

**Ugovor o zakupu poslovnog prostora  
Business Premises Lease Agreement**

**Prilog br. 2 / Appendix No. 2**

**IZJAVA O PRIHVAĆANJU PRIRUČNIKA ZA ZAKUPNIKE**

**STATEMENT ON ACCEPTANCE OF TENANT HANDBOOK**

13

**SEMPRE DRITO d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Rudeška cesta 169A, OIB 89234708275, zastupan po direktoru Miroslavu Bokulić, kao Zakupnik (dalje: "Zakupnik") daje sljedeću

## IZJAVU

kojom potvrđuje sljedeće:

1. da je kao Zakupnik s društvom VRBANI PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, Gundulićeva 35, OIB 31086729978 kao Zakupodavcem dana 30. travnja 2014 zaključio Ugovor o zakupu poslovnog prostora, temeljem kojeg je Zakupodavac dao u zakup, a Zakupnik uzeo u zakup Poslovni prostor u Trgovačkom centru u Zagrebu izgrađenom na zk.č.br 5918/1 upisanoj u zk.ul. 101216 katastarske općine Vrapče Novo, smještenom na adresi Rudeška cesta 169a, kako je isti opisan u predmetnom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora;
2. da je od strane Zakupodavca, odnosno osobe određene od strane Zakupodavca usvojen dokument pod nazivom "Priručnik za Zakupnike", kojim su propisane osnovne odredbe o radovima na izgradnji, održavanju, popravcima i obnavljanju Poslovnih Prostora ili bilo kojeg drugog prostora za iznajmljivanje unutar CENTRA, i/ili radovima održavanja unutar Poslovnih Prostora ili drugog prostora za iznajmljivanje;
3. da je Zakupnik upoznat sa sadržajem Priručnika za Zakupnike te isti u potpunosti prihvaća i obvezuje se da će se u cijelosti i u svakom trenutku pridržavati svih obveza propisanih Priručnikom za Zakupnike;
4. da Zakupodavac ima pravo jednostrano izmijeniti Priručnik za Zakupnike u bilo koje doba, o čemu će isti obavijestiti Zakupnika pravovremeno te će se po isteku 8 dana od dana obavijesti početi primjenjivati novi Priručnik za Zakupnike.

U Zagrebu, dana 30. travnja 2014. godine

**SEMPRE DRITO d.o.o.**  
Zagreb

**SEMPRE DRITO d.o.o.**  
Miroslav Bokulić

**SEMPRE DRITO d.o.o.** having its seat at Zagreb, Rudeška cesta 169A, personal identification number (OIB) 89234708275 represented by director Miroslav Bokulić, as Lessee hereby issues the following

## STATEMENT

under which it confirms as follows:

1. that it has, as the Lessee executed with the company VRBANI PROJEKT d.o.o. Zagreb, Gundulićeva 35, (OIB) 31086729978 as the Lessor on 30th April 2014 the Business Premises Lease Agreement under which the Lessor leased and the Lessee took the lease of Premises located in the Shopping Centre in Zagreb built on land plot 5918/1 recorded in land registry sheet 101216 of the cadastral municipality Vrapče Novo, located on the address Rudeška cesta 169a, as described in the Business Premises Lease Agreements;
2. that the Lessor, i.e. person designated by the Lessor has passed the document named the "Tenant Handbook", which contains the basic terms for initial construction, maintenance, repair and renovation works for Shops or any other lettable space within CENTRE, and/or for maintenance work in Shops or other lettable space;
3. that the Lessee is familiar with the content of the Tenant Handbook, agrees with them entirely and undertakes that it shall entirely and always abide by these obligations contained in the Tenant Handbook;
4. that the Lessor has the right to unilaterally amend the Tenant Handbook at any time, about which the Lessor shall inform the Lessee timely and the new Tenant Handbook shall start to apply as of the expiry of 8 day as of the receipt of notice.

Zagreb, 30th of April 2014  
**SEMPRE DRITO d.o.o.**  
Zagreb

**SEMPRE DRITO d.o.o.**  
Miroslav Bokulić

**Ugovor o zakupu poslovnog prostora  
Business Premises Lease Agreement**

**Prilog br. 3 / Appendix No. 3**

**IZJAVA O PRIHVAĆANJU PRAVILA CENTRA**

**STATEMENT ON ACCEPTANCE OF CENTRE RULES**

1

1

1

SEMPRE DRITO d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Rudeška cesta 169A, OIB 89234708275, zastupan po direktoru Miroslavu Bokulić, kao Zakupnik (dalje: "Zakupnik") daje sljedeću

## IZJAVU

kojom potvrđuje sljedeće:

