjem Trgovačkog centra.

Zakupnici imaju pravo koristiti površine vlastitih zaštitnih zidova za ljepljenje ili vješanje bilo



displays, decoration, signage etc., provided only that such items contribute to the promotion of their business and/or of the Commercial Centre and with prior consent of the Centre Manager.

Tenants must carry out the disinfection, disinsectisation and deratization (performed by authorised companies) in their Leased Premises, according to the legislation in force, and must deliver to the Centre Manager the documents attesting such operations. In the event that the Tenant cannot prove the performance of the above-mentioned operations in the Leased Premises, the Landlord is entitled to perform the disinfection, disinsectisation and pest extermination in the Leased Premises at any time, and the full cost shall be recharged to the Tenant, under the sanction of penalties applicable per these Regulations.

ARTICLE 10 - OTHER TECHNICAL REGULATIONS AND REQUIREMENTS

10.1. Air-conditioning

The Tenants' Leased Premises shall be heated and/or cooled during Opening Hours.

In respect of their respective Leased Premises the Tenants are liable to install and operate the air-conditioning and heating equipment ("HVAC") in their respective Leased Premises no later than on the respective opening date in accordance with the relevant Lease Agreement and with the Technical Specifications. Consequently, the following rules are applicable for any and all Leased Premises of the Commercial Centre, but not in respect of other premises:

- (i) Installation, operation and maintenance of HVAC system, especially setting and regulation thereof are compulsory. Consequently, the Tenants are obligated to conclude maintenance contracts with a competent company or companies approved by the equipment suppliers, contracts that should be correctly drafted and should cover all necessary works; HVAC filters must be regularly cleaned or replaced, at least every two months, and the equipment inspected and serviced at least twice a year;
- (ii) Any changes in the internal furnishing of the Leased Premises, or in any installation, which might interfere with the thermal balance of the Commercial Centre, shall be subject to the Landlord's

kakvih natpisa, dekoracija, znakova itd., uz uvjet da to odnosi na reklamiranje njihova poslovanja, tj. trgovine u Trgovačkom centru i/ili samog Trgovačkog centra i uz prethodnu suglasnost Upravitelja Centra.

Zakupnici moraju provoditi dezinfekciju, dezinsekciju i deratizaciju (obavljaju ih ovlaštena trgovačka društva) u njihovim zakupljenim Prostorima, sukladno propisima na snazi, te moraju Upravitelju Centra dostaviti dokumentaciju koja potvrđuje takve radnje. U slučaju da Zakupnik ne može dokazati izvršenje gore navedenih radnji u zakupljenom Prostoru, Zakupodavac ima pravo izvršiti deinfekciju, dezinsekciju i deratizaciju u zakupljenom Prostoru u bilo koje doba, te će čitav trošak takve radnje biti naplaćen od Zakupnika, pod prijetnjom kazni iz ovih Pravila.

ČLANAK 10. - DRUGI TEHNIČKI PROPISI I UVJETI

10.1. Klimatizacijski sustav

Zakupljeni Prostori Zakupnika su grijani i/ili hladjeni tijekom Radnog vremena.

U vezi njihovih predmetnih zakupljenih Prostora Zakupnici su dužni, najkasnije da odnosi dan otvaranja, instalirati i upravljati klimatizacijskim sustavom i opremom za grijanje („HVAC“) u njihovom predmetnom Prostoru, u skladu s mjerodavnim Ugovorom o zakupu i Tehničkim specifikacijama za Prostor. Posljedično, sljedeća pravila se primjenjuju na sve zakupljene Prostore Trgovačkog centra, ali ne i na druge prostore:

- (i) instalacija, upravljanje i održavanje HVAC sustava, osobito njihovo postavljanje i regulacija su obvezni. Posljedično, Zakupnici su dužni sklopiti ugovore o održavanju s ovlaštenim trgovačkim društvom ili trgovačkim društvima koje je odobrio dobavljač predmetne opreme, koji ugovori trebaju biti primjereno sačinjeni i trebaju pokrivati sve potrebne radove; HVAC filteri se moraju redovno čistiti ili mijenjati, barem svaka dva mjeseca, a predmetna oprema mora biti pregledana i servisirana barem dvaput godišnje;
- (ii) Za sve promjene u unutarnjem uređenju Prostora, ili bilo kojoj instalaciji, koje bi mogle utjecati na uravnoteženost temperature u Trgovačkom centru, mora se pribaviti prethodna pisana suglasnost

prior written consent, and, in case of damage to the common installations and equipment of the Commercial Centre, the Landlord may require the reimbursement of the repairs costs from the Tenants;

- (iii) It is strictly prohibited to leave open the external door of the Leased Premises in such way so that air flows to the Commercial Centre from outside, as the Commercial Centre is heated or cooled, except during supplying of goods;
- (iv) The Tenant is obliged to carry out the cleaning of extractor hood ventilation output on regular basis (every three months), and without delay provide the Centre Manager with complete cleaning report.

During the Opening Hours Tenants shall use proper systems in order to maintain the temperature in their Leased Premises at the same level as the temperature in Commercial Centre. In this regard, the Tenants' Leased Premises shall be heated and/or cooled during Opening Hours.

Outside the Opening Hours the temperature of the Leased Premises shall be kept at minimum 18° at all times.

The Centre Manager shall have the right to request from the Tenants a proof of inspections and checks (maintenance logs, invoices, etc.) and to check that installations in each Leased Premises are in good working order and, as appropriate, to open such installations. At least twice a year, or more often if necessary and requested, the Tenants must carry out the regular checks of air conditioning installations and inform the Landlord thereof – e.g. minimum upon checking and preparation for cold season and upon checking and preparation for warm season.

In the event of a change to the HVAC system in determined Leased Premises, the Tenant shall inform the Centre Manager in order to obtain its approval regarding the compliance with certain technical specification allowed within the Commercial Centre with respect to any equipment or change which may interfere with the general HVAC system of the Commercial Centre or which may not comply with the Technical Specifications for the Leased Premises. The Centre Manager shall check the certificate of conformity of such machine/equipment and may, but is not obliged

Zakupodavca i, u slučaju štete zajedničkim uređajima i opremi Trgovačkog centra, Zakupodavac može od Zakupnika tražiti naknadu troška popravaka;

- (iii) Budući da je Trgovački centar grijan ili hlađen, strogo je zabranjeno, osim tijekom obavljanja opskrbe robom, ostaviti vanjska vrata zakupljenog Prostora otvorena na način da zrak izvana struji u Trgovački centar;
- (iv) Zakupnik je obavezan na redovitoj bazi (svaka tri mjeseca) izvršiti čišćenje odsisne ventilacije kuhinjskih napa, te bez odgađanja dostaviti Upravitelju Centra izvješće o obavljenom čišćenju.

Tijekom Radnog vremena Zakupnici moraju koristiti odgovarajuće sustave kako bi u Prostoru mogli održavati temperaturu na razini jednakoj onoj u Trgovačkom centru. Radi postizanja navedenog, zakupljeni Prostor Zakupnika će se tijekom Radnog vremena grijati i/ili hladiti.

Izvan Radnog vremena temperature zakupljenog Prostora će se održavati na najmanje 18 ° C u svako doba.

Upravitelj Centra ima pravo od Zakupnika zatražiti dokaz o obavljenim inspekcijama i provjerama (dnevnik održavanja, račune itd.) i provjeriti da su instalacije u svakom zakupljenom Prostoru u dobrom stanju i, po potrebi, otvoriti takve instalacije. Barem dva puta godišnje, ili češće ako je potrebno i zatraženo, Zakupnici moraju poduzeti redovne provjere instalacija klimatizacijskog sustava i o tome obavijestiti Zakupodavca – npr. najmanje po provjeri i pripremama za sezonu grijanja i po provjeri i pripremama za sezonu hlađenja.

U slučaju ikakve promjene na HVAC sustavu u određenom zakupljenom Prostoru Zakupnik će, a u odnosu na bilo koju opremu ili promjenu koja bi mogla ometati opći HVAC sustav Trgovačkog centra ili koja nije sukladna Tehničkim specifikacijama za Prostor, obavijestiti Upravitelja Centra kako bi pribavio njegovo odobrenje o usklađenosti iste sa određenim tehničkim specifikacijama dozvoljenim unutar Trgovačkog centra. Upravitelj Centra će provjeriti certifikat sukladnosti odnosno uređaja/opreme te može, ali nije dužan, dati svoj pristanak za postavljanje takve tehničke opreme u zakupljenom Prostoru.



to, give its approval for the installation of such technical equipment within the Leased Premises. With the proposal of change the Tenant shall provide required documentation (design, technical specifications, certificates and alike.). The Centre Manager may, yet is not obliged, to give its consent for such changes within the leased Premises.

10.2. Electricity

Increase of Leased Premises' consumption of electricity - for technical reasons regarding the capacity of the electric wiring and the cooling system - shall be subject to the Landlord's prior written consent, at all times.

It is strongly recommended to Tenants not to disconnect in the evening the supply of electricity which leads to "autonomous block" of the security lighting as the batteries of this block might be damaged by frequent charging or recharging.

Within the Leased Premises Tenants are legally bound to check the electrical installation in the Leased Premises (for example: sockets, switches, switchboards) by means of authorised companies, and make available to the Landlord/Centre Manager the documents attesting the performance of such regular checks.

10.3. Security Against Theft

The Landlord is not responsible to secure the Leased Premises against theft. The Tenants shall be responsible for the effective protection of their respective Leased Premises against trespassing or burglary during and/or outside the Opening Hours and are obliged to insure their property from theft and burglary.

The Tenants are responsible for closing their external access to the Leased Premises (if any), and their facades, to secure their Leased Premises against theft.

The Landlord shall be responsible to secure the Common Areas against theft, trespassing or burglary during and/or outside the Opening Hours.

Tenants are not authorized to prevent the Landlord's security service from performing its duties especially within the Common Areas.

10.4. Overloading

According to the relevant Lease Agreements

Uz prijedlog izmjena Zakupnik će priložiti potrebnu dokumentaciju (projekt, tehničke specifikacije, certifikate i sl.). Upravitelj Centra može, ali nije dužan, dati svoj pristanak za takve promjene u zakupljenom Prostoru.

10.2. Električna energija

Porast potrošnje električne energije u zakupljenom Prostoru - iz tehničkih razloga u pogledu kapaciteta električnih instalacija i sustava hlađenja - podložan je prethodnoj pisanoj suglasnosti Zakupodavca, u svako doba.

Zakupnicima se preporučuje navečer ne isključivati dovod električne energije do „autonomnog bloka“ sigurnosne rasvjete jer baterije tog bloka mogu biti oštećene učestalim punjenjem ili ponovnim punjenjem.

Unutar zakupljenog Prostora Zakupnici su pravno obvezani provjeravati električne instalacije (npr. utičnice, prekidače, ploče sa sklopkama) putem ovlaštenih trgovačkih društava, i dostaviti Zakupodavcu/Upravitelju Centra dokumentaciju koja potvrđuje izvršenje takvih redovnih provjera.

10.3. Zaštita od krađe

Zakupodavac nije odgovaran osigurati zakupljeni Prostor od krađe. Zakupnici su odgovorni za djelotvornu zaštitu njihovih zakupljenih Prostora protiv neovlaštenih ulazaka i provala tijekom i/ili izvan Radnog vremena, te su dužni osigurati vlastitu imovinu od krađe i provalne krađe.

Zakupnici su odgovorni za zatvaranje njihovog vanjskog pristupa u zakupljeni Prostor (ako postoji), i drugih otvora, radi zaštite Prostora od provala.

Zakupodavac je odgovoran za sigurnost Zajedničkih površina Trgovačkog centra od krađe, neovlaštenih ulazaka ili provala tijekom i/ili izvan Radnog vremena.

Zakupnici nisu ovlašteni spriječiti zaštitarsku službu Zakupodavca u obavljanju njihovih dužnosti, osobito na Zajedničkim površinama Trgovačkog centra.

10.4. Preopterećenje

Sukladno mjerodavnim Ugovorima o zakupu i



and the Technical Specifications of the Premises, any object that weights more than the loading limit set forth within the technical documentation for the respective Leased Premises for floors or walls, must not be placed and/or stored on floors or hung on walls in order not to impair the strength of walls and floors and in order to prevent damage or break of walls or ceilings.

Therefore, it is prohibited to hang or stick any heavy objects on the partition walls between the Leased Premises, except for the supporting walls, provided, however, that the weight of such heavy objects does not exceed half of the weight that can be sustained by the partition between the Leased Premises.

10.5. Networks and Pipes

It is forbidden to pour in the waste water pipes polluting, corrosive, flammable, acid products or other hazardous materials, and in general to deposit any waste matter that may cause obstruction or damage to the pipes.

Restaurants shall pour liquid and greasy waste in certain waste pipes fitted with appropriate greasy separators. Tenants who operate a restaurant/catering business must have their Leased Premises and networks and pipes therein provided with grease separators in order to be used by and in connection with that Leased Premises and the activity conducted therein. The relevant Tenants must use the grease separators and must provide and perform the maintenance, at their own cost, of these grease separators, and shall regularly deliver the documents attesting the maintenance thereof. Also, Tenants must deliver documents attesting that they delivered the greases and used oils to companies specialised in collecting such types of waste, and that they have an agreement executed in this regard.

Special requirements for processing effluent or other type of waste substances resulted from various activities conducted in the Commercial Centre shall be applicable, as such rules may be reasonably enforced by the Landlord or the Centre Manager from time to time.

10.6. Sound/Noise level and installations

Tenants shall provide their respective Leased Premises with sound/noise installations. The sound/noise level of such private installations

Tehničkim specifikacijama Prostora, svaki objekt koji teži više od ograničenja nosivosti podova i zidova propisane u tehničkoj dokumentaciji za predmetni zakupljeni Prostor ne smije biti postavljen i/ili uskladišten na podovima ili postavljen na zidovima kako ne bi došlo do umanjenja snage zidova i podova te kako bi se spriječila šteta ili pucanje zidova ili stropova.

Stoga je zabranjeno kačiti ili postavljati bilo kakve teške predmete na pregradne zidove koji odvajaju zakupljene Prostore, osim ako su to nosivi zidovi, međutim uz uvjet da težina takvih predmeta ne prelazi polovicu propisane nosivosti pregradnog zida u pitanju.

10.5. Odvod i cijevi

Zabranjeno je ulijevati u cijevi za odvod otpadne vode onečišćujuće, korozivne ili zapaljive materijale, proizvode od kiseline ili druge opasne tvari, i općenito odlagati bilo kakve otpadne tvari koje mogu uzrokovati začepljenje ili štetu na cijevima.

Restorani moraju ulijevati tekući i masni otpad u određene cijevi za otpad koje su opremljene prikladnim filterima za masnoću. Zakupnici koji posluju restoranima/ugostiteljskim objektom moraju na razvodnim mrežama i cijevima u svojim zakupljenim Prostorima imati filtere za masnoću koji se moraju koristiti u Prostoru i u vezi sa poslovnom aktivnosti koje se u njemu obavlja. Dotični Zakupnici moraju koristiti filtere za masnoću i moraju obavljati održavanje istih, na svoj trošak, te će redovno dostavljati Zakupodavcu/Upravitelju centra dokumentaciju kojom se potvrđuje to održavanje. Također, Zakupnici moraju Zakupodavcu dostavljati dokumentaciju koja potvrđuje da su masnoće i korištena ulja zbrinuli po trgovačkim društvima specijaliziranim za prikupljanje takve vrste otpada, i da, u tom smislu, imaju sa takvim društvima sklopljen ugovor.

Posebni uvjeti za obradu otpadnih voda ili drugih vrsta otpada koji nastanu kao posljedica raznih aktivnosti u Trgovačkom centru primjenjivati će se u Trgovačkom centru, na način na koji takva pravila Zakupodavac ili Upravitelj Centra s vremena na vrijeme uvede.

10.6. Razine zvuka/buke i instalacije

Zakupnici moraju opremiti svoje zakupljene Prostore s razglasom/zvučnicima. Razina zvuka/buke takvih vlastitih ugrađenih uređaja ne

shall not disturb the neighbourhood Leased Premises or the customers of the Commercial Centre. Tenants shall not use any loudspeaker or any other means of diffusion which can be heard outside their Leased Premises, nor use any electrical apparatus or other devices that interfere with radio or television reception without having fitted to the said devices or apparatus to prevent interference in other Leased Premises.

10.7. Use of Frequency Waves and Telecommunications Systems

Tenants are exclusively responsible for taking all necessary measures and for obtaining from the competent entity an exclusive license and identification of the frequency waves which shall be allocated to them. Also, the Tenants are responsible to install and maintain their telecommunication system (Internet, ADSL, dedicated or secure networks, satellite etc.). The installation of such equipment on the Common Areas (including the roof) is subject to Landlord's special authorisation.

