

VRBANI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Rudeška cesta 169a, osobni identifikacijski broj (OIB): 31086729978, zastupano po direktorima Stevanu Lojoviću i Mariosu Zinonosu, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: "**Zakupodavac**") s jedne strane, -----

i -----

SEMPRE DRITO d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Rudeška cesta 169a, osobni identifikacijski broj (OIB): 89234708275, zastupan po direktoru Ivanu Parlovu kao zakupnik (u daljnjem tekstu: "**Zakupnik**") s druge strane-----

Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zasebno kao "Ugovorna strana" a zajedno kao "Ugovorne strane"-----

dana 27. veljače 2020. (dvadesetisedmog veljače dvije tisuće dvadesete) godine sklapaju sljedeći:-----

-----**ANEKS 4 UGOVORA O ZAKUPU**-----
-----**POSLOVNOG PROSTORA**-----

(u daljnjem tekstu: "**Aneks 4**") -----

-----**Članak 1.**-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju sljedeće:-----

- a) kako su dana 30. travnja 2014. (tridesetog travnja dvije tisuće četnaeste) godine zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora, temeljem kojeg je Zakupodavac Zakupniku dao u zakup Poslovni prostor označen kao jedinica **L2.06** koji se nalazi **na 2. (drugom) katu CENTRA**, ukupne bruto površine **oko 157,86 m²** (sto pedeset sedam cijela osamdeset šest metara kvadratnih), s pripadajućom terasom **L2.06/T** koja se nalazi **na 2. (drugom) katu CENTRA**, ukupne bruto površine **oko 44,89 m²** (četdeset četiri cijela osamdeset devet metara kvadratnih), te s pripadajućom terasom **L2/16/T** koja se nalazi **na 2. (drugom) katu CENTRA**, ukupne bruto površine **oko 50 m²** (pedeset metara kvadratnih) (u daljnjem tekstu: "**Ugovor o zakupu**"); -----
- b) kako su dana 1. srpnja 2016. (prvog srpnja dvije tisuće šesnaeste) godine sklopile aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: "**Aneks 1**"), kako su dana 4. svibnja 2017. (četvrtog svibnja dvije tisuće sedamnaeste)

VRBANI PROJEKT d.o.o. with registered seat at Zagreb, Rudeška cesta 169a, personal identification number (OIB): 31086729978, represented by directors Stevan Lojović and Marios Zinonos, as lessor (hereinafter: "**Lessor**") on one hand, -----

and -----

SEMPRE DRITO d.o.o. having its registered seat at Zagreb, Rudeška cesta 169a, personal identification number (OIB): 89234708275, represented by director Ivan Parlov, as lessee (hereinafter: "**Lessee**") on the other hand-----

The Lessor and the Lessee are hereinafter individually referred to as the "Party", and jointly as the "Parties"-----

on this day of 27of February 2020 (twentyseventh of February two thousand twenty) are entering into the following:-----

-----**ANNEX 4 TO THE BUSINESS PREMISES** --
-----**LEASE AGREEMENT**-----

(hereinafter: "**Annex 4**") -----

-----**Article 1**-----

The Parties hereof mutually agree as follows:-----

- a) that on 30 April 2014 (thirtieth of April two thousand fourteen) they have entered into the Business Premises Lease Agreement, under which the Lessor leased to the Lessee the Premises identified as a unit **L2.06** located **on the second floor of the CENTRE**, having a total gross area of **approximately 157,86 m²** (one hundred fifty seven point eighty six square meters), with adjacent terrace **L2.06/T** located **on the second floor** of the CENTRE, having a total gross area of **approximately 44,89 m²** (forty four point eighty nine square meters) and with adjacent terrace **L2/16/T** located **on the second floor** of the CENTRE, having a total gross area of **approximately 50.00 m²** (fifty square meters) (hereinafter: "**Lease Agreement**"); -----
- b) that on 1 July 2016 (first of July two thousand sixteen) they have entered into the annex to the Business Premises Lease Agreement (hereinafter: "**Annex 1**"), that on 4 May 2017 (fourth of May two thousand seventeen) they