1. da je kao Zakupnik s društvom VRBANI PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, Gundulićeva 35, OIB 31086729978 kao Zakupodavcem dana 30. travanj 2014 zaključio Ugovor o zakupu poslovnog prostora, temeljem kojeg je Zakupodavac dao u zakup, a Zakupnik uzeo u zakup Poslovni prostor u Trgovačkom centru u Zagrebu izgrađenom na zk.č.br 5918/1 upisanoj u zk.ul. 101216 katastarske općine Vrapče Novo, smještenom na adresi Rudeška cesta 169a, kako je isti opisan u predmetnom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora;
2. da je od strane Zakupodavca, odnosno osobe određene od strane Zakupodavca usvojen dokument pod nazivom "Pravila Centra", kojim su propisane osnovne odredbe o pravilima i postupcima koje treba poštivati svaki zakupnik u poslovanju poslovnih prostora u Centru;
3. da je Zakupnik upoznat sa sadržajem Pravila Centra te ista u potpunosti prihvaća i obvezuje se da će se u cijelosti i u svakom trenutku pridržavati svih obveza propisanih Pravilima Centra;
4. da Zakupodavac ima pravo jednostrano izmijeniti Pravila Centra u bilo koje doba, o čemu će isti obavijestiti Zakupnika pravovremeno te će se po isteku 8 dana od dana obavijesti početi primjenjivati nova Pravila Centra.

U Zagrebu, dana 30. travnja 2014. godine

**SEMPRE DRITO d.o.o.**  
Zagreb

SEMPRE DRITO d.o.o.  
Miroslav Bokulić

SEMPRE DRITO d.o.o., having its seat at Zagreb, Rudeška cesta 169A, personal identification number (OIB) 89234708275, represented by director, as Lessee hereby issues the following

## STATEMENT

under which it confirms as follows:

1. that it has, as the Lessee executed with the company VRBANI PROJEKT d.o.o. Zagreb, Gundulićeva 35, (OIB) 31086729978 as the Lessor on 30th of April 2014 the Business Premises Lease Agreement under which the Lessor leased and the Lessee took the lease of Premises located in the Shopping Centre in Zagreb built on land plot 5918/1 recorded in land registry sheet 101216 of the cadastral municipality Vrapče Novo, located on the address Rudeška cesta 169a, as described in the Business Premises Lease Agreements;
2. that the Lessor, i.e. person designated by the Lessor has passed the document named the "Centre Rulebook", which contains the basic rules and procedures with which each Lessee will have to comply when operating the business premises in the Centre;
3. that the Lessee is familiar with the content of the Centre Rulebook, agrees with them entirely and undertakes that it shall entirely and always abide by these obligations contained in the Centre Rulebook;
4. that the Lessor has the right to unilaterally amend the Centre Rulebook at any time, about which the Lessor shall inform the Lessee timely and the new Centre Rulebook shall start to apply as of the expiry of 8 day as of the receipt of notice.

Zagreb, 30th of April 2014

**SEMPRE DRITO d.o.o.**  
Zagreb

SEMPRE DRITO d.o.o.  
Miroslav Bokulić

**Ugovor o zakupu poslovnog prostora  
Business Premises Lease Agreement**

**Prilog br. 4 / Appendix No. 4**

**SAŽETAK GLAVNIH KOMERCIJALNIH UVJETA UGOVORA  
O ZAKUPU**

**SUMMARY OF THE MAIN COMMERCIAL TERMS OF THE  
LEASE AGREEMENT**

9

h

# POINT SHOPPING CENTER SAŽETAK UVJETA



100cm

Opisna jedinica	L2.06/L2.06T/L2.16T	Razina	2. kat	GLA m2	157,86 + 44,89 (L2.06T) + 50 (L2.16T)
-----------------	---------------------	--------	--------	--------	---------------------------------------

### PRIJEDLOG ZAKUPNIKA & KONTAKT PODACI

BRAND	Illy cafe	NAZIV	Sempre drito d.o.o.
DJELATNOST	Pripremanje i usluživanje pića i napitaka	KONTAKT ADRESA	Rudeška cesta 169 a, Zagreb
VRSTA UGOVORA	Zakup poslovnog prostora	EMAIL	info@copis.hr / filip@jutekbox.hr
TRAJANJE	5 godina	TEL / FAX	
GARANCIJA	Bankovna garancija 3-mjesečni zakup+SC+PDV (13.023,45 €)	KONTAKT OSOBA	Miroslav Bokulić / Filip Jelaš