10.8. Inspections

At any time and whenever necessary, the Centre Manager is entitled to request the Tenant documents attesting the inspections and checks to all installations within the Leased Premises, and to check whether the installations are in a proper operating condition.

ARTICLE 11 - STAFF

Each Tenant shall notify to the Centre Manager the timetables according to which members of Tenants' staff enter their Leased Premises to prepare the Leased Premises for opening.

Each Tenant must provide the name, position and, as appropriate, the address, telephone number of the Authorised Person to carry out an activity within the Commercial Centre. For each Leased Premises, the Tenants shall appoint a person with responsibility, to be permanently present at the Commercial Centre or permanently reachable to deal with emergency or cases of immediate need.

Each Tenant shall be responsible to control the access in and out of their Leased Premises, except through the Commercial Centre, which shall be the responsibility of the Centre Manager.

The Tenants' employees must have a decent and polite attitude in relation to clients, customers and other occupants of the

smije uznemiravati susjedne zakupljene Prostore ili kupce Trgovačkog centra. Zakupnici neće koristiti bilo kakve zvučnike ili druge uređaje za zvuk koji bi se mogli čuti izvan zakupljenog Prostora, niti koristiti bilo kakve električne uređaje ili druge naprave koje ometaju prijem radijskog ili televizijskog signala bez da su opremili i prilagodili spomenute uređaje ili naprave kako bi spriječili ometanje u drugim zakupljenim Prostorima.

10.7. Korištenje frekvencijskih valova i telekomunikacijskih sustava

Zakupnici su isključivo odgovorni za poduzimanje svih potrebnih mjera i za dobivanje isključive licence od ovlaštenog subjekta te identifikaciju frekvencijskih valova koji će im biti dodijeljeni. Također, Zakupnici su dužni instalirati i održavati svoj telekomunikacijski sustav (Internet, ADSL, dodijeljenu ili sigurnu mrežu, satelit itd.). Instalacija takve opreme na Zajedničkim površinama i dijelovima Trgovačkog centra (uključujući krov) podložna je posebnom odobrenju Zakupodavca.

10.8. Inspekcije

U svako doba i kad god je potrebno Upravitelj Centra je ovlašten zatražiti od Zakupnika dokumentaciju koja potvrđuje inspekcije i provjere svih instalacija unutar zakupljenog Prostora, i provjeriti jesu li instalacije u dobrom uporabnom stanju.

ČLANAK 11. - OSOBLJE

Svaki Zakupnik mora obavijestiti Upravitelja Centra o vremenskoj tablici prema kojoj Zakupnikovo osoblje ulazi u zakupljeni Prostor kako bi ga pripremili za dnevno otvaranje.

Svaki Zakupnik mora obavijestiti Upravitelja Centra o imenu, radnom mjestu i, po potrebi, adresi, broju telefona Ovlaštene osobe radi izvođenja aktivnosti unutar Trgovačkog centra. Za svaki zakupljeni Prostor, Zakupnici će imenovati osobu koja će biti stalno prisutna u Trgovačkom centru ili uvijek dostupna Upravitelju Centra radi rješavanja hitnih slučajeva ili slučajeva neodgodive potrebe.

Svaki je Zakupnik odgovoran kontrolirati pristup u i iz njegovog zakupljenog Prostora, osim redovitog pristupa za kupce kroz Trgovački centar, a što je obveza Upravitelja Centra.

Osoblje Zakupnika u ophođenju sa klijentima, kupcima i drugim korisnicima Zakupnicima Trgovačkog centra mora postupati pristojno i

<p>Commercial Centre.</p> <p>ARTICLE 12 - STORE SIGNS - ADVERTISING</p> <p>Store signs remain the exclusive property of Tenants.</p> <p>As a general rule, all signs shall require the approval of the Landlord especially if the visual appearance of the Common Areas should be modified. The Tenants shall have illuminating signs, unless otherwise decided by the Centre Manager.</p> <p>Tenants are not allowed to place any signs or signage on the façade or infield of the Commercial Centre or within the Commercial Centre besides on the Premises' shopfront. Any placement of an outside sign requires the prior written consent of the Landlord.</p> <p>The installation of approved outside signs shall be undertaken at the expenses of the beneficiary Tenant under the co-ordination and control of the Centre Manager.</p> <p>Any sign inside of the Commercial Centre and which is visible from the outside of the Commercial Centre shall be authorised by the Landlord, designed and executed in accordance with the technical specifications approved by the Landlord or by the main designer of the Commercial Centre (as case may be) in advance.</p> <p>The Tenant is solely responsible for obtaining various approvals from the authorities for installing and placing the advertising signs or displays, as well as for payment of related taxes or public duties connected therewith.</p> <p>The store's illuminating signs on the façade or infield of the Commercial Centre must be switched on by a twilight sensor according to the following schedule: 05:00 a.m. – 10:00 a.m. and 04:00 p.m.– 12:00 p.m. In this regard, the Tenant must install a timer in order to ensure the automatic switch on and switch off of the illuminating signs at the established hours. Other Tenant's signs - those mounted on the Premises shopfront or within the Premises - may be switched on during the Opening Hours.</p> <p>In the event that the Tenant fails to install the timer within 15 (fifteen) business days as of the receipt of these Regulations, the Landlord/Centre Manager shall be entitled to perform such works and shall charge to the</p>	<p>uljudno.</p> <p>ČLANAK 12. - ZNAKOVI TRGOVINA - OGLAŠAVANJE</p> <p>Znakovi trgovina ostaju isključivo vlasništvo Zakupnika.</p> <p>Kao opće pravilo, potrebna je dozvola Zakupodavca za sve znakove Zakupnika, osobito ako se njima mijenja izgled Zajedničkih površina Trgovačkog centra. Zakupnici će imati osvijetljene znakove, osim ako Upravitelj Centra odluči drugačije.</p> <p>Zakupnicima nije dozvoljeno postavljanje bilo kakvih znakova ili natpisa na fasadi ili okućnici Trgovačkog centra ili u Trgovačkom centru izuzev na pročelju Prostora. Bilo kakvo postavljanje vanjskih znakova zahtijeva prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.</p> <p>Postavljanje odobrenih vanjskih znakova ili natpisa će se poduzeti na trošak Zakupnika - korisnika, u koordinaciji sa i pod kontrolom Upravitelja Centra.</p> <p>Svaki znak unutar Trgovačkog centra ili koji je vidljiv izvan Trgovačkog centra, mora biti prethodno odobren od Zakupodavca, dizajniran i izrađen prema tehničkim specifikacijama koje prethodno odobri Zakupodavac ili glavni projektant Trgovačkog centra (ako je takav slučaj).</p> <p>Zakupnik je isključivo odgovoran za dobivanje raznih odobrenja od tijela vlasti za ugradnju i postavljanje reklamnih znakova ili natpisa, kao i za plaćanje odnosnih poreza ili javnih davanja koja su s time povezana.</p> <p>Osvijetljeni znakovi/natpisi trgovina postavljeni na fasadi ili okućnici Trgovačkog centra moraju se uključiti preko senzora prema sljedećem rasporedu: 05:00h-10:00h i 16:00h -24:00h. U tom smislu, Zakupnik mora ugraditi vremenski podesivu automatsku sklopku kako bi osigurao automatsko paljenje i gašenje osvijetljenih znakova prema utvrđenom vremenu. Ostali znakovi zakupnika – oni na pročelju Prostora ili u Prostoru -mogu biti uključeni tijekom Radnog vremena.</p> <p>U slučaju da Zakupnik propusti ugraditi navedenu automatsku sklopku unutar 15 (petnaest) radnih dana od primitka ovih Pravila, Zakupodavac/Upravitelj Centra ima pravo izvršiti takve radove i naplatiti Zakupniku ukupni trošak</p>
---	--

Tenant the full costs and is entitled to penalize the Tenant in manner foreseen under these Regulations.

The Tenant is responsible for monitoring the operation of the illuminating signs located above its store and must give notification to the Centre Manager every time he notices an issue in this regard.

In the event that the illuminating signs installed anywhere outside the Premises do not work, the Tenant must remedy such malfunction within 3 (three) business days, otherwise the Landlord/Centre Manager shall be entitled to perform such works and shall charge to the Tenant the full costs and is entitled to penalize the Tenant in manner foreseen under these Regulations.

The previous provisions are mandatory throughout the entire term of the Lease Agreement.

For individual advertising of the own store within the Commercial Centre, the Tenant shall use the significance and the symbol of the Commercial Centre.

Also, all Tenants are not allowed to place advertising signs promoting products, activities or services that compete with those of the Commercial Centre.

The Tenant may place stickers at the shopfront of the store (front, shop windows) in accordance with this Article 12 and following prior consent of the Landlord or the Centre Manager made in writing and pertaining both to appearance of the sticker and materials used. However, stickers may only be placed from the inside of the store (inner surface of the shopfront/shopwindow) and may not in any case occupy more than 30% of the store shopfront and shopwindow.

All stickers placed contrary to the provisions of this Article, the Tenant shall remove within 2 days following Landlord's and/or Centre Manager's notice thereof.

Generally, any posters, signs or advertising banners posted on windows and/or Leased Premises and/or shopfront shall not occupy more than 30% of the store shopfront and shopwindow. Only marketing campaigns approved by the Centre Manager or joint marketing campaigns organised by the Centre

takvih radova, a ovlašten je i kazniti Zakupnika na način predviđen ovim Pravilima.

Zakupnik je odgovoran za nadzor rada osvijetljenih znakova/natpisa koji se nalaze na pročelju njegove trgovine te, u tom smislu, mora obavijestiti Upravitelja Centra svaki put kada se pojavi problem.

U slučaju da osvijetljeni znakovi/natpisi postavljeni bilo gdje izvan Prostora Zakupnika ne rade, Zakupnik mora ispraviti takav kvar unutar 3 (tri) radna dana, u suprotnom je Zakupodavac/Upravitelj Centra ovlašten izvesti takve radove i naplatiti Zakupniku puni trošak popravka, a ovlašten je kazniti Zakupnika na način predviđen ovim Pravilima.

Prethodne odredbe su obvezujuće kroz čitavo trajanje Ugovora o zakupu.

Za oglašavanje vlastite trgovine unutar Trgovačkog centra, Zakupnik je dužan u takvo oglašavanje uključiti i simbol Trgovačkog centra.

Također, Zakupnicima je zabranjeno postaviti takve reklamne znakove ili natpise koji promiču proizvode, aktivnosti ili usluge koje su tržišna konkurencija Trgovačkom centru.

Zakupnik može na pročelje trgovine (shopfront, izlozi) postavljati naljepnice u skladu sa ovim člankom 12. i uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca ili Upravitelja Centra kako u pogledu izgleda naljepnice tako i u pogledu korištenih materijala. Međutim, naljepnice na pročelju trgovine moraju se postavljati uvijek sa unutarnje strane pročelja/izloga (dakle iz trgovine) te ni u kojem slučaju ne smiju zauzimati više od 30% pročelja (shopfronte) trgovine i izloga.

Sve naljepnice koje su postavljene suprotno odredbama ovog članka, Zakupnik će ukloniti u roku od 2 dana od pisane obavijesti Zakupodavca i/ili Upravitelja Centra o tome.

Općenito svi poster, znakovi ili reklamne zastave postavljeni na prozore i/ili zakupljene Prostore i/ili pročelja trgovine neće zauzimati više od 30% pročelja trgovine i izloga. Unutar Trgovačkog centra dozvoljene su samo marketinške aktivnosti koje Upravitelj Centra odobri ili zajedničke marketinške aktivnosti koje organizira Upravitelj

Manager for the benefit of the Commercial Centre as a whole are allowed inside the Commercial Centre. Marketing campaigns, including the display of promotional materials on the Leased Premises and/or inside the Leased Premises and/or dissemination of video/audio materials promoting (i) activity and/or products of Tenants performed and/or sold online or in any premises other than the Leased Premises and/or (ii) any other products which are not available for sale, at that moment, in the Leased Premises and/or (iii) any other types of products and/or activities, other than those allowed as per the Lease Agreement, are not allowed.

In correspondences with the buyers and in promotional materials related to their Leased Premises or the Commercial Centre, Tenants shall state the name, logo, and address of the Commercial Centre.

Advertising actions in front of the Leased Premises within the Commercial Centre, in the Common Areas or on the external walls of the Commercial Centre, are allowed following the Landlord's prior written consent, to the extent that such are not inappropriate for third parties. The Landlord reserves the right to revoke these consents without elaborating the reasons, at any given time. Regardless of the foregoing, the Landlord is entitled to charge the Tenant with a separate fee for such activities.

ARTICLE 13 - OTHER REGULATIONS

13.1. Lighting

During the Opening Hours, Tenants will be allowed to light their Leased Premises' windows and all parts of their Leased Premises, which are immediately visible from the Common Areas. The Centre Manager could also require the lighting of the Leased Premises' windows or signs visible from the outside of the Commercial Centre during the night or from time to time.

13.2. Smells, Odours and Other Negative Effects

Tenants shall take all necessary measures to prevent unpleasant smells from their Leased Premises.

It is prohibited to bring in the Leased Premises any hazardous, harmful, unpleasant, stinking or flammable materials, which are prohibited by these Regulations and the Lease Agreement or legislation in force, safety precautions in the

Centra za korist Trgovačkog centra kao cjeline. Zabranjene su marketinške aktivnosti, uključujući postavljanje promotivnih materijala uz zakupljeni Prostor i/ili unutar zakupljenog Prostora i/ili korištenje video/audio materijala kojima se promiče (i) aktivnost i/ili proizvodi Zakupnika koja(i) se vrši i/ili prodaju *online* ili u nekom poslovnom prostoru različitom od zakupljenog Prostora i/ili (ii) bilo kojeg drugog proizvoda koji u tom trenutku nije dostupan za prodaju u zakupljenom Prostoru i/ili (iii) sve druge vrste proizvoda i/ili aktivnosti osim onih koji(e) su dozvoljene temeljem Ugovora o zakupu.

U obračanjima kupcima i u promotivnim materijalima vezanim za njihove zakupljene Prostore ili Trgovački centar, Zakupnici će istaknuti naziv, logotip i adresu Trgovačkog centra.

U vezi promotivnih akcija ispred zakupljenih Prostora a unutar Trgovačkog centra, na Zajedničkim površinama Trgovačkog centra ili ispred Trgovačkog centra, iste se mogu provoditi isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, i u mjeri da takve aktivnosti nisu neprimjerene trećim osobama. Zakupodavac zadržava pravo opozvati danu suglasnost u svako doba ne navodeći razloge za to. Neovisno o navedenom, Zakupodavac ima pravo Zakupniku zaračunati posebnu naknadu za takve aktivnosti.

ČLANAK 13. - OSTALE ODREDBE

13.1. Rasvjeta

Tijekom Radnog vremena Zakupnicima je dozvoljeno osvijetliti prozore njihovih zakupljenih Prostora i sve dijelove zakupljenog Prostora koji neposredno vidljivi iz Zajedničkih površina Trgovačkog centra. Upravitelj Centra također može zatražiti rasvjetu prozora zakupljenih Prostora ili znakova vidljivih izvan zgrade Trgovačkog centra tijekom noći ili povremeno kada tako odluči.

13.2. (Neugodni) mirisi i druge štetne imlsije

Zakupnici su dužni poduzimati sve potrebne mjere kako spriječili nastanak i širenje neugodnih mirisa iz njihovih zakupljenih Prostora.

U zakupljeni Prostor je zabranjeno unosti bilo kakve opasne, štetne, neugodne, smrdljive ili zapaljive materijale, koji su zabranjeni ovim Pravilima i Ugovorom o zakupu ili propisima na snazi, mjerama predostrožnosti ili sigurnosti u

Commercial Centre or insurance companies' practice.

Cooking within Leased Premises is permitted only in the Leased Premises reserved for such purpose by the Landlord (i.e., restaurants and food activities within the Commercial Centre) as set forth in the relevant Lease Agreements for the particular Premises.

13.3. Moving in and out of the Leased Premises

Moving in and out the Commercial Centre is allowed only during the days and time frame, which shall be approved in writing by the Landlord in accordance with the relevant Lease Agreement.

13.4. Turnover and Taxes

The Tenants must make available to the Landlord, a statement on turnover achieved in their own leased Premises in the previous calendar month.

All these documents shall be signed by the relevant persons responsible for bookkeeping of Tenants.