godine sklopile drugi aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: "Aneks 2") te kako su dana 16. siječnja 2019. (šesnaestog siječnja dvije tisuće devetnaeste) godine sklopile treći aneks Ugovora o zakupu (u daljnjem tekstu: "Aneks 3") kojim su izmijenili odnosno dopunili određene odredbe Ugovora o zakupu.-----

c) kako je namjera Ugovornih strana da sklapanjem ovog Aneksa 4 sporazumno izmijene ili/i dopune određene odredbe Ugovora o zakupu, a koje će se izmijene ili/i dopune Ugovora o zakupu primjenjivati od dana stupanja na snagu ovog Aneksa 4. -----

-----Članak 2.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je namjera Zakupnika da promijeni namjenu Poslovnog prostora u "bistro" u smislu odredbe članka 4. stavka 1. točke 7. Pravilnika o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina »Restorani«, »Barovi«, »Catering objekti« i »Objekti jednostavnih usluga« (NN 82/2007, 82/2009, 75/2012, 69/2013, 150/2014, 85/2015) (u daljnjem tekstu: "Pravilnik"). ---

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Zakupodavac dana 15. veljače 2020. (petnaestog veljače dvijetisućedvadesete) godine izdao Zakupniku Suglasnost da u Poslovnom prostoru koji je predmet Ugovora o zakupu obavlja djelatnosti "bistro-a" u smislu odredbe članka 4. stavka 1. točke 7. Pravilnika. --

Potpisivanjem ovog Aneksa 4 Zakupnik se obvezuje da će poduzeti sve pravne i ostale radnje te ishoditi svu potrebnu dokumentaciju u svrhu ispunjenja svih tehničko-operativnih uvjeta za "bistro" propisanih Pravilnikom i ostalim važećim i primjenjivim zakonodavstvom Republike Hrvatske. -----

-----Članak 3.-----

Sukladno članku 2. ovog Aneksa 4 Ugovorne strane suglasno mijenjaju odredbu članka 12.2.1. Ugovora o zakupu koja sada glasi kako slijedi: -----

12.2.1. Zakupnik je dužan za čitavog razdoblja produženog Trajanja zakupa u Poslovnom prostoru poslovati odnosno obavljati djelatnosti "bistro-a" odnosno pripreme i usluživanja jednostavnih hladnih i toplih jela, te usluživanja pića i pripremanja i

have entered into the second annex to the Business Premises Lease Agreement (hereinafter: "Annex 2") and that on 16 January 2019 (sixteenth of January two thousand nineteen) they have entered into the third annex to the Business Premises Lease Agreement (hereinafter: "Annex 3") pursuant to which they amended certain provisions of the Lease Agreement.-----

c) that by entering into this Annex 4 the Parties wish to amend certain provisions of the Lease Agreement, which amendments shall apply from the date of entry into force of this Annex 4. -----

-----Article 2-----

The Parties mutually agree that the Lessee's intention is to change the intended purpose of the Premises to "bistro" within the meaning of the provision of Article 4 Paragraph 1 Point 7 of the Rulebook on Classification and Minimum Conditions of Catering Facilities in the Groups "Restaurants", "Bars", "Catering Facilities" and Simple Service Facilities" (Official Gazette 82/2007, 82/2009, 75/2012, 69/2013, 150/2014, 85/2015) (hereinafter: "Rulebook").-----

The Parties mutually agree that on February 15th 2020 (February fifteenth twothousandtwenty) the Lessor issued to Lessee a Consent to conduct the business of "bistro" within the meaning of the provision of Article 4 Paragraph 1 Point 7 of the Rulebook in the Premises that are subject to the Lease Agreement.-----

By signing this Annex 4 the Lessee undertakes to take all legal and other actions and to obtain all necessary documentation for the purpose of fulfilling all technical and operational requirements for "bistro" prescribed by the Rulebook and other valid and applicable laws of the Republic of Croatia.-----

-----Article 3-----

Pursuant to Article 2 hereof the Parties mutually agree to amend the provision of Article 12.2.1. of the Lease Agreement which now reads as follows: -----

12.2.1. The Lessee shall throughout the entire extended Term of Lease conduct the business of "bistro" i.e. preparing and serving simple cold and hot meals, and serving drinks as well as preparing and serving beverages under the trademark Noble bistro. -----

2

usluživanja napitaka pod trgovačkim imenom Noble bistro.