### FINANCIJSKI UVJETI

	UGOVORENI UVJETI	DODATNI UVJETI
MJESEČNA ZAKUPNINA (€/M2)	€ 14,00	a) 14 EUR (četnaest eura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom prve godine Trajanja zakupa; b) 16 EUR (šesnaest eura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom druge godine Trajanja zakupa; c) 18 EUR (osamnaest eura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom treće godine Trajanja zakupa; d) 20 EUR (dvadeset eura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom četvrtne godine Trajanja zakupa; e) 22 EUR (dvadeset dva eura) za 1 m2 (jedan metar kvadratni) Poslovnog prostora isključujući terase tijekom pete godine Trajanja zakupa.
UKUPNA MJESEČNA ZAKUPNINA	€ 0,00	
ZAKUPNINA PO PROMETU	9,0%	
INDEKSACIJA	HICP 01.01.2015	
POPUST	da	Zakupnik je oslobođen plaćanja Zakupnine tijekom prvih 4 (četiri) mjeseca Trajanja zakupa.
KONSOLIDACIJA	da	
TROŠKOVI ODRŽAVANJA (€/M2/G)	€ 8,00	Avans, obračun sukladno stvarnim troškovima.
UKUPNI TROŠKOVI ODRŽAVANJA	€ 0,00	
UKUPNO	€ 0,00	

### DATUM ISPORUKE I OPIS OPREMLJENOSTI

STANJE POSLOVNOG PROSTORA		OPIS
DATUM PRIMOPREDAJE		
STANJE	Cold shell	
OPREMLJENOST		

### DODATNE NAPOMENE

DODATNE NAPOMENE	
------------------	--

**Ugovor o zakupu poslovnog prostora  
Business Premises Lease Agreement**

**Prilog br. 5 / Appendix No. 5**

**NACRT PRIMOPREDAJNOG ZAPISNIKA**

**DRAFT OF THE TAKEOVER PROTOCOL**

9

15

**DELIVERY -RECEIPT PROTOCOL  
OF PREMISES NO..... IN POINT  
SHOPPING CENTRE**

This Delivery Receipt Protocol is concluded today [...] in Point Shopping Centre (herein the "Shopping Centre") located in Zagreb, [...], by and between:

1. Urbani Projekt d.o.o., with registered office in Zagreb, Gundulićeva 35, registered in the Court registry of the Commercial court in Zagreb, under the number 080509927, OIB: 31086729978, by Mr. [...], as the "Lessor" or the "Owner" in the Business Premises Lease Agreement entered into on [...] in front of Public Notary [...] no (...)/(...), herein referred to as the Lessor or the Owner,

2. [...], with registered office at [...], sole registration code [...] herein represented by its [...], Mr [...], as the "Lessee" or the "Tenant" in the Business Premises Lease Agreement entered into on [...] [in front of Public Notary [...] no (...)/(...), herein referred to as the Lessee or the Tenant,

Whereby:

Urbani Projekt d.o.o. delivers and [...] receives, as provided in the above mentioned Business Premises Lease Agreement, the Premises no. [...], of sqm [...] ([...] square meters), located on the [...] floor of the Shopping Centre, as better identified on the plans attached to the abovementioned Business Premises Lease Agreement as Appendixes [...] and [...], hereinafter referred to as the Premises.

The Premises has the following fit-out already made which are and shall remain property of the Owner:

[...]

The Lessee hereby acknowledges that the Premises is in good condition as described in Clause [...] of the Business Premises Lease Agreement and declares that he is completely satisfied with the Premises, expressly and irrevocably waiving any present or subsequent claim regarding the condition of the Premises upon delivery.

Upon delivery of the Premises, the utilities' indexes are: [...]

By signing this Protocol, the Parties agree and confirm the above mentioned. This Protocol is drafted and signed in 2 (two) original copies, one for the Lessor

**PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK ZA  
POSLOVNI PROSTOR BR. \_\_\_\_\_ U  
POINT SHOPPING CENTRU**

Ovaj Primopredajni zapisnik je sastavljen danas [...] u Point Shopping Centru (dalje u tekstu: "Centar"), između:

1. Urbani Projekt d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Gundulićeva 35, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 080509927, OIB: 31086729978, zastupano po [...], kao Zakupodavac ili Vlasnik određen u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana [...] [pred javnim bilježnikom [...] br. (...)/(...)], u daljnjem tekstu Zakupodavac ili Vlasnik,

2. [...] sa sjedištem u [...], [...], upisano u Sudski registar [...] pod matičnim brojem subjekta (MBS) [...], OIB: [...], zastupano po [...], kao Zakupnik ili Stanar određen u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana [...] [pred javnim bilježnikom [...] br. (...)/(...)], u daljnjem tekstu Zakupnik ili Stanar

Pri čemu:

Urbani Projekt d.o.o. predaje, a [...] prima u posjed, sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Poslovni prostor br. [...] površine [...] m<sup>2</sup> ([...] kvadratnih metara), koji se nalazi ([...] etaži) Centra, detaljno određen u nacrtu koji se nalazi u prilogu Ugovoru o zakupu poslovnog prostora kao Prilog [...] i [...], u daljnjem tekstu Poslovni prostor.

