

Zagreb, 3. listopada 2019.

Naš znak: JP [0007EZ077]

FINANCIJSKA AGENCIJA

Regionalni centar Zagreb – Odjel pisarnica

Ulica grada Vukovara 70

10000 Zagreb

Na broj: St-685/2019

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSIJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
Z A G R E B 1

07-10-2019

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

UR. BROJ:

Naznaka: „Za predstečajni postupak“

Vjerovnik: EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o., Radnička cesta 80, 10 000 Zagreb, OIB: 49224786032,
zastupano po punomoćnicima iz Odvjetničkog društva Božić i partneri d.o.o., odvjetnicima u Zagrebu

Dužnik: HANGAR 18 d.o.o., Ulica braće Wolf 5, 48 000 Koprivnica, OIB: 02788751328, zastupan po Mariju
Kralju, direktoru, a on po punomoćnicima iz Dominković i Osrečak odvjetničko društvo d.o.o.,
odvjetnicima u Zagrebu

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA

sukladno odredbama Stečajnog zakona (NN 71/2015, 104/2017, dalje u tekstu: SZ) l2 x

I. Vjerovnik je opunomoćio na zastupanje odvjetnike iz Odvjetničkog društva Božić i partneri d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 80, te se mole Naslov, Trgovački sud u Bjelovaru i svi drugi sudionici u ovom postupku sva daljnja pismena i obavijesti dostavljati na poslovnu adresu punomoćnika. Punomoć se dostavlja u prilogu kao Prilog /1.

II. Nad Dužnikom je dana 11. rujna 2019. godine, Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru, posl. br. St-685/2019-7 (dalje u tekstu: Rješenje), otvoren predstečajni postupak te su pozvani vjerovnici dužnika da u roku od 21 (dvadeset i jednog) dana od dana objave Rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Bjelovaru prijave svoje tražbine nadležnoj jedinici Financijske agencije na propisanom obrascu temeljem Pravilnika o sadržaju i obliku obrazaca na kojima se podnose podnesci u predstečajnom i stečajnom postupku (NN 67/2019, dalje u tekstu: Pravilnik).

Vjerovnik u privitku, kao Prilog /2., dostavlja ispunjen i potpisan propisani Obrazac 3. za prijavu tražbina vjerovnika u predstečajnom postupku (dalje u tekstu: Obrazac).

III. Vjerovnik time, sukladno odredbama čl. 36. SZ, prijavljuje svoju tražbinu u predstečajni postupak koji se vodi protiv Dužnika pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru pod posl. br. St-685/2019, a koja tražbina se sastoji od glavnice dospjele tražbine u ukupnom iznosu od 4.533.49 kn, na koju teku pripadajuće zakonske zatezne kamate i to od dana 1. rujna 2019. godine do dana 11. rujna 2019. godine, u ukupnom iznosu od 10,31 kn; čime Vjerovnik po toj osnovi prijavljuje tražbinu u ukupnom iznosu od **4.543,80 kn**.



Vjerovnik, sukladno odredbama čl. 36. i 73. SZ, dodaje da za predmetno potraživanje raspolaže i Ugovorom o zakupu, sklopljenim i ovjerenim kod javnog bilježnika Nikole Bakrača dana 21. ožujka 2017. godine, pod brojem OV-2150/17 (u daljnjem tekstu: Ugovor), koji se dostavlja u prilogu, kao Prilog /6., a koji predstavlja ovršnu ispravu u obliku javnobilježničke isprave, sukladno čl. 23. Ovršnog zakona (NN 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, dalje u tekstu: OZ), u vezi s čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/1993, 29/1994, 162/1998, 16/2007, 75/2009, 120/2016, dalje u tekstu: ZJB). Vjerovnik stoga, na temelju Ugovora i Procjene potraživanja do isteka ugovora o zakupu, od dana 3. listopada 2019. godine, koja se dostavlja u prilogu kao Prilog /7. prijavljuje u predmetni predstečajni postupak i tražbinu koja prema Dužniku dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka u iznosu od **150.079,49 kn**, na ime zakupnine i troškova održavanja za poslovni prostor i 2 (dva) parkirna mjesta u razdoblju od rujna 2019. godine do veljače 2020. godine.

IV. Osim prethodno navedene dokumentacije, Vjerovnikovo potraživanje temelji se i na Računu Vjerovnika br. 340/ZGTO/365 od dana 13. kolovoza 2019. godine, koji se dostavlja u prilogu, kao Prilog /3., Otvorenim stavkama u periodu od do dana 13.09.2019, koja se dostavljaju u prilogu, kao Prilog /4., te obračunu zakonskih zateznih kamata, koji se dostavlja u prilogu, kao Prilog /5.

V. Slijedom navedenog, Vjerovnik predlaže da se prijavljena tražbina u daljnjem tijeku predmetnog predstečajnog postupka prizna u cijelosti.

odvjetnik
Josip Perić

Odvjetničko društvo Božić i partneri d.o.o.
Radnička cesta 80 | 10000 Zagreb |
Tel: 01 48 19 642 | Fax: 01 48 19 648 |

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.

zastupano po Josipu Periću, odvjetniku

Odvjetničko društvo Božić i partneri d.o.o.