Članak 4.

Sukladno članku 2. ovog Aneksa 4 Ugovorne strane suglasno mijenjaju odredbu članka 12.3.1. Ugovora o zakupu koja sada glasi kako slijedi:

12.3.1. Zakupnik može poslovati u Poslovnom prostoru jedino pod znakom prodavaonice Noble bistro (dalje: **Znak**) osim u slučaju da Znak bude promijenjen uz prethodno odobrenje od strane Zakupodavca.

Članak 5.

Sukladno članku 2. ovog Aneksa 4 Ugovorne strane iza članka 11.4.8. suglasno dodaju članak 11.4.9. Ugovora o zakupu koji glasi kako slijedi:

11.4.9. Od dana 16.02. 2020. (šesnaestog veljače dvijetisućedvadesete) godine Zakupnik ima pravo započeti s izvođenjem Završnih radova na Poslovnom prostoru u svrhu preuređivanja Poslovnog prostora kako bi se u istom mogle obavljati djelatnosti "bistro-a" odnosno djelatnosti pripreme i usluživanja jednostavnih hladnih i toplih jela, te usluživanja pića i pripremanja i usluživanja napitaka.

Prilikom izvođenja Završnih radova iz članka 11.4.9. ovog Ugovora Zakupnik je dužan osigurati da se ispune svi tehnički uvjeti predviđeni za "bistro" propisani Pravilnikom o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina »Restorani«, »Barovi«, »Catering objekti« i »Objekti jednostavnih usluga« (NN 82/2007, 82/2009, 75/2012, 69/2013, 150/2014, 85/2015).

Izvođenje Završnih radova iz članka 11.4.9. ovog Ugovora Zakupnik je dužan dovršiti najkasnije do 15. ožujka 2020. (petnaestog ožujka dvijetisućedvadesete) godine.

Zakupnik je dužan Završne radove iz članka 11.4.9. ovog Ugovora izvoditi u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora, Priručnikom za zakupnike, opravdanim zahtjevima arhitekta i inženjera Zakupodavca, općim kriterijima Zakupodavca u odnosu na CENTAR te svim važećim i primjenjivim nacionalnim propisima.

Radi izbjegavanja svake sumnje, Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Završne radove iz članka 11.4.9. Zakupnik dužan izvesti o svom trošku.

Odredbe ovog Ugovora koje uređuju postupak

Article 4

Pursuant to Article 2 hereof the Parties mutually agree to amend the provision of Article 12.3.1. of the Lease Agreement which now reads as follows:

12.3.1. The Lessee may conduct its business in the Premises only under the store mark Noble bistro (hereinafter: **Mark**), unless the Mark is changed subject to Lessor's prior written approval.

Article 5

Pursuant to Article 2 hereof the Parties mutually agree to add Article 11.4.9. after Article 11.4.8. to the Lease Agreement which reads as follows:

11.4.9. From 16.02. 2020 (February sixteenth twothousandtwenty) the Lessee has the right to begin performing Finishing Work on the Premises with the aim of remodelling the Premises in order to conduct the business of "bistro" in the Premises i.e. the business of preparing and serving simple cold and hot meals, and serving drinks as well as preparing and serving beverages.

When performing Finishing Work referred to in Article 11.4.9. hereof the Lessee is obliged to ensure that all the technical conditions stipulated for the "bistro" prescribed by the Rulebook on Classification and Minimum Conditions of Catering Facilities in the Groups "Restaurants", "Bars", "Catering Facilities" and Simple Service Facilities" (Official Gazette 82/2007, 82/2009, 75/2012, 69/2013, 150/2014, 85/2015) are fulfilled.

The Lessee is obliged to complete the Finishing Work referred to in Article 11.4.9. hereof by March 15th 2020 (March fifteenth twothousandtwenty) the latest.