During the term of Lease Agreement, the Tenants must keep accurate and complete accounting records which attest the relevant turnovers achieved in the Leased Premises or in connection with the Leased Premises and must keep such accounting records during the periods provided by the Croatian applicable legal provisions in order to allow the Landlord to exercise the control right over such documents. Upon Landlord's request, Tenants shall allow the Landlord to inspect and copy the accounting records at any moment, by the appointed audit company in the manner foreseen under the Lease Agreement.

Tenants must provide to the Landlord the accounting records which attest the turnover generated by the activity conducted in the Leased Premises or in connection with the Leased Premises (or certified copies thereof) within one month as of the Landlord's request in this regard, unless otherwise agreed in the relevant Lease Agreements.

The Landlord may control the accounting records in a way to appoint the audit company to review the accounting records and accuracy of provided statement on the turnover in or in

Trgovačkom centru ili praksom osiguravajućih kuća.

Priprema hrane unutar zakupljenog Prostora je dozvoljena samo u onim zakupljenim Prostorima koje je Zakupodavac predvidio za obavljanje takve djelatnosti (npr. restorani i djelatnosti vezane za hranu u Trgovačkom centru), kako je određeno u pojedinom Ugovoru o zakupu za taj konkretan Prostor.

13.3. Preuzimanje i vraćanje zakupljenog Prostora

Preuzimanje zakupljenog Prostora (uselj enje) i vraćanje istog (iselj enje) iz Trgovačkog centra dozvoljeno je samo tijekom onih dana i vremenskog razdoblja koje će Zakupodavac odrediti u pisanom obliku sukladno predmetnom Ugovoru o zakupu.

13.4. Mjesečni promet i porezi

Zakupnici moraju, sukladno Ugovoru o zakupu, Zakupodavcu učiniti dostupnom Izjavu o prometu u svom zakupljenom Prostoru kojeg su ostvarili u prethodnom kalendarskom mjesecu.

Svi ovi dokumenti moraju potpisati ovlaštene osobe zadužene za knjigovodstvo Zakupnika.

Tijekom trajanja Ugovora o zakupu Zakupnici moraju čuvati točne i potpune računovodstvene dokumente kojima se dokazuje relevantan mjesečni promet u Prostoru ili u vezi sa Prostorom te moraju čuvati takve računovodstvene dokumente tijekom razdoblja koje je propisano primjenjivim odredbama hrvatskog prava kako bi se Zakupodavcu omogućila kontrola nad tim dokumentima. Po zahtjevu Zakupodavca Zakupnici će Zakupodavcu dopustiti provjeru i kopiranje računovodstvenih dokumenata u svako doba, putem revizora na način predviđen Ugovorom o zakupu.

Zakupnici moraju Zakupodavcu dostaviti računovodstvene dokumente koji potvrđuju ostvareni mjesečni promet od aktivnosti u zakupljenom Prostoru ili vezano uz Prostor (ili njihove ovjerene prijepise), u roku od jednog mjeseca od datuma zahtjeva Zakupodavca, osim ako drugačije nije dogovoreno u odnosnom Ugovoru o zakupu.

Zakupodavac može pregledati računovodstvene dokumente na način da imenuje revizora radi pregleda tih računovodstvenih dokumenata i točnosti danih izjava o prometu u Prostoru ili u

connection with the Leased Premises.

The Landlord shall be entitled to visit the Leased Premises in order to review and control the procedures, methods and facilities used by the Tenant for determining the monthly turnover.

The Landlord may request the Tenants to use an automated and electronic cashbox control system similar to those generally used in similar commercial centres.

SECTION III
PARTIES RESPONSIBILITIES REGARDING THE FIRE PROTECTION AND PREVENTIVE AND ACTION MEASURES IN CASE OF EMERGENCY

ARTICLE 14 - FIRE PROTECTION

Tenants of all Premises are obliged to inform the Centar Manager of the name of appointed person to be immediately contacted thereby in case of any emergency situation (such as fire, burglary, broken water pipes).

With regard to the size of Arena Centar, a special expert firm has been appointed by the Centar Manager to compile Fire Precautions, Fire Alert Regulations, Fire Evacuation Plan and Disaster Avoidance Measures. The Tenants are obliged to get familiar with mentioned documents and shall strictly comply with them. These regulations also deem as an integral part of these Operating Rules.

SECTION IV
PROCESSING OF PERSONAL DATA OF TENANTS'S PERSONNEL DUE TO PROTECTION OF PERSONS AND PROPERTY

ARTICLE 15- PROCESSING OF PERSONAL DATA CONDUCTED BY THE LANDLORD

For the purpose of ensuring Tenants' compliance with all the obligations stipulated hereunder, the Landlord has engaged security service, employees of which may occasionally visit the Premises and/or Common Areas. In the event that the security service employees notice any conduct of the Tenants' personnel contrary to the provisions of these Regulations, they may take a photo of a person and/or objects. As a result of that biometric data, as defined under the General Data Protection

vezi sa Prostorom.

Zakupodavac ima pravo ući u Prostor tijekom Radnog vremena kako bi pregledao i kontrolirao procedure, metode i uređaje koje Zakupnik koristi za utvrđivanje mjesečnog prometa.

Zakupodavac može od Zakupnika zahtijevati da tijekom poslovanja u Prostoru koristi automatski i elektronički sustav kontrole blagajni, sličan onima uobičajeno korištenima u sličnim trgovačkim centrima.

DIO III
OBVEZE STRANA U VEZI ZAŠTITE OD POŽARA TE PREVENTIVNE I HITNE MJERE U SLUČAJU NUŽDE

ČLANAK 14. - ZAŠTITA OD POŽARA

Zakupnici svih Prostora obvezni su obavijestiti Upravitelja Centra o imenu osobe koju moraju odmah kontaktirati u hitnim slučajevima (kao što je požar, provala, neispravne vodovodne cijevi).

S obzirom na veličinu Arena Centra, Upravitelj Centra je imenovao posebnu stručnu kompaniju da sastavi: Mjere opreza protiv požara, Propise u slučaju požarne uzbune, Plan evakuacije u slučaju požara i Mjere za izbjegavanje katastrofe. Zakupnici su se dužni upoznati sa navedenim dokumentima te će ih se strogo pridržavati. Također ti propisi smatraju se integralnim dijelom ovih Operativnih Pravila.

DIO IV
OBRADA OSOBNIH PODATAKA OSOBLJA ZAKUPNIKA RADI ZAŠTITE OSOBA I IMOVINE

ČLANAK 15.- OBRADA OSOBNIH PODATAKA KOJU PROVODI ZAKUPODAVAC

Radi osiguravanja poštivanja svih obveza Zakupnika iz ovih Operativnih pravila, Zakupodavac je angažirao zaštitarsku službu čiji djelatnici mogu povremeno obići Prostore i/ili Zajedničke površine. U slučaju da djelatnici zaštitarske službe primijete bilo kakvo postupanje osoblja Zakupnika protivno odredbama Operativnih pravila, isti imaju pravo fotografirati osobe i/ili predmete. Pritom može doći do obrade biometrijskih podataka, kako su isti definirani Općom uredbom o zaštiti podataka (Uredba



Regulation (Regulation 2016/679) may be processed, Hence, the Landlord lists below the information about the intended processing in the sense of the General Data Protection Regulation:

- the controller is the company Arena Center Zagreb d.o.o., Ulica Vice Vukova 6, Zagreb, PIN: 83997642580, while the processor is the company BILIĆ-ERIĆ d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, PIN: 68580128211;
- legal basis for processing is stipulated by Article 26 Paragraph 1 of the Act on Implementation of the General Data Protection Regulation (Official Gazette No 42/2018), i.e. the processing is necessary due to protection of persons and property;
- the purpose of processing is the protection of persons and property in the Commercial Centre, regardless if the property belongs to the Landlord, Tenants or third parties;
- personal data (photos with biometric data) may be shared with company NEPI Croatia Management LLC, Ulica Vice Vukova 6, Zagreb, PIN: 94739707578, with law office with its seat in the Republic of Croatia, with associated company with its seat in Romania and with competent bodies and public services, i.e. the Ministry of Internal Affairs of the Republic of Croatia and Public Fire Brigade of the City of Zagreb;
- the personal data will be stored for a period corresponding to the time needed for statute of limitations pertaining to fine that the Landlord may impose for breach of these Regulations, i.e. the data will be stored for a period of 3 years as of the occurrence of a harmful event. As an exception, if the Tenant has, upon Landlord's notice on the infringement of these Regulation and fine imposed, paid the relevant penalty, the personal data will then be destroyed and will not be processed in any way;
- data subjects, i.e. the persons whose personal data is being processed, may exercise their rights under the General Data Protection Regulation via the following email address: Data.Protection@nepirockcastle.com.

The Tenants are responsible to timely notify their employees and persons who, acting on their mandate, perform any activities in the Commercial Centre, about the abovementioned information pertaining to processing of their personal data. The Tenants are obligated to provide this notification in a succinct, transparent, comprehensible and easily accessible form.

2016/679). Slijedom toga, Zakupodavac niže navodi informacije o namjeravanoj provedbi u smislu Opće uredbe o zaštiti podataka:

- voditelj obrade jest društvo Arena Center Zagreb d.o.o., Ulica Vice Vukova 6, Zagreb, OIB: 83997642580, dok je izvršitelj obrade društvo BILIĆ-ERIĆ d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: 68580128211;
- pravna osnova za obradu je sadržana u članku 26. stavku 1. Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN br. 42/2018), odnosno obrada je nužna za zaštitu osoba i imovine;
- svrha obrade jest zaštita osoba i imovine u Trgovačkom centru, bilo da je riječ o imovini u vlasništvu Zakupodavca, Zakupnika ili trećih osoba;
- osobni podaci, odnosno fotografije na kojima su biometrijski podaci, mogu biti dijeljeni s društvom NEPI Croatia Management d.o.o., Ulica Vice Vukova 6, Zagreb, OIB: 94739707578, s odvjetničkim uredom sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, s povezanim društvom koje ima sjedište u Rumunjskoj te s nadležnim državnim tijelima i službama, odnosno Ministarstvom unutarnjih poslova Republike Hrvatske i Javnom vatrogasnom postrojbom Grada Zagreba;
- osobni podaci će biti pohranjeni u periodu koji odgovara vremenu potrebnom za zastaru novčane kazne koju Zakupodavac može izreći zbog kršenja ovih Operativnih pravila, odnosno podaci će biti pohranjeni na period od 3 godine, računajući od dana nastanka štetnog događaja. Iznimno, ako je Zakupnik, nastavno na obavijest Zakupodavca o povredi ovih Operativnih pravila i izrečenoj novčanoj kazni, platio dotičnu kaznu, osobni podaci će se tada uništiti i ni na koji način neće biti obrađivani;
- Ispitanici, odnosno osobe čiji se osobni podaci obrađuju svoja prava iz Opće uredbe o zaštiti podataka mogu ostvariti putem sljedeće adrese elektroničke pošte: Data.Protection@nepirockcastle.com

Zakupnici su dužni pravovremeno obavijestiti svoje radnike i osobe koje po njihovom nalogu za njih obavljaju bilo kakve poslove u Trgovačkom centru o gore navedenim informacijama o obradi njihovih osobnih podataka. Zakupnici im tu obavijest moraju prižiti u sažetom, transparentnom, razumljivom i lako dostupnom obliku.

**SECTION V
CONTRACTUAL PENALTIES AND FINAL
PROVISIONS**

ARTICLE 16- SANCTIONS

In the event that the Tenant or Authorised Person, supplier or subcontractor of the Tenant, or any other person working per Tenant's mandate, breaches obligations established under these Regulations, the Tenant shall be obliged to pay to the Landlord the below penalties:

1. Regarding the infringement of provisions in Art. 1 (Opening Hours): EUR 100/ per event;
2. Regarding the infringement of provisions in Art. 2 (Delivery of supplies): EUR 250/ per event;
3. Regarding the infringement of provisions in Art. 3 (Use of Common Areas): EUR 400/per event;
4. Regarding the infringement of provisions in Art. 4 (Car Parking Spaces): EUR 100/ per event;
5. Regarding the infringement of provisions in Art. 5 (Shopping Trolleys): EUR 50/ per event;
6. Regarding the infringement of provisions in Art. 6 (General Obligations): EUR 2,000/ per event;
7. Regarding the infringement of provisions in Art. 7 (Tenants' Works): EUR 2,000/ per event or EUR 100/per day of delay;
8. Regarding the infringement of provisions in Art. 8 (Landlord's Works): EUR 1,000/ per event;
9. Regarding the infringement of provisions in Art. 9 (Maintenance and Cleaning): EUR 400/ per event;
10. Regarding the infringement of provisions in Art. 10 (Other Technical Regulations and Requirements): EUR 500/ per event;
11. Regarding the infringement of provisions in Art. 10.1 (Air-conditioning): EUR 1.000/per day of downtime;
12. Regarding the infringement of provisions in Art. 11 (Staff): EUR 200/ per event;
13. Regarding the infringement of provisions in Art. 12 (Store Sign-Advertising): EUR 300/ per event;
14. Regarding the infringement of provisions in Art. 13 (Other

**DIO V
UGOVORNE KAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

ČLANAK 16. - SANKCIJE

U slučaju da Zakupnik ili Ovlaštena osoba, dobavljač ili podizvođač Zakupnika, ili bilo koja druga osoba koja radi po nalogu Zakupnika, krši obveze iz ovih Pravila, Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu, niže navedene kazne:

1. Radi povrede odredbi članka 1. (Radno vrijeme): EUR 100/po događaju;
2. Radi povrede odredbi članka 2. (Dostava robe): EUR 250/po događaju;
3. Radi povrede odredbi članka 3. (Korištenje Zajedničkih površina): EUR 400/po događaju;
4. Radi povrede odredbi članka 4. (Parkirališna mjesta): EUR 100/po događaju;
5. Radi povrede odredbi članka 5. (Kolica za kupnju): EUR 50/po događaju;
6. Radi povrede odredbi članka 6. (Opće obveze): EUR 2,000/po događaju;
7. Radi povrede odredbi članka 7. (Radovi Zakupnika): EUR 2,000/po događaju ili EUR 100/po danu kašnjenja;
8. radi povrede odredbi članka 8. (Radovi Zakupodavca): EUR 1,000/po događaju;
9. Radi povrede odredbi članka 9. (Održavanje i čišćenje): EUR 400/po događaju;
10. Radi povrede odredbi članka 10. (Drugi tehnički propisi i zahtjevi): EUR 500/po događaju;
11. Radi povrede odredbi članka 10.1 (Klimatizacija): EUR 1.000/po danu stanke;
12. Radi povrede odredbi članka 11. (Osoblje): EUR 200/po događaju;
13. Radi povrede odredbi članka 12. (Znakovi trgovina-oglašavanje): EUR 300/po događaju;
14. Radi povrede odredbi članka 13. (Ostale odredbe): EUR 200/po događaju;

Regulations): EUR 200/ per event;
15. Regarding the infringement of Section III - EUR 2,000/event or EUR 100/per day of delay.

The application of penalties provided in these Regulations shall not affect the obligation of the Tenant to repair any damage caused by failure of the Tenant to comply with any obligations/provisions under these Regulations and/or the Lease Agreement and/or obligation to pay any other amounts provided by the Lease Agreement (hence, these penalties are payable separately, i.e. together with the penalties contracted within the Lease Agreement).

Tenants shall maintain and operate their Leased Premises in a consistent manner of high – level quality and standards in order to create good domestic and international reputation for the Commercial Centre.

The Landlord is entitled to unilaterally amend these Regulations, whenever necessary, for alignment to legal provisions, to improve the coexistence of the community of the Landlord, Centre Manager, Tenants and buyers, for creating a peaceful cooperation environment, for allowing the performance of a balanced activity and maintaining the standards of the Commercial Centre without requiring the Tenants to sign again for the new amendments to these Regulations. The Landlord/Centre Manager shall notify the Tenants with respect to all the amendments to these Regulations. Amendments to these Regulations shall be binding for a particular Tenant as of the moment when they are properly delivered to him.

The instructions and stipulations of the amended Regulations shall be applicable to and observed by visitors, customers and Tenants, provided that the Landlord shall notify to the Tenants the modified Regulations.

These Regulations have been drawn up in English and Croatian. In the event of discrepancies, the Croatian version shall prevail.

The parties declare that they agree with the contents of the Regulations and they agree to observe all liabilities and obligations contained herein.