Poslovni prostor u trenutku preuzimanja ima ugrađenu i/ili instaliranu sljedeću opremu, a koja je i ostaje u vlasništvu Vlasnika:

[\*]

Zakupnik ovim putem potvrđuje da je Poslovni prostor u dobrom stanju, a kako je opisano u članku [...] Ugovora o zakupu poslovnog prostora, te izjavljuje da je u potpunosti zadovoljan s Poslovnim prostorom, odričući se, izričito i neopozivo, bilo kakvih sadašnjih i/ili budućih prigovora vezano uz stanje Poslovnog prostora nakon preuzimanja.

Nakon primopredaje Poslovnog prostora, stanje brojila je: [...]

Potpisom ovo Primopredajnog zapisnika Stranke suglasno potvrđuju i prihvaćaju sve gore navedeno. Ovaj Primopredajni zapisnik je sastavljen i potpisan u

and one for [...].

2 (dva) istovjetna primjerka, jedan primjerak za  
Zakupodavca i jedan za [\*].

**Vrbani Projekt d.o.o.**

By [...]

---

And [...]

---

**[...]**  
By [...]

---

13

**Ugovor o zakupu poslovnog prostora  
Business Premises Lease Agreement**

**Prilog br. 6 / Appendix No. 6**

**NACRT BANKARSKE GARANCIJE  
DRAFT OF THE BANK GUARANTEE**

[Memorandum Banke]

VRBANI PROJEKT d.o.o.  
Gundulićeva 35  
10 000 Zagreb  
OIB: 31086729978

## GARANCIJA za osiguranje plaćanja

Obaviješteni smo da ste dana [Datum] zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora (dalje u tekstu: Ugovor o zakupu) s [Tvrtka] društvom koje je osnovano i postoji po pravu [Država], sa sjedištem u [Adresa], upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u [Grad] pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): [Broj], OIB: [Broj] (dalje u tekstu: „Zakupnik“), sukladno kojemu ste pristali dati u zakup određene poslovne prostore u trgovačkom centru [Point Shopping Center] u Zagrebu koji se gradi na zk.č.br 5918/1 upisanoj u zk.ul. 101216 katastarske općine Vrapče Novo, na adresi Rudeška cesta 169a, kao i pružati određene usluge vezane uz zakupljene prostorije u zamjenu za naplatu Zakupnine, Troškova održavanja i Troškova individualne potrošnje, koje će platiti Zakupnik.

Uzimamo na znanje da će se ispunjenje obveza Zakupnika kako su iste određene Ugovorom o zakupu, uključujući plaćanje zakupnine i troškova održavanja biti osigurano bankarskom garancijom.

Također uzimamo na znanje da je sukladno Ugovoru o zakupu Zakupac dužan najkasnije trideset dana prije isteka ove garancije dostaviti Zakupodavcu novu bankarsku garanciju s jednakim uvjetima kao i ova garancija te da ova garancija također služi kao osiguranje za ispunjenje ove obveze Zakupnika.

Slijedom navedenog, na zahtjev Zakupnika mi, [Banka], sa sjedištem u [Adresa] (dalje u tekstu: „Banka“), izdali smo ovu neopozivu i bezuvjetnu Bankarsku garanciju. Ovime se odričemo svih prava na prigovor i obranu koje možemo imati te se neopozivo i bezuvjetno obvezujemo da ćemo platiti odmah na Vaš poziv i bez drugih potrebnih formalnosti, iznos od [Iznos] EUR, plativo u kunsjoj protuvrijednosti sukladno srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan bilo koje isplate izvršene po ovoj Bankarskoj garanciji po primitku Vašeg pisanog i uredno potpisanog poziva na plaćanje u kojem izjavljujete da Zakupnik nije ispunio bilo koju svoju obvezu iz Ugovora o zakupu

## PAYMENT GUARANTEE

We have been informed that on [Date] you have concluded a Business Premises Lease Agreement (hereinafter referred to as: the Lease Agreement) with [Firm], a company established and existing under the laws of the [Country], having its registered seat in [Address], entered into the Court Registry of the Commercial Court in [City] under registry no. (MBS): [Number], OIB: [Number] (hereinafter referred to as: the Lessee), and according to which you have agreed to lease certain premises located in the shopping center [Point Shopping Center] in Zagreb, that is being built on the land plot 5918/1 recorded in land registry sheet 101216 of the cadastral municipality Vrapče Novo, , located on the address Rudeška cesta 169a, and to provide certain services related to the leased premises in exchange for a rent, service charge and individual consumption costs, to be paid by the Lessee.