The Lessee is obliged to perform the Finishing Work referred to in Article 11.4.9. hereof in accordance with the conditions of this Agreement, the Tenant Handbook, the reasonable requests of Lessor's architects and engineers, the Lessor's general criteria in relation to the CENTRE and with all the valid and applicable national laws.

For avoidance of any doubt, the Parties mutually agree that the Lessee is obliged to perform the Finishing Work referred to in Article 11.4.9. hereof at its own expense.

The provisions of this Agreement governing the

2

odobrenja dokumentacije za izvođenje Završnih radova, izvođenje Završnih radova, postupak kontrole Završnih radova te plaćanje ugovorne kazne u slučaju zakašnjenja s izvođenjem Završnih radova adekvatno se primjenjuju i na Završne radove iz članka 11.4.9. ovog Ugovora.

Documentation Approval procedure, the performance of the Finishing Work, the Finishing Work inspection and the payment of the contractual penalty in case of delay with the completion of the Finishing Work shall adequately apply to the Finishing Work referred to in Article 11.4.9. hereof.

Članak 6.

Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu, Aneksa 1, Aneksa 2 te Aneksa 3 koje nisu izmijenjene ovim Aneksom 4 ostaju u cijelosti na snazi neizmijenjene.

Article 6

The remaining provisions of Lease Agreement, Annex 1, Annex 2 and Annex 3 that are not amended under this Annex 4 shall remain entirely effective unaltered.

Izrazi koji nisu definirani u ovome Aneksu 4, a navedeni su velikim početnim slovom imaju isto značenje kao što ga imaju u Ugovoru o zakupu, Aneksu 1, Aneksu 2 te Aneksu 3.

Terms which are not defined under this Annex 4 and are written in capital letters have the same meaning as they have in the Lease Agreement, Annex 1, Annex 2 and Annex 3.

Članak 7.

Za ovaj Aneks 4 mjerodavno je pravo Republike Hrvatske. Za sva pitanja koja nisu izričito ugovorena odredbama ovog Aneksa 4, bit će mjerodavni važeći propisi prava Republike Hrvatske. Sve sporove koji mogu proizaći iz primjene ovog Aneksa 4, Ugovorne strane pokušat će riješiti sporazumno, a u suprotnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Article 7

This Annex 4 is governed by the law of the Republic of Croatia. Any issues not specifically agreed under the provisions of this Annex 4 shall be governed by the applicable regulations of such law. The Parties shall attempt to resolve any disputes arisen from performance of this Annex 4 by mutual consent, otherwise, they shall submit to the jurisdiction of the competent court in Zagreb.

Članak 8.

Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se odredbe Ugovora o zakupu koje se odnose na njegovu ovršnost (članak 23.), odnose i na ovaj Aneks 4.

Article 8

For avoidance of any doubt, the Parties mutually determine that the provisions of the Lease Agreement regulating the enforcement of the lease (Article 23) shall apply to this Annex 4 as well.

Ovaj Aneks 4 solemnizirat će javni bilježnik te će isti po solemnizaciji predstavljati javnobilježničku ovršnu ispravu.

This Annex 4 shall be notarized to its content by the notary public and it shall represent the enforceable notarial deed.

Troškove solemnizacije ovog Aneksa 4 od strane javnog bilježnika snosi Zakupnik.

The costs concerning the notary public notarization to its content of this Annex 4 shall be borne by the Lessee.

Članak 9.

Eventualna nišetnost pojedinih odredbi ovog Aneksa 4 ne utječe na postojanje i valjanost ovog Aneksa 4, kao ni Ugovora o zakupu u cjelini. Ugovorne strane zamijenit će nišetnu odredbu novom i valjanom odredbom koja je najbliža gospodarskoj svrsi nišetne odredbe.

Article 9

The existence and the validity of this Annex 4 shall not be affected by the invalidity of individual provisions hereof, nor of the Lease Agreement. The Parties shall replace an invalid provision by a valid and permissible provision having the most similar economic effect as the invalid provision.

Članak 10.

Ovaj Aneks 4 sastavljen je na hrvatskom i na engleskom jeziku. U slučaju neslaganja između hrvatske i engleske verzije, hrvatska je verzija mjerodavna.