15. Radi povrede Dijela III - EUR 2,000/događaju ili EUR 100/po danu kašnjenja.

Primjena ugovornih kazni propisanih ovim Pravilima ne utječe na dužnost Zakupnika popraviti svaku pričinjenu štetu koja nastane uslijed propusta Zakupnika u poštivanju bilo kojih obveza/odredbi u ovim Pravilima i/ili u Ugovoru o zakupu i/ili obveze Zakupnika da plati bilo koje druge iznose koje predviđa Ugovora o zakupu (dakle ove se kazne plaćaju odvojeno, npr. uz kazne koje su propisane u Ugovoru o zakupu).

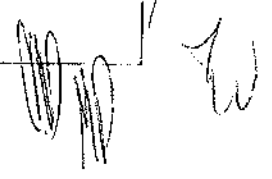
Zakupnici će dosljedno održavati i koristiti svoje zakupljene Prostore na visoko kvalitetan način poštujući standarde Trgovačkog centra radi očuvanja dobre tuzemne i inozemne reputacije Trgovačkog centra.

Zakupodavac je ovlašten jednostrano mijenjati ova Pravila, kad god je to potrebno, radi usklađenja sa zakonskim propisima, unaprjeđenja odnosa zajednice Zakupodavca, Upravitelja Centra, Zakupnika i kupaca, te stvaranja takve okoline koja osigurava mirnu suradnju i poslovanje, osiguranja uravnotežene aktivnosti i održavanja standarda Trgovačkog centra, bez zahtijevanja Zakupnika da u tim slučajevima iznova potpišu izmjene ovih Pravila. Zakupodavac/Upravitelj Centra će obavijestiti Zakupnike u vezi svih izmjena ovih Pravila. Izmjene Pravila obvezuju pojedinog Zakupnika od trenutka kada su mu uredno dostavljene.

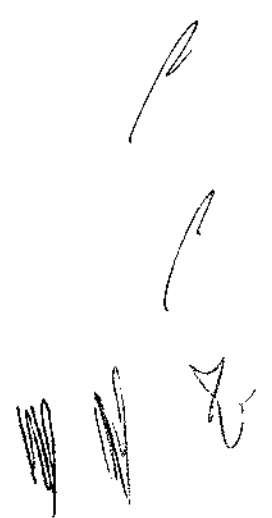
Upute i odredbe izmijenjenih Pravila primjenjivati će se na, te će ih se pridržavati, posjetitelji, kupci i Zakupnici, uz uvjet da Zakupodavac Zakupnike obavijesti o izmjeni Pravila.

Ova su Pravila sastavljena na engleskom i hrvatskom jeziku. U slučaju nesuglasnosti, hrvatska verzija će biti obvezujuća.

Stranke izjavljuju da su suglasne sa sadržajem Pravila i pristaju poštovati sve dužnosti i obveze sadržane u njima.



Exhibits: <ol style="list-style-type: none">1. Supply areas2. Access to supply areas3. Access roads4. Template of the temporary access permit to be issued by the Centre Manager.	Prilozi: <ol style="list-style-type: none">1. Dostavna područja2. Pristup dostavnim područjima3. Pristupne ceste4. obrazac privremene pristupne dozvole koju izdaje Upravitelj Centra.
---	--





PRILOG 4. /EXHIBIT 4.

Permit No./ Dozvola br.: _____

Page | 42

Name/Ime:	Date/Datum
Company/Trgovačko društvo:	
Access TO/Pristup (čemu):	
Period/Razdoblje:	
Date From/Datum od:	Until/Do:
Nature of access/Svrha pristupa:	
Keys required/Ključevi potrebni:	
Delivered/Dostavljeno:	
Authorised by/Odobrio/la:	

<p style="text-align: center;">OPERATING RULES APPENDIX 1 - SUSTAINABILITY</p>	<p style="text-align: center;">OPERATIVNA PRAVILA PRILOG 1 – ODRŽIVOST</p>
<p>This APPENDIX 1 - SUSTAINABILITY ("Sustainability Appendix" or "Appendix"), is an appendix to the Schedule - Operating Rules of the Lease Agreement;</p>	<p>Ovaj PRILOG 1 – ODRŽIVOST („Prilog o Održivosti“ ili „Prilog“), prilog je Dodatku – Operativna Pravila Ugovora o zakupu;</p>
<p>WHEREAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • the Parties are responsible towards the environment and in this respect should contribute to the conservation of natural resources and climate protection; • the lease relationship should be conducted in a manner which conserves such natural resources; • sustainable use of the Premises and of the Centre is guaranteed if both Parties collaborate as far as ecological, economic and social factors are concerned; 	<p>BUDUĆI DA</p> <ul style="list-style-type: none"> • su Stranke odgovorne prema okolišu te bi u tom pogledu trebale doprinijeti očuvanju prirodnih resursa i klimatskoj zaštiti; • zakupni odnos bi se trebao provoditi na način koji čuva takve prirodne resurse; • održiva uporaba Prostora i Centra zajamčena je ako obje Stranke surađuju u pogledu ekoloških, ekonomskih i društvenih čimbenika;
<p>THEREFORE, the Landlord amends in good faith and to the best interest of the Parties as well as to the best interest of Centre’s clients and visitors, the Schedule - Operating Rules of the Lease Agreement with this Appendix herein.</p>	<p>STOGA, ovim Prilogom Zakupodavac nadopunjuje Dodatak – Operativna Pravila Ugovora o zakupu, u dobroj vjeri i u najboljem interesu Stranaka, kao i u najboljem interesu klijenata i posjetitelja Centra.</p>
<p>I. DEFINITIONS</p>	<p>I. DEFINICIJE</p>
<p>This Sustainability Appendix uses the following terminology:</p>	<p>izrazi koji se koriste u ovom Prilogu o Održivosti znače:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Building and/ or Commercial Centre and/ or Centre: the building where the leased premises are located; 2. Centre Manager: person in charge with the management of the Building; 3. Data: the data referring to consumption metrics of the Tenant, such as: <ul style="list-style-type: none"> • energy consumption/sqm (electric energy, natural gas, district heating), with separate metrics for energy from renewable sources, as well as fuel consumption, in case of existence of a power generator supply; • water consumption/sqm; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zgrada i/ili Trgovački Centar i/ili Centar: zgrada u kojoj se nalazi zakupljeni prostor; 2. Upravitelj Centra: osoba koja je zadužena za upravljanje Zgradom; 3. Podatci: podatci koji se odnose na Zakupnikovu potrošnju, poput: <ul style="list-style-type: none"> • potrošnja energije/m² (električna energija, prirodni plin, centralizirano grijanje), sa odvojenim mjerilima za energiju iz obnovljivih izvora, kao i potrošnja goriva, u slučaju opskrbe generatorom struje; • potrošnja vode/m²;

<ul style="list-style-type: none"> • CO2 emissions/ environmental footprint; • total generated waste and recycling rate. <ol style="list-style-type: none"> 4. Environmental laws: relevant laws applicable in the Environmental field; 5. Environmental Performance: all or any of the following arising from the operation or use of the Premises and/or the Building: <ol style="list-style-type: none"> (a) Energy consumption, (b) Water consumption and discharge, (c) Waste generation and management, (d) Generation and/or emission of greenhouse gases, (e) Other adverse environmental impacts; 6. Landlord's sustainability policies & procedures: Environmental Policy, Environmental Procedure and Sustainable Procurement Policy; 7. Lease and/ or Lease Agreement: the agreement regarding the lease of the Premises by the Tenant; 8. Parties: the Landlord and the Tenant, together; 9. Premises: the premises leased by the Tenant in the Centre. 	<ul style="list-style-type: none"> • emisije ugljikovog dioksida/ ekološki otisak; • ukupno proizvedeni otpad i stopa recikliranja. <ol style="list-style-type: none"> 4. Zakonodavstvo o okolišu: mjerodavni zakoni u području zaštite okoliša; 5. Učinkovitost zaštite okoliša: sve ili nešto od sljedećeg, što proizlazi iz rada ili korištenja Prostora i/ili Zgrade: <ol style="list-style-type: none"> (a) potrošnja energije, (b) potrošnja i ispuštanje vode, (c) proizvodnja i upravljanje otpadom, (d) proizvodnja i/ili emisija stakleničkih plinova, (e) drugi štetni utjecaji na okoliš; 6. Politike održivosti i procedure Zakupodavca: Politika zaštite okoliša, Postupak zaštite okoliša i Politika održive nabave; 7. Zakup i/ili Ugovor o zakupu: ugovor o Zakupnikovu zakupu Prostora; 8. Stranke: Zakupodavac i Zakupnik, zajedno 9. Prostor: prostor u Centru kojeg zakupljuje Zakupnik.
<p>II. GENERAL</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. The Landlord has undertaken to develop comprehensive and ambitious policies and procedures for the management and improvement of the Environmental Performance of the Building, to cover all activities related to the construction and/ or renovation of the Centre, all works carried out within the Centre, as well as the operation of the Centre and the means of transport used to access the Centre. Further details relative to Sustainability matters can be found at https://nepirockcastle.com/sustainability/focus-and-performance/. 2. In particular, Landlord aims to reduce water, gas, and energy consumption and to promote the use of renewable energy, to reduce the volume of waste and increase 	<p>II. OPĆENITO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zakupodavac je odlučio razviti sveobuhvatne i ambiciozne smjernice i procedure radi vođenja i poboljšanja Učinkovitosti zaštite okoliša Zgrade, koje će obuhvatiti sve aktivnosti vezane uz gradnju i/ili obnovu Centra, sve radove koji se izvršavaju u Centru, kao i sam rad Centra te prijevozna sredstva koja se koriste za pristup Centru. Daljnji detalji u pogledu pitanja Održivosti mogu se pronaći na: https://nepirockcastle.com/sustainability/focus-and-performance/. 2. Posebice, cilj je Zakupodavca smanjiti potrošnju vode, plina i energije te promicati korištenje obnovljive energije, zatim smanjiti obujam otpada te povećati

its re-use potential, to promote sustainable or collective modes of transport and to use more environmentally friendly construction materials in the Centre.

3. Landlord together with all tenants which are present in the Centre are playing a decisive role in reducing the environmental impact of the Building's operations, as well as in maintaining and improving the existing Environmental Performance of the Building.
4. Therefore, it is essential that all efforts made to reduce the carbon footprint of the Centre are aligned and coordinated between the Parties. As such, the purpose of this Sustainability Appendix is to provide a roadmap for such cooperation between the Parties.

III. COOPERATION. DATA SHARING

1. The Parties to the Lease Agreement shall cooperate in good faith in their contractual relationships to conserve and improve the Environmental Performance of the Building and of the Premises.
2. To this end, environmental, social and governance factors shall be taken into consideration when using and operating the Leased Premises by the Tenant. The Tenant shall refrain from any actions that could be detrimental to the certification of the Building.
3. The Landlord undertakes to ensure an open line of correspondence between tenants and the Centre Manager for sustainability related topics, for the purpose of sharing information, reviewing Environmental Performance and identifying opportunities for improvement of the Environmental Performance of the Building.
4. In general, the Premises are equipped with sub-meter or check meter to monitor the consumption of gas, electricity or other energy or utility supplied to the Premises, if such utilities can have separate meters.

potencijal ponovnog korištenja, promicati održive ili kolektivne načine prijevoza te u Centru koristiti ekološki prihvatljiviji građevinski materijal.

3. Zakupodavac i svi Zakupnici prisutni u Centru imaju ključnu ulogu u smanjenju utjecaja na okoliš koji proizlazi iz rada Zgrade, kao i u održavanju i poboljšanju postojeće Učinkovitosti zaštite okoliša Zgrade.
4. Stoga je bitno da su usklađena i među Strankama koordinirana sva nastojanja učinjena kako bi se smanjio ugljični otisak Centra. U tom je smislu cilj ovog Priloga o Održivosti pružiti putokaz za tu vrstu suradnje između Stranaka.

III. SURADNJA. RAZMJENA PODATAKA

1. Stranke Ugovora o zakupu surađivati će u dobroj vjeri u svojim ugovornim odnosima kako bi očuvale i poboljšale Učinkovitost zaštite okoliša Zgrade i Prostora.
2. U tu će se svrhu, prilikom korištenja i rada zakupljenog Prostora od strane Zakupnika uzimati u obzir ekološki, društveni i upravljački čimbenici. Zakupnik će se suzdržati od bilo kakvih radnji koje mogu biti štetne za kategorizaciju Zgrade.
3. Zakupodavac će, za teme povezane uz održivost, osigurati otvorene komunikacijske kanale između zakupnika i Upravitelja Centra, sa svrhom razmjene informacija, evaluacije Učinkovitosti zaštite okoliša i identifikacije prilika za poboljšanje Učinkovitosti zaštite okoliša Zgrade.
4. Kao opće pravilo Prostor je opremljen sa pod-mjeračem ili brojilom za evidenciju potrošnje plina, struje ili druge energije ili komunalije isporučene u Prostor, ako takve usluge mogu imati zasebne mjerače. Kada

Where Tenant installs such meters in the Premises, the carrying out of such works shall neither impair the continuity of supply nor have any adverse effect on the supply of gas, electricity or other utility to the Building and will not cause a breach of the terms of supply to the Building of gas, electricity or other utility, as the case may be; the consent of the Landlord should be obtained in advance.

5. The Tenant will analyze the evolution of its consumption from one period to another; the results of these analyses will be shared with the Landlord and can be used to establish or adjust the measures in place for reduction of the Centre's environmental footprint. The Landlord will undertake the same analysis for the Centre.
6. The Tenant will share the Data it holds relating to its operations in the Premises and/or the Building directly or through the Landlord's Building systems and/ or as per Landlord's internal operating procedures. This Data will be shared on a regular basis and in the format decided and/ or requested by the Landlord, with the Centre Manager and with any third party determined by the Landlord to receive such Data for reporting purposes.
7. The Landlord can use such Data for the purposes of:
 - a. Monitoring and improving the Environmental Performance of the Premises and/or the Building and/or
 - b. Measuring the Environmental Performance of the Premises and/or the Building against any agreed targets;
 - c. All reporting requirements of the Landlord and its affiliates.
8. The recipient of shared Data shall keep it confidential and shall not disclose it to any other person except:
 - to any of their agents, consultants or contractors who need to have such information for the purposes

Zakupnik postavlja takve mjerače u Prostor, izvođenje takvih radova neće utjecati na kontinuitet opskrbe ili imati štetni utjecaj na opskrbu Zgrade plinom, strujom ili drugom uslugom i neće prouzročiti kršenje uvjeta opskrbe Zgrade plinom, strujom ili drugom uslugom, ovisno o situaciji; pristanak Zakupodavca mora se ishoditi unaprijed.

5. Zakupnik će periodično analizirati svoju potrošnju; rezultati te analize biti će podijeljeni sa Zakupodavcem i mogu biti korištene kako bi se utvrdile ili prilagodile mjere za smanjenje ugljičnog otiska Centra. Zakupodavac će vršiti iste analize za Centar.
6. Zakupnik će podijeliti Podatke koje ima vezane uz svoje poslovanje u Prostoru i/ili Zgradi izravno ili putem sustava Zgrade Zakupodavca i/ili prema internim operativnim procedurama Zakupodavca. Takvi Podatci biti će redovito razmjenjivani u obliku određenom i/ili zatraženom od strane Zakupodavca, sa Upraviteljem Centra i svakom trećom stranom koju Zakupodavac odredi za primanje tih Podataka u svrhu izvještavanja.
7. Zakupodavac može koristiti te Podatke u svrhe:
 - a. Praćenja i poboljšanja Učinkovitosti zaštite okoliša Prostora i/ili Zgrade i/ili
 - b. Mjerenja Učinkovitosti zaštite okoliša Prostora i/ili Zgrade naspram ispunjenja bilo kojih dogovorenih ciljeva;
 - c. Potrebni izvještaja Zakupodavca ili s njime povezanih subjekata.
8. Primalatelj razmijenjene Podatke mora držati povjerljivim i ne smije ih otkriti trećim osobama, osim:
 - svojim zastupnicima, savjetnicima ili dobavljačima kojima je takva informacija

of this Appendix and who shall keep it confidential;

- where required to do so by law and/ or statutory obligation of disclosure; or
- with the written consent of the Party which supplied the shared data.