We understand that the fulfillment of the Lessee's obligations as set forth in the Lease Agreement including the payment of the rental fees and service charges, will be secured by a bank guarantee.

We further understand that under the Lease Agreement the Lessee is obliged to deliver to the Lessor a new bank guarantee with the same conditions as this guarantee no later than thirty days before expiry hereof and that this guarantee shall also serve as security for fulfillment of this obligation of the Lessee.

Therefore, at the Lessee's request, we, [Bank] with the registered seat in [Address] (hereinafter referred to as: the Bank), have issued this irrevocable and unconditional Bank Guarantee. We hereby waive all rights of objection and defense which may be available to us and irrevocably and unconditionally undertake to pay immediately to you, upon first demand and without any other formality being needed, the amount of [Amount] EUR, payable in Kuna counter-value pursuant to the Croatian National Bank middle exchange rate valid on the day of any payment under this Bank Guarantee upon receipt of your written and duly signed request for payment in which you state that the Lessee

has not fulfilled any of his obligations according to the Lease Agreement.

Zakupodavac Vrbani projekt d.o.o., Zagreb, Gundulićeva 35, OIB: 31086729978 (u daljnjem tekstu: Zakupodavac) će imati pravo na više poziva na plaćanje sukladno ovoj Bankarskoj garanciji, ukoliko ukupni iznos plaćen po ovoj Bankarskoj garanciji ne prelazi iznos od [Iznos] EUR, plativo u kunsnoj protuvrijednosti sukladno srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan odnosno isplate. Ukupni iznos na koji vrijedi ova garancija umanjit će se za sva plaćanja koja ćemo izvršiti prema njoj.

Ova Bankarska garancija će biti na snazi i naplativa do zatvaranja poslovanja za javnost na dan [Datum] godine (dalje u tekstu: „Dan prestanka važenja“).

Ova Bankarska garancija u cijelosti i bez dodatnih uvjeta prestaje važiti ukoliko nam Vaš poziv na plaćanje i potvrda ne budu dostavljeni prije ili na Dan prestanka važenja, neovisno o tome da li nam je ista vraćena ili ne.

Pravo pozivanja na plaćanje iz ove Bankarske garancije može se ustupiti, u cijelosti ili djelomično, trećoj osobi ili trećim osobama. Zakupodavac je dužan o svakom takvom ustupu pisanim putem obavijestiti Banku.

Na ovu Bankarsku garanciju se primjenjuje hrvatski Zakon o obveznim odnosima (Narodne Novine 35/05, 41/08 i 125/11). Svaki spor koji proizlazi iz ili u svezi s ovom Bankarskom garancijom, bit će riješen od strane nadležnog suda u Zagrebu.

Ova Bankarska garancija izdana je na hrvatskom i engleskom jeziku. Hrvatska verzija ove Bankarske garancije mjerodavna je za svrhe tumačenja.

U [Mjesto], dana [Datum]

[Potpis banke]

The Lessor Vrbani projekt d.o.o., Zagreb, Gundulićeva 35, OIB: 31086729978 (hereinafter referred to as: Lessor) will be entitled to several requests for payment under this Bank Guarantee, providing that the total amount paid hereunder does not exceed the amount of [Amount] EUR, payable in kuna counter-value according to the Croatian National Bank middle exchange rate on the day of the respective payment. The total amount of this Bank Guarantee will be reduced by any payments effected by us hereunder.

This Bank Guarantee will remain valid and enforceable until the closing of business operations for the public on [Date] (hereinafter referred to as: the Expiry Date).

This Bank Guarantee expires in full and automatically should your request for payment not be in our possession before or on the Expiry Date, irrespectively of whether the Bank Guarantee was returned to us or not.

The right to demand payment under this Bank Guarantee is transferable, partially or entirely to a third party or third parties. The Lessor shall inform the Bank in writing on any such transfer.

The Croatian Law on Obligatory Relationships will be applied on this guarantee (Official Gazette no 35/05, 41/08 and 125/11). Any dispute arising out of or in connection with this Bank Guarantee will be settled by the competent court in Zagreb.

This Bank Guarantee has been issued in Croatian and English. The Croatian version of this Bank Guarantee shall be applicable for interpretation purposes.