Article 10

This Annex 4 is executed in Croatian and English language. In case of discrepancies between the Croatian and English version, the interpretation of this Annex 4 in Croatian version shall prevail.

Članak 11.

Ovaj Aneks 4 stupa na snagu na dan ovjere od strane javnog bilježnika.

Article 11

This Annex 4 shall come into force on the day when notarized by a notary public.

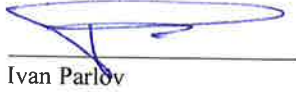
Za Zakupodavca:


Stevan Lojović / Marios Zinonos

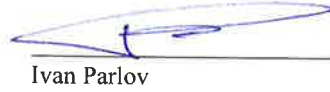
On behalf of the Lessor:


Stevan Lojović / Marios Zinonos

Za Zakupnika:


Ivan Parlov

On behalf of the Lessee:


Ivan Parlov

2





REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Vesna Pučar
Zagreb, Miramarska 24

Poslovni broj: OV-2772/2020

Ja, javni bilježnik **Vesna Pučar**, Zagreb, Miramarska 24, potvrđujem da je stranka:

SEMPRE DRITO d.o.o., MBS 080908737, OIB 89234708275, Zagreb, Rudeška cesta 169 A,
zastupano po direktoru **IVANU PARLOVU, rođenom 25.03.1986. godine, OIB 07628305295,**
ZAGREB, GRAD ZAGREB, STENJEVEČKA ULICA 18, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u
osobnu iskaznicu br. 110100068 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u
sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao **Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Aneks 4 Ugovora o zakupu poslovnog prostora** 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 prihvaća pravne posljedice koje iz toga
proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička
nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 125,00 kn uvećana za PDV u iznosu
od 31,25 kn.

Zagreb, 27.02.2020.



Javnobilježnika
prisjednik

Ivana Čučević

Javni bilježnik
Vesna Pučar

Nadležni sud

Trgovački sud u Zagrebu

MBS

080908737

OIB

89234708275

EUID

HRSR.080908737

Status

Bez postupka

Tvrtka

SEMPRE DRITO d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge

SEMPRE DRITO d.o.o.

Sjedište/adresa

Zagreb (Grad Zagreb)

Rudeška cesta 169 A

Temeljni kapital

20.000,00 kuna

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

- * pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- * pružanje usluga smještaja
- * pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- * kupnja i prodaja robe
- * pružanje usluga u trgovini
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * usluge informacijskog društva
- * turističke usluge u nautičkom turizmu
- * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- * ostale turističke usluge
- * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- * audiovizualne djelatnosti
- * poslovanje nekretninama
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * djelatnost istraživanja tržišta i ispitivanja javnog mnijenja
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * djelatnost javnoga cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- * prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- * prijevoz za vlastite potrebe
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * iznajmljivanje strojeva i opreme bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * energetska certificiranje, energetska pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * održavanje i popravak motornih vozila
- * računalne i srodne djelatnosti
- * skladištenje robe
- * organiziranje tečajeva, seminara, kongresa, sajmova, kreativnih radionica, raznih promotivnih događanja, promocija, audicija i zabavnih igara

Osnivači/članovi društva

Ivan Parlov, OIB: 07628305295 (Prikaži vezane subjekte)

Zagreb, Stenjevečka 18

- jedini član d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje

Ivan Parlov, OIB: 07628305295 (Prikaži vezane subjekte)

Zagreb, Stenjevečka 18

- direktor

- zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 04.02.2019. godine

Pravni odnosi**Osnivački akt:**

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14.04.2014. godine.

Zabilježbe

Redni broj zabilježbe: 1

- Član društva je prilikom osnivanja društva uplatio 10.000,00 kn temeljnog kapitala, a preostalih 10.000,00 kn obvezuje se uplatiti u roku od dvije godine.

Redni broj zabilježbe: 2

- Član društva uplatio je dana 28.01.2019. godine preostali iznos od 10.000,00 kn temeljnog kapitala, koji je sada uplaćen u cijelosti.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvještaja

20.03.2019 2018 01.01.2018 - 31.12.2018 GFI-POD izvještaj