IV. PARTICULAR AREAS WITH ENVIRONMENTAL IMPACT

1. ENERGY CONSUMPTION

- a) Where possible, the Parties shall make use of natural lighting/ luminaires instead of artificial lighting;
- b) Where there is a need for artificial lighting, the Parties shall make use exclusively of LED fixtures;
- c) The Tenant shall install A class equipment in the Premises;
- d) Where appropriate, the Parties shall cooperate to install motion and daylight sensors to control lighting;
- e) The tenants shall setup the heating & cooling parameters according to the Landlord's indications, but taking into consideration the specificities of their business activity;
- f) Tenant shall not permit heaters, coolers or other energy-intensive equipment to be installed or used in the Premises. Any such equipment that is placed in the Premises with the Landlord's consent shall operate on sensors and timers that will limit the operation of equipment.
- g) On a regular basis, the Tenant shall conduct installation loading tests to attest that no extra charge is executed on the electrical installation which could lead on fire incidents.

potrebna radi svrha (iz) ovog Priloga i koji će ih držati povjerljivim;

• kada je tako određeno propisom i/ili zakonom obvezuje na otkrivanje; ili

• uz pisano dopuštenje Stranke koja je ustupila razmijenjene podatke.

IV. POSEBNA PODRUČJA OD UTJECAJA NA OKOLIŠ

1. POTROŠNJA ENERGIJE

- a) kad god je moguće, Stranke će koristiti prirodno svjetlo/osvjetljenje umjesto umjetnog;
- b) kad je potrebno umjetno svjetlo, Stranke će koristiti isključivo LED rasvjetu;
- c) Zakupnik će u Prostor ugraditi opremu energetskog razreda A;
- d) gdje je moguće, Stranke će surađivati kako bi ugradile senzore pokreta i senzore dnevno/noćnog svjetla za upravljanje osvjetljenjem;
- e) zakupnici će podesiti parametre grijanja i hlađenja sukladno Zakupodavčevim naputcima, uzimajući u obzir specifičnosti svojih poslovnih aktivnosti;
- f) Zakupnik neće dozvoliti ugradnju ili korištenje grijalica, rashladnih uređaja ili drugih velikih potrošača energije u Prostoru. Svaka takva oprema koja je postavljena u Prostoru sa dopuštanjem Zakupodavca raditi će na senzore i tajmere koji će ograničavati njen rad.
- g) Zakupnik će redovito provoditi ispitivanje opterećenja instalacija kako bi se potvrdilo da nema dodatnog naboja na električnim instalacijama koji bi mogao dovesti do požara.

<p>2. WATER CONSUMPTION AND DISCHARGE</p> <p>a) The Landlord and the Tenant shall cooperate for installing rainwater capturing and treatment systems and to use rainwater for their operations (where possible). Moreover, the Landlord and the Tenant will make use of water efficient equipment (e.g. sensor taps, economic water diffusers, economic water flushers for toilets etc.).</p> <p>b) Tenant shall not to use any plumbing facilities for any purpose other than that for which they were constructed.</p> <p>c) Use of lost-water systems for air-conditioning or refrigeration is strictly forbidden. In the event of the presence of such equipment, the Tenant shall replace any such equipment at the Tenant's own expense, upon the Landlord's request.</p> <p>d) The Tenant shall control its water consumption and use eco-labelled cleaning products.</p> <p>e) The Tenant and the Landlord shall take the necessary measures to detect leaks, by way of regular monitoring and checks. The Tenant shall keep Landlord informed and put in place corrective measures if a leak occurs in its Premises.</p>	<p>2. POTROŠNJA I ISPUŠTANJE VODE</p> <p>a) Zakupodavac i Zakupnik će surađivati radi ugradnje sustava za prikupljanje i obradu kišnice i (kad je moguće) koristiti kišnicu za svoje poslovanje. Štoviše, Zakupodavac i Zakupnik će koristiti opremu za učinkovito korištenje vode (npr. pipe na senzor, ekonomične difuzore vode, ekonomični ispirajući vode za WC i dr.).</p> <p>b) Zakupnik neće koristiti vodovodne objekte za bilo koju svrhu osim one za koju su napravljeni.</p> <p>c) Korištenje sustava gubitaka vode za klimatizaciju ili hlađenje strogo je zabranjeno. U slučaju postojanja takve opreme, Zakupnik će na zahtjev Zakupodavca zamijeniti takvu opremu na vlastiti trošak.</p> <p>d) Zakupnik će kontrolirati svoju potrošnju vode a za čišćenje će koristiti će proizvode sa oznakom EKO.</p> <p>e) Zakupnik i Zakupodavac poduzeti će potrebne mjere radi otkrivanja curenja, putem redovitih praćenja i pregleda. Zakupnik će obavještavati Zakupodavca i poduzimati korektivne mjere ako dođe do curenja u njegovu Prostoru.</p>
<p>3. WASTE GENERATION AND MANAGEMENT</p> <p>a) Tenant shall comply with all present and future regulations of the governing authorities and legal provisions regarding the collection, sorting, separation, composting and recycling of trash and shall comply with Landlord's waste and recycling policies.</p>	<p>3. PROIZVODNJA I UPRAVLJANJE OTPADOM</p> <p>a) Zakupnik će se pridržavati svih sadašnjih i budućih propisa javnih tijela i zakonskih propisa vezanih uz prikupljanje, sortiranje, odvajanje, kompostiranje i recikliranje smeća, i pridržavati će se Zakupodavčevih smjernica o otpadu i recikliranju.</p>

- b) The Tenant will install in its Premises recycling bins and all its employees will separate the waste before disposal and as a good practice to implement waste disposal bags, adequate for recycling fractions according to local regulations.
- c) Moreover, the Tenant shall: (i) purchase eco-friendly consumables and re-use schemes with suppliers for products and packaging, (ii) re-use materials (when and where possible), (iii) avoid the use of plastic wrapping, foam boxes and excessive packaging and (iv) promote and provide reusable shopping bags for the customers.
- d) Tenant shall provide Landlord annually or at such other times as Landlord may reasonably request with waste reports for all waste that left the Building under Tenant's control, including off-site paper shredding, (non-hazardous) industrial waste, food waste and electronic waste or other types of waste generated in the leased premises according to the permitted use.
- e) Landlord reserves the right to refuse to collect or accept from Tenant any trash that is not separated and sorted as required by law or by Landlord's own sustainability practices and/ or policies.

4. FIT-OUT WORKS. ALTERATIONS AND REPAIRS. MATERIALS

For the fitting works and any alteration works carried out by the Tenant, without prejudice to applicable regulatory constraints, including public safety regulations, the Tenant shall (i) promote an eco-design approach, (ii) choose eco-friendly materials, eco-certified wood and timber (iii) use durable, reusable and recyclable materials, (iv) use low emissions

- b) Zakupnik će u Prostoru ugraditi kante za reciklažu a njegovi će radnici odvajati otpad prije njegova odlaganja, te će implementirati korisnu praksu odlaganje otpada u vreće prikladne za sortiranje sukladno lokalnim propisima.
- c) Nadalje, Zakupnik će: (i) nabavljati ekološko prihvatljiv potrošni materijal i programe ponovne upotrebe sa dobavljačima za proizvode i pakiranja, (ii) ponovno upotrijebiti materijal (kad i gdje je to moguće), (iii) izbjegavati upotrebu plastičnih omota, kutija od stiropora i prekomjernog pakiranja i (iv) promicati i ponuditi kupcima korištenje višekratnih torbi za kupovinu.
- d) Zakupnik će na godišnjoj razini, ili u drugom vremenskom razdoblju prema razumnom traženju Zakupodavca, dati Zakupodavcu izvještaje o otpadu za sav otpad pod kontrolom Zakupnika koji je napustio Zgradu, uključujući uništavanje papira izvan prostora, (neopasan) industrijski otpad, otpad od hrane i elektronički otpad ili koju drugu vrstu otpada proizvedenog u zakupljenom prostoru sukladno dopuštenoj uporabi.
- e) Zakupodavac zadržava pravo odbiti prikupiti ili prihvatiti od Zakupnika svako smeće koje nije odvojeno i sortirano prema zakonskim propisima ili prema Zakupodavčevim praksama i/ili smjernicama o održivosti.

4. RADOVI UREĐENJA. IZMJENE I POPRAVKI. MATERIJALI

Za radove uređenja i sva izmjene koje provodi Zakupnik, ne dovodeći u pitanje primjenjiva zakonska ograničenja uključujući propise o općoj javnoj sigurnosti, Zakupnik će: (i) promicati pristup eko-dizajna (ii) odabrati ekološki prihvatljive materijale, ekološki certificirano drvo i građu, (iii) koristiti izdržljive, višekratne materijale pogodne za recikliranje, (iv) koristiti ljepila

adhesives (e.g. water based), (v) not affix any floor covering to any floor of the Premises with adhesive of any kind without obtaining Landlord's written consent and shall choose low emissions carpet installations, reducing the level of volatiles and dust, (vi) use paints with no volatile organic compounds (VOC) emissions and (vii) shall handle the large amounts of waste with the observance of the Lease Agreement, the fit-out manual and/or the Operating Rules, or otherwise established by the Landlord.

5. MAINTENANCE

In the event of a replacement of technical equipment, Tenant shall install only A class new equipment to improve the energy efficiency in the Premises.

6. CLEANING MATERIALS

The Tenant shall use as cleaning materials in the Premises, only eco-friendly cleaning products, with neutral PH, with nonhazardous ingredients.

7. NOISE MANAGEMENT

The Parties shall cooperate in order to reduce noise produced by their operations, operation and cleaning processes, as well as any other processes performed in the Premises and/ or the Building.

8. TRANSPORT

a) The Landlord promotes the facilitation of alternative modes of transport relevant for the Centre. The Tenant is also invited to participate and to encourage its employees and visitors to use public transport, sustainable transport

niskih emisija (npr. bazirane na vodi), (v) ne postavljati podnu oblogu na pod Prostora sa ljepilom bilo koje vrste bez prethodnog pisanog dopuštenja Zakupodavca, te će Zakupnik birati postavljanje tepiha niskih emisija, smanjujući razinu hlapljivih tvari i prašine, (vi) koristiti boje bez emisija hlapljivih organskih spojeva (HAOP) i (vii) sa velikim količinama otpada postupati će poštujući Ugovor o zakupu, priručnik o radovima uređenja i/ili Operativna Pravila, ili druga pravila ustanovljena od Zakupodavca.

5. ODRŽAVANJE

U slučaju zamjene tehničke opreme Zakupnik će ugraditi isključivo novu opremu energetskeg razreda A radi poboljšanja energetske učinkovitosti Prostora.

6. MATERIJALI ZA ČIŠĆENJE

Zakupnik će za čišćenje Prostora koristiti samo ekološki prihvatljive proizvode za čišćenje, neutralne PH vrijednosti, sa neopasnim sastojcima.

7. UPRAVLJANJE BUKOM

Stranke će surađivati kako bi smanjile razinu buke izazvane svojim poslovanjem djelatnošću i procesom čišćenja, kao i svakim drugim postupkom koji se izvodi u Prostoru i/ili Zgradi.

8. PRIJEVOZ

a) Zakupodavac promiče pružanje alternativnih načina prijevoza relevantnih za Centar. Zakupnik je također pozvan da sudjeluje i potiče svoje radnike i posjetitelje da koriste javni prijevoz, održivi prijevoz (bicikli i sl.), zajedničko korištenje automobila ili druge alternativne načine prijevoza.

(bicycle etc.), carpooling or other alternative transport.

b) The Landlord shall provide (where possible) bicycle and electric scooters storage (racks) and charging points, either at the entrances of the Building or within the Building, as decided by the Landlord.

c) Landlord may establish preferred parking programs for hybrid and alternative fuel vehicles in the Building and install electric car charging stations in the Building (where possible) for the use by tenants, their employees and their visitors.

V. COMMON UNDERTAKINGS

1. The Landlord and the Tenant shall respect any and all Environmental Laws applicable to their businesses and operations, and those applicable to the Premises and/ or the Building.
2. The Parties shall cooperate to ensure awareness campaigns are delivered to the relevant communities regarding sustainability matters.

VI. OTHER PROVISIONS

1. In the event any provision of this Appendix is found to be invalid, illegal, or unenforceable in any respect, such invalidity, illegality, or unenforceability will not affect the validity, legality, and enforceability of the remainder of the Appendix.
2. This Appendix forms an integral and inseparable part to the Schedule – Operating Rules to the Lease Agreement. In case of conflict, the relevant provisions of the Lease Agreement shall apply.

b) Gdje je to moguće, Zakupodavac će osigurati spremišta (stajališta) za bicikle i električne skutere te punionice, bilo kod ulaza u Zgradu ili unutar Zgrade, po odluci Zakupodavca.

c) Zakupodavac može odrediti povoljnije programe parkiranja u Zgradi za hibridna vozila i vozila na alternativna goriva te ugraditi mjesta za punjenje električnih automobila (gdje je to moguće) na korištenje zakupnicima, njihovim radnicima i posjetiteljima.

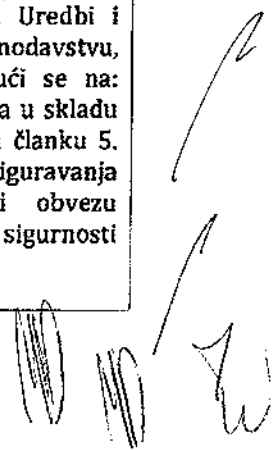
V. ZAJEDNIČKA NASTOJANJA

1. Zakupodavac i Zakupnik će poštivati sve Zakone o zaštiti okoliša primjenjive na njihove poslove i djelatnosti, i one primjenjive na Prostor i/ili Zgradu.
2. Stranke će surađivati kako bi osigurale da kampanje o svjesnosti vezano uz održivost budu predočene relevantnim skupinama.

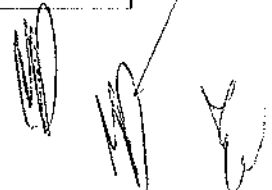
VI. DRUGE ODREDBE

1. U slučaju da koja odredba ovog Priloga bude proglašena nevaljanom, nezakonitom ili neprovedivom u bilo kojem pogledu, takva nevaljanost, nezakonitost ili neprovedivost neće utjecati na valjanost, zakonitost i provedivost ostalih odredaba Priloga.
2. Ovaj Prilog je sastavni dio Dodatka – Operativna Pravila Ugovora o zakupu. U slučaju sukoba, primjenjuju se odnosne odredbe Ugovora o zakupu.

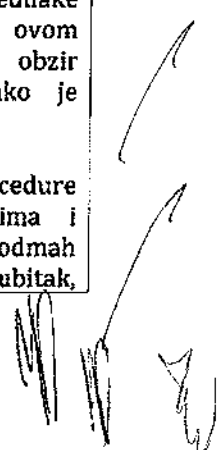
<p align="center">SCHEDULE No. 5 - PERSONAL DATA PROCESSING COVENANT</p>	<p align="center">DODATAK br. 5 - SPORAZUM O OBRADI OSOBNIH PODATAKA</p>
<p>Whereas the Lease Agreement for Premises in Arena Centar № E27/24 (the "Agreement"), the Landlord and the Tenant agree on the following contractual terms regarding the exchange and processing of personal data for the purpose of concluding and performing the Agreement.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. For the purposes of this Covenant, the terms such as "controller", "data subject" and other personal data specific terms will have the meaning given to them in the General Data Protection Regulation No. 679/2016 (the "Regulation"). 2. The Parties agree that the law applicable to the protection of personal data processed for the purpose of concluding and executing the Agreement is the Regulation, together with all further guidelines issued for its application/interpretation, as well as with any other national legislation adopted for the implementation of the Regulation (including Act on the Implementation of the General Data Protection Regulation). 3. The Parties shall establish that both the Landlord and the Tenant shall have the capacity of Controller, and each Party determines independently from the other Party the purposes and means of processing of personal data resulting from or in connection with the performance of the Agreement. 4. Each Party undertakes to abide by all applicable legislation in terms of protection of personal data, stated in the Regulation and other applicable legislation, including yet not limited to the obligation to process personal data in accordance with all the principles referred to in Article 5 of the Regulation, the obligation to ensure compliance and facilitate the exercise of the data subjects' rights and the obligation to ensure the confidentiality and security of personal data. 	<p>Nastavno na Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Arena Centru. br. E27/24 („Ugovor“), Zakupodavac i Zakupnik suglasno utvrđuju sljedeće uvjete u vezi razmjene i obrade osobnih podataka u svrhu zaključenja i izvršavanja Ugovora.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Za potrebe ovog Sporazuma, pojmovi poput „voditelja obrade“, „ispitanika“ i drugi pojmovi korišteni u kontekstu osobnih podataka imaju jednako značenje kao i u Općoj uredbi o zaštiti podataka br. 679/2016 („Uredba“). 2. Strane su suglasne da će se Uredba primjenjivati na zaštitu osobnih podataka koji se obrađuju u svrhu zaključenja i izvršavanja Ugovora, zajedno sa svim daljnjim uputama izdanima za njenu primjenu/tumačenje, kao i bilo koji nacionalni propis donesen za provedu Uredbe (uključujući Zakon o provedbi Opće uredbi o zaštiti podataka). 3. Strane utvrđuju da će i Zakupodavac i Zakupnik djelovati u svojstvu voditelja obrade te će svaka Strana, neovisno o drugoj, utvrditi svrhe i sredstva obrade osobnih podataka koji proistječu iz ili su u vezi s izvršavanjem Ugovora. 4. Svaka se Strana obvezuje poštovati sve primjenjive propise u području zaštite osobnih podataka, navedene u Uredbi i drugom primjenjivom zakonodavstvu, uključujući, ali ne ograničavajući se na: obvezu obrade osobnih podataka u skladu sa svim načelima navedenima u članku 5. Uredbe, obvezu poštivanja i osiguravanja provedbe prava ispitanika i obvezu osiguravanja povjerljivosti i sigurnosti osobnih podataka.