In [Place], on the [Date]

[Bank's signature]

**Ugovor o zakupu poslovnog prostora  
Business Premises Lease Agreement**

**Prilog br. 7 / Appendix No. 7**

**IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA DRUŠTVA ZAKUPNIKA**

**LESSEE'S COMPANY REGISTRY EXCERPT**

9

13

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Pučar Vesna  
Zagreb, Miramarska c.24

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080908737

OIB:

89234708275

TVRTKA:

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

1 SEMPRE DRITO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)  
Rudeška cesta 169 A

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 \* - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 \* - pružanje usluga smještaja
- 1 \* - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - pružanje usluga u trgovini
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 \* - usluge informacijskog društva
- 1 \* - turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 \* - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- 1 \* - ostale turističke usluge
- 1 \* - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 \* - audiovizualne djelatnosti
- 1 \* - poslovanje nekretninama
- 1 \* - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 \* - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 \* - djelatnost istraživanja tržišta i ispitivanja javnog mnijenja
- 1 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 \* - djelatnost javnoga cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- 1 \* - prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - iznajmljivanje strojeva i opreme bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 \* - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 \* - održavanje i popravak motornih vozila
- 1 \* - računalne i srodne djelatnosti
- 1 \* - skladištenje robe
- 1 \* - organiziranje tečajeva, seminara, kongresa, sajmova, kreativnih radionica, raznih promotivnih događanja, promocija, audicija i zabavnih igara

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Miroslav Bokulić, OIB: 30365156100  
Zagreb, Rudeška cesta 244
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Filip Jelaš, OIB: 09675812688  
Zagreb, Vinkovićeve 24
- 1 - direktor
- 1 - zastupa pojedinačno i samostalno
- 1 Miroslav Bokulić, OIB: 30365156100  
Zagreb, Rudeška cesta 244
- 1 - direktor
- 1 - zastupa pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

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

ZABILJEŽBE:

- Redni broj zabilježbe: 1
- 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.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-14/9869-2	22.04.2014	Trgovački sud u Zagrebu

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Pučar Vesna  
Zagreb, Miramarska c.24

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Pristojba: 10,00

Nagrada: 90,00

JAVNI BILJEŽNIK  
Pučar Vesna  
Zagreb, Miramarska c.24

Za javnog bilježnika  
prisjednik  
**Ozren Ivković**



Ja, Javni bilježnik VESNA PUČAR iz Zagreba, Miramarska 24,  
temeljem čl.5. ZSR (N.N br.1/95, 57/96, 45/99, 54/05) po uvidu u sudski registar  
kojeg sam današnjeg dana izvršila elektroničkim putem,

**i z d a j e m**

**Izvadak iz Sudskog registra za trgovačko društvo:  
SEMPRE DRITO d.o.o., MBS: 080908737**

Izvadak se sastoji od 3(tri) stranice.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11 st.1 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn.  
Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.  
Javnobilježnička nagrada po čl.17 st.3 PPJT zaračunata u iznosu od 90,00 kn. Zaračunat trošak u  
iznosu od 5,00 kn po čl.37 PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 23,75 kn.

BROJ: OV-7234/14  
U Zagrebu, 30.04.2014



*Za javnog bilježnika*  
JAVNI BILJEŽNIK  
VESNA PUČAR  
*prisjednik*  
*Ozren Ivković*

**Ugovor o zakupu poslovnog prostora  
Business Premises Lease Agreement**

**Prilog br. 8 / Appendix No. 8**

**IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA DRUŠTVA  
ZAKUPODAVCA**

**LESSOR'S COMPANY REGISTRY EXCERPT**

15

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Pučar Vesna  
Zagreb, Miramarska c.24

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080509927

OIB:

31086729978

TVRTKA:

- 6 VRBANI PROJEKT d.o.o. za nekretnine i usluge  
6 English VRBANI PROJEKT L.t.d. properties and services  
1 VRBANI PROJEKT d.o.o.  
6 English VRBANI PROJEKT L.t.d.

SJEDIŠTE/ADRESA:

10 Zagreb (Grad Zagreb)  
Gundulićeva 35

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - kupnja i prodaja robe  
1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu  
1 \* - projektiranje, građenje i nadzor  
3 \* - promidžba (reklama i propaganda)  
3 \* - poslovanje nekretninama  
3 \* - pripremanje i usluživanje pićem i napicima  
3 \* - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane  
3 \* - djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije  
3 \* - zastupanje inozemnih tvrtki  
3 \* - projektiranje, građenje i nadzor nad građenjem  
3 \* - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova inozemnoj osobi u Hrvatskoj

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 11 BH CROATIA I LTD, Cipar, Broj iz registra: HE 185701, Naziv registra: Odjel za registraciju društva i Službi za prijem pismene, Nadležno tijelo: Ministarstvo trgovine, industrije i turizma, OIB: 97979781981  
Limassol, Pikioni Street 4  
11 - član društva  
11 Bruno Zvonimir Orešar, OIB: 19380033616  
Zagreb, Poljana Zdenka Mikine 47  
11 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 14 Igor Hržić, OIB: 97492436772  
Zagreb, Ratkajev prolaz 7  
9 - predsjednik uprave  
10 - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave
- 14 Christos Baltoumas, OIB: 38657641419  
Grčka, Atena, Voukourestiou 32 Str.  
12 - član uprave  
12 - zastupa zajedno s predsjednikom uprave

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 28. prosinca 2004. godine.
- 3 Odlukom osnivača od 27.12.2005. izmijenjene su uvodne odredbe i čl. 4 - predmet poslovanja Izjave o osnivanju društva, te je donesen Pročišćeni tekst Izjave od 27.12.2005. godine koji se dostavlja u zbirku isprava.
- 4 Odlukom osnivača od 27.12.2005. izmijenjene su uvodne odredbe Izjave, te je donesen pročišćeni tekst Izjave o osnivanju od 27.12.2005. koji se dostavlja sudu.
- 5 Odlukom o izmjeni Izjave o osnivanju od 08.11.2006. godine izmijenjene su uvodne odredbe, članak 4 - osnivač društva, članak 7 - temeljni ulog osnivača, te podaci o članu društva, te je donesen i usvojen Pročišćen tekst Izjave o osnivanju od 08.11.2006. godine.
- 6 Odlukom članova društva od 28.02.2007. izjava društva od 28.12.2004. mijenja se u cijelosti i ista postaje društveni ugovor.
- 7 Odlukom članova društva od 30.srpnja 2007.g. društveni ugovor od 28.veljače 2007.g. mijenja se u cijelosti.
- 9 Odlukom svih članova društva od dana 13. listopada 2008. godine izmijenjen je i dopunjen Društveni ugovor od dana 30. srpnja 2007. godine u člancima 1., 4. i 6. na način da se mijenja tvrtka osnivača te članak 9. Društvenog ugovora kojim se određuje broj članova uprave i ovlasti uprave i propisuje način poduzimanja pravnih radnji s obzirom na iznos na koji glase pravne radnje. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora od dana 13. listopada 2008. godine dostavljen sudu u zbirku isprava.
- 10 Odlukom svih članova društva od dana 23.12.2008. godine izmijenjen je Društveni ugovor od dana 13.10.2008. godine u članku 9. kojim se određuje broj članova uprave i ovlasti uprave za zastupanje društva i propisuje način poduzimanja pravnih radnji s obzirom na iznos na koji glase pravne radnje. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora od dana 23.12.2008. godine dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 14 Odlukom Skupštine društva od dana 29.11.2013. godine, Društveni ugovor od dana 23.12.2008. godine, izmijenjen je u člancima 1, 2 i 4 na način da je u čl. 2 dodana odredba da društvo može osnivati podružnice te su podaci o članovima društva u člancima 1 i 4 usklađeni s podacima iz sudskog registra, te je potpuni tekst Društvenog ugovora od dana 29.11.2013. godine dostavljen sudu u

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	12.07.13	2012	01.01.12 - 31.12.12	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12639-2	05.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-05/6948-2	27.07.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-05/12517-4	20.01.2006	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-05/12518-2	27.01.2006	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-06/12229-2	21.11.2006	Trgovački sud u Zagrebu
0006 Tt-07/2464-2	05.03.2007	Trgovački sud u Zagrebu
0007 Tt-07/9001-3	14.08.2007	Trgovački sud u Zagrebu
0008 Tt-08/8989-2	09.07.2008	Trgovački sud u Zagrebu
0009 Tt-08/12708-2	16.10.2008	Trgovački sud u Zagrebu
0010 Tt-08/16410-5	27.01.2009	Trgovački sud u Zagrebu
0011 Tt-10/10983-2	12.10.2010	Trgovački sud u Zagrebu
0012 Tt-10/10322-4	13.10.2010	Trgovački sud u Zagrebu
0013 Tt-12/9566-2	11.06.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0014 Tt-13/28009-2	11.12.2013	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	27.06.2012	elektronički upis
eu /	12.07.2013	elektronički upis