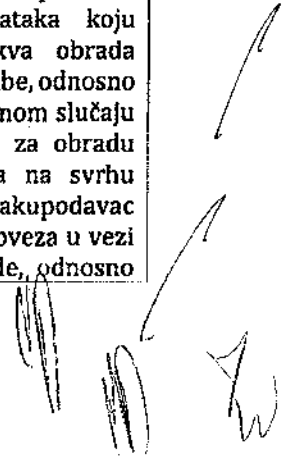
<p>5. The Parties mutually declare that the exchange of personal data that occurs during conclusion and implementation of the Agreement does not imply a transfer of personal data to third countries or international organisations within the meaning of the Regulation.</p>	<p>5. Strane izjavljuju da razmjena osobnih podataka do koje dolazi prilikom sklapanja i izvršavanja Ugovora ne podrazumijeva i prijenos osobnih podataka trećim zemljama ili međunarodnim organizacijama, kako su iste definirane Uredbom.</p>
<p>6. The Parties understand and accept that no Party shall be liable for the manner in which it has fulfilled its obligations as Controller pursuant to the Regulation and other applicable legislation.</p>	<p>6. Strane su suglasne da se niti jedna Strana neće smatrati odgovornom zbog načina na koji je ispunila svoje obveze voditelja obrađe, sukladno Uredbi i drugom primjenjivom zakonodavstvu.</p>
<p>7. The Parties establish that personal data subject to processing for the purpose of implementing the Agreement concern:</p> <p>(i) personal data concerning the representatives of each Party and employees designated by the respective Party for primary purpose of the performance of the Agreement, as well as for secondary purposes compatible with the said primary purpose.</p>	<p>7. Strane su suglasne da se osobni podaci koji se obrađuju radi izvršavanja Ugovora odnose na:</p> <p>(i) osobne podatke zastupnika Strana te radnika koje je dotična Strana rasporedila prvenstveno u svrhe izvršavanja Ugovora, kao i za druge svrhe, pod uvjetom da su iste u skladu sa spomenutom primarnom svrhom.</p>
<p>8. The Tenant declares and warrants that the personal data of the employee designated for the primary purpose of performance of the Agreement, be accurate and up to date at the time of its notification to the Landlord. Any obligation to maintain the accuracy of data of such employees, subsequent to their notification to the Landlord, is the sole responsibility of the Tenant. In other words, the Landlord shall not be obliged to maintain accuracy of the personal data of the Tenant's employees.</p>	<p>8. Zakupnik izjavljuje i jamči da će osobni podaci radnika raspoređenih prvenstveno u svrhe izvršavanja Ugovora biti točni i ažurni u trenutku obavijesti Zakupodavcu o tim podacima. Bilo kakva obveza održavanja točnosti podataka tih radnika, nastavno na obavijest Zakupodavcu o njihovim podacima, je isključivo dužnost Zakupnika. Drugim riječima, Zakupodavac nema nikakve obveze u vezi održavanja točnosti osobnih podataka radnika Zakupnika.</p>
<p>9. In order to ensure the security of transmission between the Parties of the personal data referred to above, as well as of other personal data resulting from or connected with the execution of the Agreement (if applicable), the Parties agree that the transmission shall be done through medium which ensures personal data security to a greatest possible extent.</p>	<p>9. Kako bi osigurali sigurnost osobnih podataka navedenih gore prilikom njihova prijenosa između Strana, kao i bilo kojih drugih osobnih podataka koji proistječu ili su u vezi s izvršenjem Ugovora (ako je primjenjivo), Strane suglasno utvrđuju da će se prijenos izvršiti putem sredstva koje u najvećoj mogućoj mjeri osigurava sigurnost osobnih podataka.</p>



- | | |
|--|---|
| <p>10. The Tenant declares and warrants that it shall not process in any way the personal data of the customers and/or visitors of the Centre, unless it has previously obtained the express consent (or has ensured another lawful ground for processing) of the data subjects concerned and has fulfilled its obligations as Controller, amongst other the obligation to provide information. By "in any way", in the context of this clause, the Parties understand actions such as: performing video/audio recordings within the Premises and/or using them in any form, on any medium and in any format (including but not limited to social networks), conducting direct marketing actions and/or profiling of the customers/visitors of the Centre etc.</p> | <p>10. Zakupnik izjavljuje i jamči da ni na koji način neće obrađivati osobne podatke kupaca i/ili posjetitelja Centra, osim ako je prethodno pribavio njihovu izričitu privolu (ili je osigurao neki drugi zakoniti temelj za obradu) te je izvršio svoje dužnosti voditelja obrade, između ostalog i dužnost davanja obavijesti. Pod pojmom „ni na koji način“, u smislu ovog članka, Strane podrazumijevaju radnje poput: snimanje video/audio zapisa unutar Prostora i/ili njihovo korištenje u bilo kojem obliku, na bilo kojem mediju i u bilo kojem formatu (uključujući, ali ne ograničavajući se na društvene mreže), provođenje radnji izravnog marketinga i/ili profiliranje kupaca/posjetitelja Centra itd.</p> |
| <p>11. Each Party undertakes, prior to providing the other Party with personal data, to provide all information to the data subject in accordance with the requirements of the Regulation, in particular as regards the purpose of processing personal data and the categories of recipients to whom the Parties shall disclose personal data, thereby ensuring that the data subjects are informed of the exchange of personal data that the Parties provide in connection with the conclusion and performance of the Agreement. The Tenant undertakes to inform the data subjects referred to in Article 7. above (i.e., its representatives and employees) with respect to the processing of personal data by the Landlord.</p> | <p>11. Svaka se Strana obvezuje, prije dostavljanja osobnih podataka drugoj Strani, pružiti ispitaniku sve obavijesti u skladu s odredbama Uredbe, a osobito o svrhama obrade osobnih podataka i kategorijama primatelja kojima će otkrivati osobni podaci, pri čemu se osigurati da su ispitanici obaviješteni o prijenosu osobnih podataka do kojeg dolazi između Strana u vezi zaključenja i izvršenja Ugovora. Zakupnik se obvezuje obavijestiti ispitanike navedene u članku 7. gore (tj. njegove zastupnike i radnike) o obradi osobnih podataka koju provodi Zakupodavac.</p> |
| <p>12. In the event that the Parties choose to subcontract their obligations under the Agreement, the Parties shall ensure that the subcontractors assume, by written agreement, the same obligations as those under this Covenant and the Agreement, taking into account subsequent amendments (if any).</p> | <p>12. U slučaju da Strane odluče prenijeti svoje obveze iz Ugovora na podugovaratelje, Strane će osigurati da podugovaratelji pisanim sporazumom preuzmu jednake obveze kao i one navedene u ovom Sporazumu i Ugovoru, uzevši u obzir naknadne izmjene i dopune (ako je primjenjivo).</p> |
| <p>13. The Parties shall maintain security incident management policies and procedures and shall inform each other immediately as soon as they become aware of the destruction,</p> | <p>13. Strane će održavati politike i procedure upravljanja sigurnosnim incidentima i međusobno će se obavještavati odmah nakon što doznaju za uništenje, gubitak,</p> |

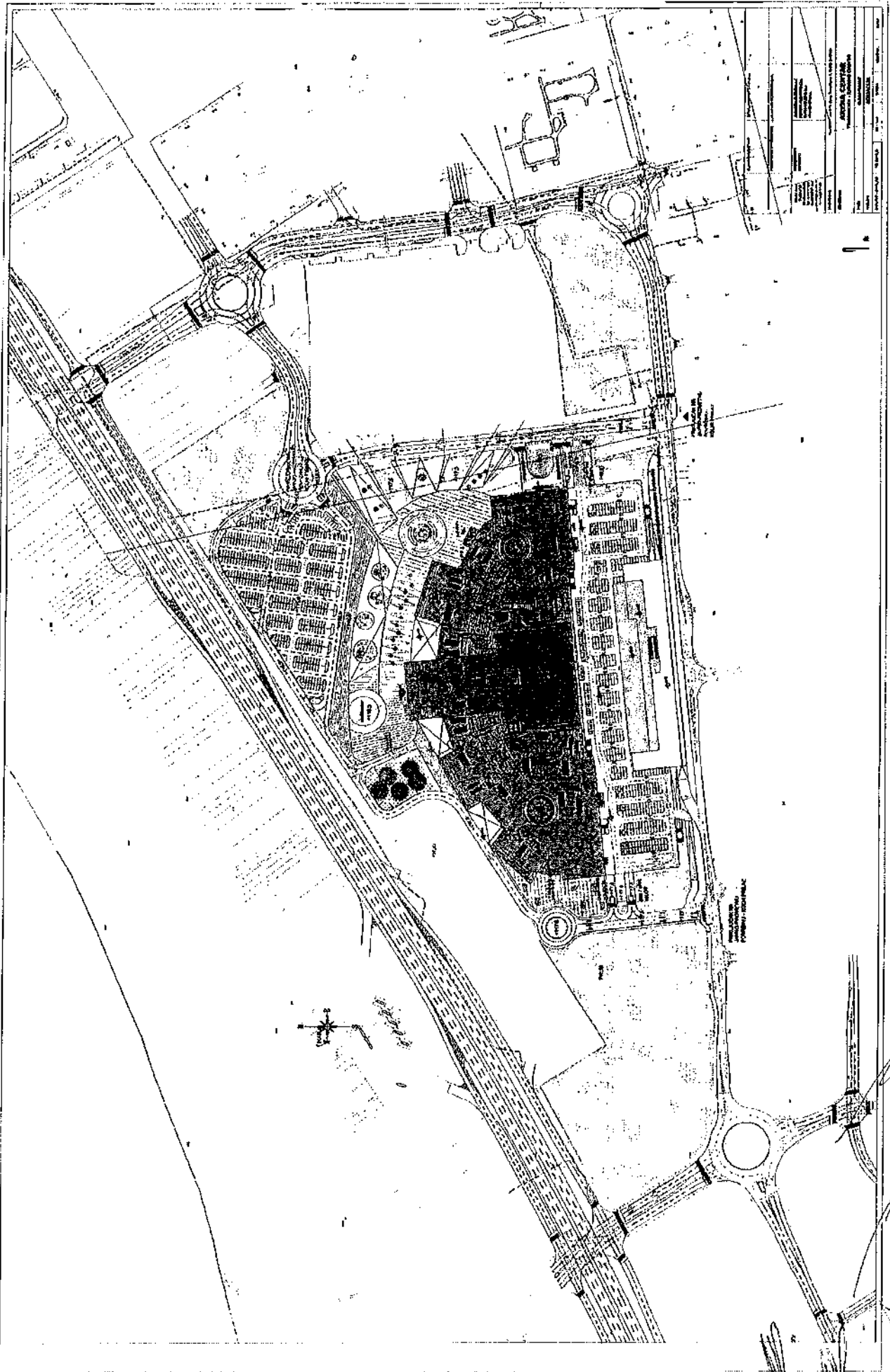


<p>loss, accidental/unlawful modification, unauthorized disclosure or access to personal data transmitted, stored or otherwise processed.</p>	<p>slučajnu/nezakonitu izmjenu, neovlašteno otkrivanju ili pristup osobnim podacima koji su preneseni, pohranjeni ili na drugi način obrađivani.</p>
<p>14. The Parties shall collaborate:</p> <p>(i) together and/or with the supervisory authority with respect to any investigations or requests for information on personal data processing.</p> <p>(ii) for solving the requests/notifications received from the data subjects.</p>	<p>14. Strane će surađivati:</p> <p>(i) zajedno i/ili s nadzornim tijelom u vezi bilo kakvih istraga ili zahtjeva za davanjem informacija o obradi osobnih podataka;</p> <p>(ii) radi rješavanja zahtjeva/obavijesti zaprimljenih od ispitanika.</p>
<p>15. Data subjects whose data are processed under the Agreement are guaranteed their rights under the applicable legislation, namely the rights of access, rectification, deletion, restriction of processing and right to oppose processing under the law. Any of these rights may be exercised through a written, dated and signed request to be sent:</p> <p>(i) to the Tenant: by email xxxx or post xxxx</p> <p>(ii) to the Landlord: by email at zastita.podataka@nepirockcastle.com</p>	<p>15. Ispitanici čiji se osobni podaci obrađuju temeljem Ugovora imaju sva prava, sukladno primjenjivom zakonodavstvu, tj. pravo na pristup, ispravak, brisanje, ograničenje obrade i pravo na prigovor. Bilo koje od tih prava se može ostvariti pisanim, datiranim i potpisanim zahtjevom koji se šalje:</p> <p>(i) Zakupniku: na adresu elektroničke pošte: xxxx ili poštom na adresu: xxxx</p> <p>(ii) Zakupodavcu: na adresu elektroničke pošte: zastita.podataka@nepirockcastle.com</p>
<p>16. The Landlord assumes no responsibility for obtaining the consent of the data subjects (e.g., customers) to whom the Tenant intends to send marketing communications, i.e., the obligation to ensure lawful grounds for such processing of personal data lies solely with the Tenant.</p>	<p>16. Zakupodavac ne preuzima nikakve obveze u vezi prikupljanja privole ispitanika (npr. kupaca) kojima Zakupnik namjerava slati poruke marketinške prirode, tj. dužnost osiguravanja zakonitog temelja za takvu obradu osobnih podataka je isključivo Zakupnikova.</p>
<p>17. The Tenant understands and accepts that it shall ensure that each processing of personal data it conducts is lawful in the meaning of Art. 6 of the Regulation, i.e., it shall ensure that there is a lawful basis for processing in each case, regardless of the purpose of processing. The Parties agree that in such event the Landlord shall have no obligations regarding the insuring of lawfulness of processing, i.e., the duty to</p>	<p>17. Zakupnik razumije i pristaje da će prilikom svake obrade osobnih podataka koju provodi osigurati da je takva obrada zakonita u smislu članka 6. Uredbe, odnosno osigurat će da u svakom pojedinom slučaju postoji zakoniti pravni temelj za obradu osobnih podataka, bez obzira na svrhu obrade. Strane su suglasne da Zakupodavac u tom slučaju nema nikakvih obveza u vezi osiguravanja zakonitosti obrade, odnosno</p>



<p>ensure the lawfulness of processing lies solely with the Tenant.</p> <p>18. Failure to comply with the provisions of this Covenant results in the termination of the Agreement without notice, summons of delay and any prior formalities, by a simple unilateral declaration of termination communicated to the defaulting Party, without any notification of delay, grace period, court order or any other legal formality.</p>	<p>dužnost osiguravanja zakonitosti obrade osobnih podataka je isključivo na Zakupniku.</p> <p>18. Propust u poštivanju odredbi ovog Sporazuma će za posljedicu imati raskid Ugovora bez prethodnih obavijesti, poziva ili drugih formalnosti, jednostranom izjavom o raskidu koja će se priopćiti strani koja je učinila propust, bez bilo kakvih obavijesti o kašnjenju, ostavljanja dodatnih rokova, sudskih naloga ili drugih formalnosti.</p>
--	--





Project Name	ARCHITECTURAL SITE PLAN
Client	
Scale	
Date	
Drawn by	
Checked by	
Approved by	

[Handwritten signature]