Pristojba: 10,00

Nagrada: 90,00

JAVNI BILJEŽNIK  
Pučar Vesna  
Zagreb, Miramarska c.24

Za javnog bilježnika  
prisjednik  
**Ozron Ivković**



Ja, Javni bilježnik VESNA PUČAR iz Zagreba, Miramarska 24,  
temeljem čl.5. ZSR (N.N br.1/95, 57/96, 45/99, 54/05) po uvidu u sudski registar  
kojeg sam današnjeg dana izvršila elektroničkim putem,

**i z d a j e m**

**Izvadak iz Sudskog registra za trgovačko društvo:  
VRBANI PROJEKT d.o.o., MBS: 080509927**

Izvadak se sastoji od 3(tri) stranice.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11 st.1 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn.  
Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.  
Javnobilježnička nagrada po čl.17 st.3 PPJT zaračunata u iznosu od 90,00 kn. Zaračunat trošak u  
iznosu od 5,00 kn po čl.37 PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 23,75 kn.

BROJ: OV-7235/14  
U Zagrebu, 30.04.2014



JAVNI BILJEŽNIK  
VESNA PUČAR  
Za javnog bilježnika  
prisjednik

**Ozren Ivković**

**Ugovor o zakupu poslovnog prostora  
Business Premises Lease Agreement**

**Prilog br. 9 / Appendix No. 9**

**SPECIFIKACIJA ROH-BAU STANJA**

**COLD SHELL SPECIFICATION**

The Lessor shall deliver the Premises to the Lessee in a Cold Shell condition at the Takeover Date in accordance with Article 4.3 hereof. The Cold Shell condition of the Premises shall consist of the following: -----

- Base-Reinforced Concrete slab – Ceiling and Floor level; -----
- Perimeter to exterior Center Wall, if applicable: *(no finishes on interior face)* with 1 outer door to escape area; -----
- Perimeter to Mall: Mild-steel powder coated steel frame;-----
- First level of water based Fire Protection Sprinkler system (*installed by Lessor but charged to Lessee at a cost of 10.00 €/m2 of unit*);-----
- Division between Premises: Zinc coated steel profiles and acoustic insulation only. Suitable for fixing gypsum board (*gypsum board(s) to be supplied & installed by Lessee*);-----
- Fire and Smoke alarm system at ceiling level;-----
- Capped Terminal for 3x400/230 volt electrical power, and to be in accordance with the Main design of the Centre;-----
- Capped Terminals of chilled and hot water for Heating and cooling;-----
- Capped Terminal for cold sanitary water supply, if needed only, depending on the Lessee's activity;-----
- Capped Terminal for drainage- (PVC piping), if cold sanitary water is supplied;-----
- Capped Terminal for Ventilation;-----
- Capped Terminal for Telecom services and to be in accordance with the Main design of the Centre;-----

All Utilities will be metered by Lessor.

Zakupodavac će predati Poslovni prostor Zakupniku u ROH-BAU stanju, na Datum primopredaje sukladno odredbi članka 4.3 Ugovora. Opremljenost Poslovnog prostora u ROH-BAU stanju sukladno Ugovoru će obuhvaćati sljedeće:-----

- Podna i stropna armiranobetonska ploča bez završne obrade;-----
- Vanjski Zid Centra, ukoliko je primjenjivo: (nezavršena unutarnja strana) s 1 vanjskim vratima za bijeg u slučaju nužde;-----
- Pregrada prema Centru: Plastificirani/lakirani čelični okvir-----
- Prva razina protupožarne zaštite Sustavom vodenih prskalica (koja će biti ugrađena od strane Zakupodavca i naplaćena Zakupniku po cijeni od 10,00 €/m2 prostora);-----
- Pregrada između Poslovnih prostora: Pocinčani čelični profili i zvučna izolacija. Pogodno za pričvršćivanje gips ploča (gips ploča(e) će biti isporučene i ugrađene od strane Zakupnika);-----
- Alarmni sustav za detektiranje požara i dima na stropnoj razini;-----
- Elektroenergetski priključni kabel 3x400/230V, dimenzioniran i izveden sukladno Glavnom projektu Centra-----
- Priprema za priključak hladne i tople vode za grijanje i hlađenje;-----
- Priprema za priključak na opskrbu hladnom sanitarnom vodom, samo ako je potrebno, ovisno o Zakupnikovoj aktivnosti;-----
- Priprema za priključak na odvodnju - (PVC cijevi), u slučaju opskrbe hladnom sanitarnom vodom;-----
- Priprema za priključak na sustav ventilacije centra;-----
- Priključak za telekomunikacijske usluge, dimenzioniran sukladno Glavnom projektu Centra.-----

Potrošnja po svim priključcima biti će mjerena od strane Zakupodavca.