Arena Centar Zagreb		
Tehnička specifikacija_Unit E27_Lokal se predaje Zakupcu s izvedenim poboljšicama označenim "X"		
1	Nosiva konstrukcija/podna ploča	X
2	Estrih / glazura ±-2,00 cm ispod gornje kote gotovog poda; nosivost: 500 kg/m što uključuje i završni sloj poda, pregradne zidove i pokretno opterećenje	X
3	Završna podna obloga keramika, tapison i/ili slično, djelomično izvedena sukladno projektu bivšeg Zakupca	X
4	Shop Front/izlog izveden djelomično od staklenih površina bivšeg Zakupca, djelomično kao otvorena fronta bez rolo, zaokretnih ili kliznih	X
5	Pregradni zidovi između lokala Zakupca izvedeni od od gipsanih ploča na metalnoj podkonstrukciji i betonskih blokova bez garancije za nosivost regala.	X
6	Armirani betonski strop ili podgled od trapeznog lima izveden sukladno glavnom projektu zgrade. Nosivost 50 kg/m ² ukupno opterećenje.	X
7	Spušteni strop parcijalno izveden od gipsanih ploča i/ili slično uključujući pod konstrukciju i revizijske otvore sukladno projektu bivšeg Zakupca	X
8	Priključak struje napojnim kablom s izvedenim kontrolnim brojičkom unutar elektro sobe zgrade izveden sukladno projektu zgrade. Priključna snaga struje lokala iznosi 150 kW.	X
9	Elektro instalacija lokala uključujući razvodni ormar struje, rasvjetna tijela, utičnice i prekidače parcijalno izvedena sukladno projektu bivšeg Zakupca, nije spojeno na napajanje, potrebni dodatni radovi za dovođenje do pune funkcionalnosti	X
10	Daljinsko očitavanje potrošnje električne energije lokala putem CNUS-a	X
11	Evakuacijska rasvjeta parcijalno izvedena sukladno glavnom projektu lokala bivšeg Zakupca	X
12	Priključak hladne vode s kontrolnim brojičkom	X
13	Daljinsko očitavanje potrošnje hladne vode lokala putem CNUS-a	X
14	Priključak fekalne kanalizacije x 1 komad .	X
15	Priključci grijanja, hlađenja i ventilacije	X
16	Instalacija vode i odvodnje parcijalno izvedena sukladno projektu bivšeg Zakupca	X
17	Sanitarni čvor unutar lokala izveden sukladno glavnom projektu bivšeg Zakupca	X
18	Strojarska instalacija lokala s dizalicom topline i termostatom parcijalno izvedena sukladno projektu bivšeg Zakupca, potrebni dodatni radovi za dovođenje u punu funkcionalnost	X
19	Ne posivi unutarnji pregradni zidovi u lokalu parcijalno izvedeni prema projektu bivšeg Zakupca	X
20	Sprinkler instalacija prve zone izvedena sukladno projektu zgrade	X
21	Sprinkler instalacija druge zone parcijalno izvedena sukladno projektu bivšeg Zakupca, instalacija nije izvedena do ventila donje zone niti spojena	X
22	Zidni hidranti unutar lokala parcijalno izvedeni na pozicijama sukladno projektu zgrade i bivšeg Zakupca	X
23	Vatrodajava prve zone izvedena sukladno projektu zgrade	X
24	Vatrodajava druge zone parcijalno izvedena sukladno projektu bivšeg Zakupca, instalacija nije spojena u petlju i povezana s vatrodajavnom centralom zgrade	X
25	Evakuacijski razglas u lokalu prva zona izveden sukladno projektu zgrade	X
26	Evakuacijski razglas u lokalu druga zona parcijalno izveden sukladno projektu bivšeg Zakupca, instalacija nije spojena, potrebni dodatni radovi za dovođenje u punu funkcionalnost	X
27	Priključak instalacija za telefon i internet izveden sukladno projektu zgrade (4 x UTP, 1 x optika)	X
28	Instalacija za telefon i internet u lokalu parcijalno izvedena sukladno glavnom projektu bivšeg Zakupca, potrebni dodatni radovi za dovođenje u punu funkcionalnost	X
29	Ličilački radovi (zidovi i strop) parcijalno izvedeni sukladno glavnom projektu bivšeg Zakupca	X



UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U ARENA CENTRU
Br. E27/24

LEASE AGREEMENT FOR BUSINESS PREMISES IN ARENA CENTAR
№ E27/24

PRILOG III Ugovor o podjeli troška električne energije i korištenja mreže / EXHIBIT III
Agreement for sharing of the electricity and network use costs

I. PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Organizator je vlasnik Arena Centra - maloprodajnog trgovačkog centra u zagrebačkoj gradskoj četvrti Lanište, dok je Korisnik zakupnik poslovnog prostora (ili više njih) u Arena Centru, određenog Ugovorom o zakupu. U smislu ovog Ugovora, Poslovni prostor označava prostor zajedno sa svojim određenjima, opisima i kvalifikacijama, koji je predmet i objekt Ugovora o zakupu u Arena Centru između Organizatora i Korisnika.

Organizator je dobio Prethodnu elektroenergetsku suglasnost 4. prosinca 2008. te je predmet ovog Ugovora uređenje međusobnih odnosa Strana u svezi s opskrbe električne energije Korisniku u kategoriji potrošnje trgovačke djelatnosti.

Temeljem ovog Ugovora, Korisniku će se omogućiti priključak na elektroenergetsku mrežu Arena Centra, do pristupne točke (priključka) u Poslovnom prostoru, koja točka je definirana Ugovorom o zakupu između Organizatora i Korisnika, odnosno projektom električnih instalacija za Arenu Centar te za Poslovni prostor.

Temeljem ovog Ugovora Organizator će zaračunavati Korisniku sudjelovanje u potrošnji električne energije u skladu s ovim Ugovorom. Strane su suglasne da je obzirom na ugovoren način obračuna sudjelovanja Korisnika u troškovima električne energije Arena Centra koji je ograničen utvrđenom potrošnjom u Poslovnom prostoru, Organizator ovlašten samostalno ugovarati sudjelovanje s ostalim zakupnicima Arena Centra.

I. SUBJECT MATTER OF AGREEMENT

Article 1

The Organizer is the owner of Arena Centar, a retail shopping center in the Zagreb city quarter of Lanište, while the User is the tenant of a business premises (or several of them) in the Arena Centar, defined by the Lease Agreement. Within the meaning of this Agreement, the Business Premises is a space including its definitions, descriptions and qualifications, which is the subject matter and object of the Arena Centar Lease Agreement between the Organizer and the User.

The Organizer obtained Prior Electricity Consent on 4 December 2008 and this Agreement contemplates the definition of mutual relations between the Parties hereto in connection with supply of electricity to the User in the category of retail consumption.

Pursuant to this Agreement, the Organizer shall provide the User with a connection to the Arena Centar electrical network up to the access point (connection) in the Business Premises, which point is defined by the Lease Agreement between the Organizer and the User and by the electrical plans for the Arena Centar and the Business Premises.

Pursuant to this Agreement, the Organizer shall charge the User for its share in consumption of electricity in accordance with this Agreement. The Parties hereto agree that, considering the agreed method of calculation of User's share in the electricity costs of Arena Centar that is limited by the determined consumption in the Business Premises, the Organizer is authorized to agree upon such share with the other tenants in Arena Centar autonomously.

Članak 2.

Organizator će organizirati i održavati elektroenergetski sustav napajanja unutar Arena Centra te omogućiti Korisniku priključak na tu mrežu te preuzimanje električne energije niskog napona isključivo za svoje potrebe.

II. MJERENJE PREUZETE ELEKTRIČNE ENERGIJE**Članak 3.**

Mjerni podaci utvrđivati će se uređajem za mjerenje utroška električne energije (brojilo) na obračunskom mjernom mjestu, a koji uređaj će Organizator prodati i ugraditi Korisniku u njegov Poslovni prostor temeljem, uz uvjete i prema cijenama iz njihovog Ugovora o zakupu.

Članak 4.

Obračunsko mjerno mjesto za koje se sklapa ovaj Ugovor: Poslovni prostor E27

Tijekom primopredaje Poslovnog prostora Korisniku, Strane će u primopredajnom zapisniku posebno zabilježiti: i) broj obračunskog mjernog mjesta, ii) broj brojila, iii) trenutno stanje jedno-tarifnog brojila i iv) priključnu snagu.

Strane potvrđuju gore navedeno stanje brojila početno stanje brojila od kojeg će Organizator Korisnika u početnom obračunskom razdoblju izvršiti obračun potrošnje električne energije i korištenja mreže.

III. OČITANJE MJERNIH UREĐAJA**Članak 5.**

Brojilo električne energije Korisnika spojeno je na Centralni nadzorno upravljački sustav Arena Centra (CNUS) preko kojeg Organizator može elektroničkim putem očitati brojilo. U slučaju da CNUS ne pokazuje jednake vrijednosti kao i mjerilo na brojilu u Poslovnom prostoru Korisnika, mjerodavne su vrijednosti koje pokazuje mjerilo na brojilu Poslovnog prostora.

Article 2

The Organizer shall organize and maintain the electricity supply system within Arena Centar and shall provide the User with a connection to such network and enable it to receive low-voltage electricity solely for its own requirements.

II. MEASURING OF RECEIVED ELECTRICITY**Article 3**

The measurement data shall be determined by an electricity consumption measuring device (meter) at the calculation measuring point, which device shall be sold by the Organizer to the User and installed by the Organizer in User's Business Premises on the basis and subject to the conditions of, and at the prices specified in the Lease Agreement.

Article 4

The calculation measuring point for which this Agreement is entered into: Business Premises E27

During the handover of the Business Premises to the User, within the Handover Minutes the Parties shall particularly note: i) calculation measuring point number, ii) meter number, iii) current one-tariff meter reading and iv) connection power.

The Parties hereto acknowledge the above meter readings as the initial meter reading from which the Organizer shall calculate electricity consumption and network use for the User during the initial calculation period.

III. MEASURING DEVICE READING**Article 5**

The User's electricity meter is connected to the Arena Centar Central Monitoring and Controlling System (CMCS) by which the Organizer is able to read the meter electronically. In case CMCS fails to show values equal to those on the meter in the User's Business Premises, the values shown by the Business Premises meter shall be relevant.

Članak 6.

Mjernu opremu na obračunskom mjernom mjestu dužan je održavati Korisnik te na zahtjev Organizatora ovjeravati ispravnost mjerenja o svom trošku, također Korisnik je dužan omogućiti pristup obračunskom mjernom mjestu i mjernoj opremi, brojilu, te bez odlaganja o neispravnosti mjerne opreme obavijestiti Organizatora.

**IV. CIJENA I NAČIN OBRAČUNA
SUDJELOVANJA U TROŠKOVIMA****Članak 7.**

Korisnik sudjeluje u troškovima električne energije Arena Centra za Poslovni prostor ovisno o tome koliko je električne energije preuzeo preko obračunskog mjernog mjesta u Poslovnom prostoru. Obračun potrošnje električne energije iz prethodnog stavka Organizator će izvršiti na način da će preuzetu količinu energije utvrđenu shodnom Odjeljku III (Očitavanje mjernih uređaja) ovog Ugovora pomnožiti s u trenutku zaračunavanja Korisniku važećom cijenom iz tarife za tarifne kupce na niskom naponu koji obavljaju trgovačku djelatnost (tarifa koju primjenjuje opskrbljivač). Obračun naveden u ovom stavku pokriva osim samog troška nabave električne energije, svakojaki trošak održavanja opće elektroenergetske mreže u Arena Centru te pripadajućih postrojenja poput trafostanica i slično.

Članak 8.

Korisnik nije obvezan sudjelovati sa Organizatorom u trošku održavanja brojila i jalove snage nastalom prema dobavljaču Organizatora.

**V. PLAĆANJE SUDJELOVANJA U
TROŠKOVIMA****Članak 9.**

Obračunske veličine za utvrđivanje obveze plaćanja utvrđuju se na kraju obračunskog razdoblja prema članku 5. ovog Ugovora. Organizator će račun obračunskog razdoblja dostavljati Korisniku na adresu iz Ugovora o zakupu.

Article 6

The User shall maintain the measuring equipment at the calculation measuring point, and shall per such Organizer's request, at its own expense, have its proper working order certified, and the User shall provide the Organizer with access to the calculation measuring point and measuring equipment and the meter, and shall promptly notify the Organizer of any defects in the measuring equipment.

**IV. PRICE AND COST SHARING
CALCULATION METHOD****Article 7**

The User shall share in the Arena Centar's electricity costs for the Business Premises depending on how much electricity it receives through the calculation measuring point in the Business Premises. The Organizer shall make the electricity consumption calculation referred to in the preceding paragraph by multiplying the received amount of energy determined in Section III (Measuring Device Reading) of this Agreement by the price under the tariff for low-voltage retail tariff customers applicable at the time of charging the User (tariff applied by the supplier). In addition to the cost of electricity supply, the calculation referred to in this paragraph is inclusive of any and all cost of maintenance of the general electrical network in the Arena Centar and the related facilities such as substations, etc.

Article 8

The User is not obliged to share with the Organizer the cost of maintenance of the Organizer's meter and the cost of reactive power towards the Organizer's supplier.

V. PAYMENT OF COST SHARING**Article 9**

The calculation measures for the determination of the payment obligation shall be determined at the end of the calculation period according to Article 5 of this Agreement. The Organizer shall provide its bill for each calculation period to the User at the

Članak 10.

Rok plaćanja računa obračunskog razdoblja je 15 dana od dana izdavanja računa, a račun će se izdati nakon određenog obračunskog razdoblja za to razdoblje. Obračunsko razdoblje se utvrđuje Ugovorom o zakupu za Poslovni prostor, a ako tamo nije utvrđeno, obračunsko razdoblje je jedan mjesec.

Ako Korisnik ne primi račun obračunskog razdoblja, odnosno, račun mjesečne novčane obveze za određeni mjesec, dužan je obavijestiti Organizatora najkasnije do 10-tog u tom mjesecu, a Organizator će izdati Korisniku presliku računa.

Članak 11.

Ako Korisnik ne plati dospjelu novčanu obvezu po računu obračunskog razdoblja u roku dospjeća, Organizator će obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Članak 12.

Korisnik je dužan o dospelosti beziznimno i bez-prigovorno podmiriti cjelokupni iznos računa te ukoliko ima prigovora, može ih uputiti Organizatoru usporedno s plaćanjem računa.

VI. UVJETI KORIŠTENJA MREŽE**Članak 13.**

Organizator stavlja na raspolaganje Korisniku elektroenergetsku mrežu Arena Centra prema uvjetima iz ovog Ugovora, a Korisnik se obvezuje koristiti mrežu za napajanjem električnom energijom isključivo za svoje potrebe.

Organizator se obvezuje na mjestu preuzimanja odnosno obračunskom mjernom mjestu osigurati Korisniku standardnu razinu kvalitete napajanja električnom energijom, odnosno Organizator je dužan poduzeti potrebne mjere s ciljem održavanja standardne razine kvalitete opskrbe električnom energijom, uz iznimke navedene u članku 15. ovog Ugovora.

address provided in the Lease Agreement.

Article 10

The calculation period bill shall be paid within 15 days of the billing date and each bill shall be issued after a particular calculation period for that period. The calculation period shall be determined in the Lease Agreement for the Business Premises, and if not determined therein, the calculation period shall be one month.

If the User does not receive the bill for a calculation period i.e. the bill specifying the financial obligation for a given month, it is required to notify the Organizer no later than the 10th of such month and the Organizer shall provide the User with a copy of the bill.

Article 11

If the User fails to pay its due financial obligation as per the calculation period bill when due, the Organizer shall charge statutory default interest.

Article 12

The User shall settle the entire amount of the bill when due, without any exceptions and without any objections. If the User should have any objections, it may communicate them to the Organizer when paying its bill.

VI. CONDITIONS OF USING THE NETWORK**Article 13**

The Organizer shall make the Arena Centar electrical network available to the User subject to the conditions of this Agreement, and the User shall use the network for supply of electricity solely for its own requirements.

The Organizer shall provide the User with the standard level of electricity supply quality at the point of acceptance / calculation measuring point and the Organizer shall take the necessary measures for the purpose of maintaining such standard electricity supply quality level, subject to the exceptions provided in Article 15 of this Agreement.

Članak 14.

Korisnik je dužan koristiti priključak i elektroenergetsku mrežu Arena Centra prema uvjetima Ugovora o zakupu između Organizatora i Korisnika, svih priloga tog ugovora i ovoga Ugovora. Korisnik nema pravo omogućiti nekom drugom zakupniku Arena Centra ili bilo kojoj trećoj osobi priključenje na svoje elektroenergetske objekte i instalacije i korištenje električne energije preko svoga obračunskog mjernog mjesta.

Korisnik je odgovoran za sigurnost, pogon i tehničku ispravnost svojih instalacija, bez obzira na vlasništvo tih stvari.

Korisnik je dužan omogućiti Organizatoru u svako vrijeme pristup priključku, mjestu preuzimanja električne energije i obračunskom mjernom mjestu.

VII. MEĐUSOBNA PRAVA I OBVEZE**Članak 15.**

Strane su suglasne da se Organizator oslobađa preuzetih obveza u pogledu osiguranja napajanja električnom energijom i održavanja elektroenergetskog sustava za vrijeme trajanja više sile, poremećenog pogona mreže, izvanrednog pogona mreže i drugih izvanrednih okolnosti, kao i u slučajevima neispravnosti i kvarova na uređajima i postrojenjima, remonta i održavanja postrojenja, planiranih radova te ostalih okolnosti na koje nije mogao utjecati ili izbjeći. Organizator nije odgovoran za moguće nedostatke u opskrbi iz ovog Ugovora uslijed nedostataka opskrbe ili distribucije Organizatora kao tarifnog kupca prema svom dobavljaču ili distributeru.

Članak 16.

Korisnik je dužan odmah po nastanku prekida napajanja električnom energijom izvijestiti Organizatora.

VII. RASKID**Članak 17.**

Ovaj Ugovor ostaje na snazi za trajanja Ugovora o zakupu Korisnika u njegovom

Article 14

The User shall use the connection and the Arena Centar electrical network according to the conditions of the Lease Agreement between the Organizer and the User, any appendices thereto, and this Agreement. The User is not entitled to enable another Arena Centar tenant or any third-party connection to its electrical facilities and installations and use of electricity through its calculation measuring point.

The User shall be responsible for the safety, operation and proper technical condition of its installations, regardless of the ownership thereof.

The User shall provide the Organizer with access to the connection, the point of acceptance of electricity and the calculation measuring point at any time.

VII. MUTUAL RIGHTS AND OBLIGATIONS**Article 15**

The Parties hereto agree that the Organizer shall be relieved of its assumed obligations with respect to ensuring electricity supply and electricity system maintenance during an event of force majeure, disrupted network operation, extraordinary network operation and other extraordinary circumstances, as well as in case of defects and failures in devices and facilities, facility repairs and maintenance, scheduled works, and other circumstances it cannot control or avoid. The Organizer is not responsible for any failures in supply hereunder due to failure to supply the Organizer as a tariff customer by its supplier or distributor.

Article 16

In the event of electricity supply failure, the User shall immediately notify the Organizer.

VII. TERMINATION**Article 17**

This Agreement shall remain in effect for the term of the User's Arena Centar Business

Poslovnom prostoru u Arena Centru na koji prostor se ovaj Ugovor i odnosi. Strane su suglasne da se ovaj Ugovor ne može raskinuti bez valjanog raskidanja Ugovora o zakupu iz prethodne rečenice prema odredbama iz tog Ugovora o zakupu.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme i traje od Datuma primopredaje poslovnog prostora pa do datuma vraćanja Poslovnog prostora u posjed Organizatora. Međutim, ukoliko elektroenergetska suglasnost Organizatora kao tarifnog kupca prema svom dobavljaču istekne ili na drugi način prestane važiti, a ne obnovi se, tada se Ugovor raskida prestankom važenja te suglasnosti, ili obnovljene suglasnosti ukoliko ju je Organizator jednom ili više puta obnovio.

Članak 19.

Strane su suglasne da isključivo Organizator može prenijeti izvršavanje ovog Ugovora na treću osobu, čime se ne utječe na prava i obveze Korisnika. Ukoliko Organizator ili treća strana na koju prenese ovaj Ugovor pribavi dozvolu, dopuštenje, koncesiju ili sličnu ovlast prema pravilima koje tada budu na snazi, za obavljanje djelatnosti opskrbe električnom energijom, Strane su suglasne da se ovaj Ugovor novira temeljem same takve ovlasti (*novatio ipso contracto*) u ugovor o opskrbi uz jednake uvjete kao i po ovom Ugovoru, osim ukoliko bi bile protivne nekom općem pravnom aktu.

Strane su suglasne da za sve međusobne obveze koje nisu regulirane ovim Ugovorom materijalno-pravno upućuju na odredbe važećih Općih uvjeta za opskrbu električnom energijom, Pravilnika o naknadi za priključenje na elektroenergetsku mrežu i za povećanje priključne snage, Tarifnog sustava za usluge elektroenergetskih djelatnosti koje se obavljaju kao javne usluge i Mrežnih pravila elektroenergetskog sustava ili drugih općih pravnih akata koji budu zamijenili navedene propise.

Premises Lease Agreement, to which Business Premises this Agreement applies. The Parties hereto agree that this Agreement may not be terminated without effective termination of the Lease Agreement referred to in the preceding sentence, subject to the provisions thereof.

VIII. FINAL PROVISIONS

Article 18

This Agreement is entered into for a specific period of time, i.e. as of Business Premises Delivery Date until the date of handing back the Business Premises to the Organizer. However, if the electricity consent of the Organizer as a tariff customer of its supplier expires or other ceases to be valid and it not renewed, the Agreement shall be terminated at the time such consent, or renewed consent in case the Organizer has renewed it once or several times, ceases to be valid.

Article 19

The Parties hereto agree that only the Organizer may transfer the performance of this Agreement to a third party, which shall not affect User's rights and obligations. If the Organizer or a third party to which it transfers this Agreement obtains a license, permit, concession or a similar authorization according to the rules applicable at such time for supply of electricity, the Parties agree that this Agreement shall be novated pursuant to such authorization (*novatio ipso contracto*) in the supply agreement subject to the same conditions as those provided herein, unless they are contrary to a general legal act.

The Parties hereto agree that any mutual obligations not defined by this Agreement shall be materially and legally subject to the provisions of the applicable General Conditions for Electricity Supply, Rules for Fees for Connection to the Electrical Network and for Increase of Connection Power, Tariff System for Electricity Services Performed as Public Services and Electricity System Network Rules or other general legal acts replacing such regulations.

Članak 20.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom zaključivanja Ugovora o zakupu čiji je on Dodatak.

Članak 21.

U slučaju spora nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu.

Članak 22.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjeraka od kojih 1 (jedan) zadržava Korisnik, a 2 (dva) Organizator, a 1 (jedan) javni bilježnik koji je solemnizirao Ugovora o zakupu.

Article 20

This Agreement comes into effect as of the date of execution of the Lease Agreement, to which it is attached to as an Appendix.

Article 21

In the event of a dispute, a court in Zagreb (having the subject-matter jurisdiction) shall have jurisdiction.

Article 22

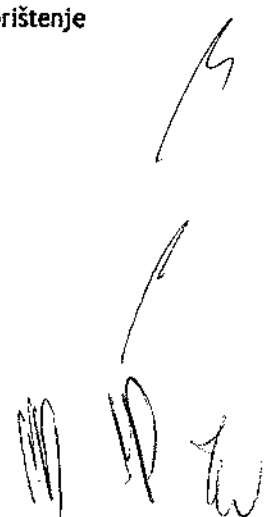
This Agreement is made in 4 (four) counterparts, 1 (one) of which shall be provided to the User, 2 (two) to the Organizer, and 1 (one) to the Notary Public who have certified the Lease Agreement

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U ARENA CENTRU, Br. E27/24

Prilog IV - Protokol predaje

Ovaj protokol kronološki iznosi korake i radnje valjane predaje poslovnog prostora u Arena Centru koje poduzimaju Zakupodavac odnosno Upravitelj Arena Centra i Zakupnik, kako bi predmetni Prostor valjano i pravovremeno bio predan Zakupniku u posjed te su i Zakupodavac odnosno Upravitelj Arena Centra i Zakupnik obvezni slijediti niže navedene korake kako su brojevno navedeni:

1. Zakupnik je dužan do trenutka primopredaje ispuniti sve obveze i podmiriti sva dospjela potraživanja Zakupodavca, uključujući moguće naknade štete i ostale dospjele tražbine Zakupodavca prema Zakupniku. Ukoliko je Zakupnik u nemogućnosti ispuniti koju dužnu činidbu prema Zakupodavcu jer mu Zakupodavac odnosno Upravitelj Arena Centra nije izdao neku ispravu ili obavijestio o nekom podatku (primjera radi nedostaje faktura po kojoj treba platiti ili neka specifikacija) obavezan je bez odgode obavijestiti Zakupodavca odnosno Upravitelja Arena Centra da izda traženu ispravu.
2. Djelatnik Zakupodavca ili Upravitelja interno provjerava s računovodstvom Zakupodavca ili Upravitelja da Zakupnik nema nikakvih dospjelih, a nepodmirenih obveza prema Zakupodavcu. U slučaju da Zakupnik nije ispunio sve dospjele činidbe prema Zakupodavcu odnosno podmirio sve tražbine Zakupodavca, postupak primopredaje neće započeti na štetu Zakupnika te će Zakupnik snositi svu štetu koju bi Zakupodavac iz ovog razloga pretrpio. U ovom slučaju se rok predaje Prostora naveden u Ugovoru o zakupu se smatra ispunjenim od strane Zakupodavca.
3. Djelatnik Zakupodavca ili Upravitelja će koristeći bilo koji oblik pisane komunikacije priopćiti predstavniku Zakupnika dan i sat primopredaje Prostora.
4. Prostor predaje djelatnik Zakupodavca ili Upravitelja predstavniku Zakupnika.
5. Utvrđuje se, kao uvjet nastavka postupka, da je Zakupnik pribavio odgovarajuće osiguranje za radove na uređenju Prostora, pod uvjetima i od odobrenog osiguravatelja shodno ugovorenim obvezama između Zakupodavca i Zakupnika, ako takvih radova ima.
6. Zakupnik prima nacrt prilaza Prostoru kroz Arena Centar kojim prilazom može dopremiti svoje materijale za ugradbu i kojim se može kretati te moguće i ostala pravila i uvjete pristupa Prostoru.
7. Zakupnik prima „Pravila ponašanja i Izvođenja radova uređenja prostora“.
8. Utvrđuju se položaji priključka na električnu energiju i vodu koje Zakupnik koristiti za vrijeme izvođenja radova u Prostoru, ako takvih radova ima.
9. Djelatnik Zakupodavca ili Upravitelja, predstavnik Zakupnika potpisuju zapisnik koji obvezno navodi oznaku Prostora koji se predaje, njegovu veličinu, tvrtku Zakupnika, osobe svih strana koje su prisustvovala primopredaji, dan i sat primopredaje. Zapisnik može još i sadržavati napomene djelatnika Zakupodavca odnosno Upravitelja ili/i predstavnika Zakupnika koje se tiču nekih tehničkih detalja Prostora, bitnih uputa za početno korištenje i ostalo.





REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MAJA PERIS
Zagreb, Vice Vukova 6

Poslovni broj: OV-14430/2024

Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6, potvrđujem da je stranka:

SPORTINA d.o.o., MBS 080429142, OIB 68839275991, Zagreb (Grad Zagreb), KORANSKA ULICA 2, zastupano po direktoru **DEJAN JELISAVAC, OIB 76593125746, SLOVENIJA, ŠENTJUR, GAJSTOVA POT 26A**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu Republike Slovenije PB1273413 UE Ljubljana, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U ARENA CENTRU, Br. E-27/24 od dana 26.06.2024. godine** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila 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 pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvata pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Stranka se izričito odrekla prava korištenja ovlaštenog sudskog tumača za slovenski jezik jer razumije i govori hrvatski jezik u što sam se i osobno uvjerila.

Sukladno čl. 42 Javnobilježničkog poslovnika (NN 38/94, 82/94, 37/96, 151/05, 115/12, 120/14, 99/21, 53/24) prisutna stranka svojim potpisom potvrđuje da je upoznata sa svim navodima javnobilježničke potvrde.

Zakupnik

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 132,72 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 359,10 eur uvećana za PDV u iznosu od 89,78 eur.

Zagreb, 26.06.2024.



Javni bilježnik
MAJA PERIS

FASHION COMPANY d.o.o. za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Jadranska avenija 9, koje je društvo upisano u registar Trgovačkog suda pod MBS: 060270796, OIB: 73719122411, zastupano po članu uprave/direktoru **TATJANI DIMITRIJEVIĆ**, OIB: 00233406200, Srbija, Beograd, Bulevar Arsenija Čarnojevića 73, daje sljedeću:

SPECIJALNU PUNOMOĆ

kojom se ovlašćuje
ISAK NUHIĆ, Zagreb, Ulica Zagorska 48,
OIB: 73133931908,

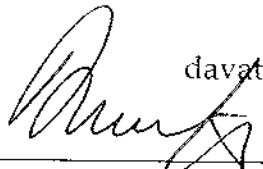
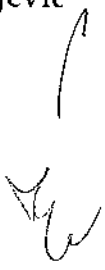
da može u ime i račun društva FASHION COMPANY d.o.o. za trgovinu i usluge, skraćene tvrtke FASHION COMPANY d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Jadranska avenija 9, koje je društvo upisano u registar Trgovačkog suda pod MBS: 060270796, OIB: 73719122411 obavljati niže navedene radnje:

- potpisati i podnijeti javnom bilježniku na solemnizaciju **SPORAZUM O PRIJENOSU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U ARENA CENTRU, Br. E27/24**, koji se sklapa između **ARENA CENTER ZAGREB d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, ul. Vice Vukova 6, OIB: 83997642580, kao **Zakupodavca**, **SPORTINA d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, ul. Koranska 2, OIB: 68039275991, kao **Prenositelja** i **FASHION COMPANY d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, Jadranska avenija 9, OIB: 73719122411, kao **Primatelja**, kojim se sa Prenositelja na Primatelja vrši prijenos Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Arena Centru, br. E27/24, približne ukupne površine 1161 (*tisuću sto šezdeset jedan*) m², oznake E27, za trgovinu „XYZ“ u trgovačkom centru pod imenom Arena Centar u Zagrebu, ulica Vice Vukova 6, u Zagrebu;
- da u ime i za račun Društva potpisom i podnošenjem na solemnizaciju predmetnog Sporazuma o prijenosu Ugovora o zakupu prihvati sve odredbe istog kao i sve dodatke i priloge koji su sastavni dijelovi predmetnog Ugovora, uključujući ovršne klauzule sadržane u istom čije značenje u cijelosti razumijem te obavi i sve druge radnje kod nadležnih tijela i institucija koje su vezane isključivo za realizaciju gore navedenih radnji.

Ova specijalna punomoć vrijedi isključivo za gore taksativno navedene radnje te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

U Beogradu, 12.07.2024.

FASHION COMPANY d.o.o.
OIB: 73719122411
JADRANSKA AVENIJA 9, ZAGREB
02

davatelj punomoći:

FASHION COMPANY d.o.o.
zastupa ga član uprave
Tatjana Dimitrijević


Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6,
potvrđujem da je stranka:

FASHION COMPANY d.o.o., MBS 060270796, OIB 73719122411, Zagreb, **JADRANSKA AVENIJA 9**, zastupano po članu uprave-direktoru **TATJANA DIMITRIJEVIĆ**, OIB 00233406200, **BEOGRAD, BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 734/15**, priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pismena utvrdila sam temeljem putovnice Republike Srbije br. 013732867 MUP R SRBIJE, PU ZA GRAD BEOGRAD, 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. PPJF zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

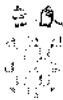
Broj: OV-16231/2024

Zagreb, 19.07.2024.



Javni bilježnik
MAJA PERIS

[Handwritten marks]



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

MAJA PERIS

Zagreb, Vice Vukova 6

Poslovni broj: OV-16232/2024

Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6, potvrđujem da su stranke:

SPORTINA d.o.o., MBS 080429142, OIB 68039275991, Zagreb (Grad Zagreb), KORANSKA ULICA 2, zastupano po direktoru **DEJAN JELISAVAC, OIB 76593125746, SLOVENIJA, ŠENTJUR, GAJSTOVA POT 26A,** čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnice Republike Slovenije PB1273413 UE Ljubljana, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Prenositelj,

FASHION COMPANY d.o.o., MBS 060270796, OIB 73719122411, Zagreb, JADRANSKA AVENIJA 9, zastupano po punomoćniku **ISAK NUHIĆ, OIB 73133931908, ZAGREB, ZAGORSKA ULICA 48,** čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117775536 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan te uvidom u Specijalnu punomoć od dana 12.07.2024. godine, ovjerenu u ovom javnobilježničkom uredu dana 19.07.2024. godine pod brojem OV-16231/2024. godine, kao Primateelj

podnijele predaju privatnu ispravu: **SPORAZUM O PRIJENOSU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U ARENA CENTRU, Br. E27/24 od dana 19.07.2024. godine** na potvrdu.

Potvrđujem da sam predaju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Stranka Dejan Jelisavac se izričito odrekla prava korištenja ovlaštenog sudskog tumača za slovenski jezik jer razumije i govori hrvatski jezik u što sam se i osobno uvjerila.

Stranke:

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 132,72 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 359,10 eur uvećana za PDV u iznosu od 89,78 eur.

Zagreb, 19.07.2024.



Javni bilježnik
MAJA PERIS