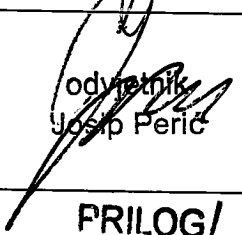
Prilozi:

- Prilog /1.: Odvjetnička punomoć
Prilog /2.: Obrazac 3. za prijavu tražbina vjerovnika u predstečajnom postupku
Prilog /3.: Račun Vjerovnika br. 340/ZGTO/365
Prilog /4.: Otvorene stavke u periodu od do dana 13.09.2019
Prilog /5.: Obračun zakonskih zateznih kamata
Prilog /6.: Ugovor o zakupu, sklopljen i ovjeren kod javnog bilježnika Nikole Bakrača dana 21. ožujka 2017. godine, pod brojem OV-2150/17
Prilog /7.: Procjena potraživanja do isteka ugovora o zakupu od dana 3. listopada 2019. godine

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupaju (brane) odvjetnici iz:

odvjetnik
Marko Vodanović

 odvjetnica Marijana Božić	Odvjetničko društvo Božić i partneri d.o.o. Marijana Božić, Josip Perić, Marko Vodanović Zagreb, Radnička cesta 80 (Zagrebtower)	 odvjetnik Josip Perić
---	--	---

PRILOG/ 1.

u predstečajnom postupku,

koji se vodi pred: Trgovačkim sudom u Bjelovaru / Financijskom agencijom – FINA / povjerenikom /
nadležnim javnim tijelom

pod poslovnim brojem: St-685/2019-7

na tužbu (prijedlog, optužnicu): EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o., Radnička cesta 80, 10 000 Zagreb,
OIB: 49224786032

protiv: HANGAR 18 d.o.o., Ulica braće Wolf 5, 48 000 Koprivnica, OIB: 02788751328

radi zastupanja u predstečajnom postupku

Ovlašćujem(o) ga (ih) da me (nas) u vezi naprijed navedene pravne stvari zastupa(ju) u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima(ju) sve pravne radnje i upotrijebi(e) sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi(e) tužbe, prijedloge i ostale podneske, te da za mene (nas) prima(ju) novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje(u) potvrde.

Pristajem(o) da ga (ih) za slučaj spriječenosti zamijeni(e):

Za slučaj spora, glede naknade pristajem(o) na nadležnost suda u Zagrebu.

U Zagrebu, dana 30. rujna 2019.

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.

za usluge i graditeljstvo

Markus Andreas Kuttner, direktor ZAGREB, Radnička cesta 80 Peter Tatzl, direktor

Obrazac 3.**FINANCIJSKA AGENCIJA**

OIB: 85821130368

Regionalni centar Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, 10 000 Zagreb

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u BjelovaruPoslovni broj spisa St-685/2019**PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU****PODACI O VJEROVNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.

OIB

49224786032

Adresa / sjedište

Radnička cesta 80, 10 000 Zagreb**PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

HANGAR 18 d.o.o.

OIB

02788751328

Adresa / sjedište

Ulica braće Wolf 5, 48 000 Koprivnica**PODACI O TRAŽBINI:**

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

Ugovor o zakupu, sklopljen i ovjeren kod javnog bilježnika Nikole Bakrača dana 21. ožujka 2017. godine, pod brojem OV-2150/17Iznos dospjele tražbine 4.543,80 kn (kn)Glavnica 4.533.49 (kn)Kamate 10,31 (kn)Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka 150.079,49 kn (kn)

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

Račun Vjerovnika br. 340/ZGTO/365, Otvorene stavke u periodu od do dana 13.09.2019, Obračun zakonskih zateznih kamata, Procjena potraživanja do isteka ugovora o zakupu od dana 3. listopada 2019. godine

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom ☒ DA / NE za iznos 154.623,29 (kn)

Naziv ovršne isprave

Ugovor o zakupu, sklopljen i ovjeren kod javnog bilježnika Nikole Bakrača dana 21. ožujka 2017. godine, pod brojem OV-2150/17

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

Zagreb, 30. rujna 2019. godine

Potpis vjerovnika

odvjetnik

Josip Perić

Odvjetničko društvo Božić i partneri d.o.o.
Radnička cesta 80 | 10000 Zagreb |
Tel: 01 4610 042 | Fax: 01 4610 040 | ©

zagrebtower»

PRILOG/ 3.

Hangar 18 d.o.o.
Ulica braće Wolf 5
HR-48000 KOPRIVNICA
Hrvatska

OIB: 02788751328

Europolis Zagrebtower d.o.o.
Objekt Zagrebtower
Radnička cesta 80
HR - 10 000 Zagreb

Mjesto / Place: Zagreb

Datum računa / Invoice date: 13.08.2019

Dospijeće računa / Due date: 01.09.2019

Kreiranje računa datum & vrijeme / Printed date & time: 13.08.2019 12:09

Račun broj / Invoice no.: 340/ZGTO/365

Interni broj: 19-365-0340

Temeljem Ugovora o zakupu zaračunavamo Vam zakupninu za period 01.09.2019.-30.09.2019.

Naziv	Usluga/Service	Iznos u/Amount in EUR	Iznos u/Amount in HRK
URED	Zakupnina ureda / Office rent	2.340,67	17.258,58
GARAŽA	Zakupnina garaže / Garage rent	248,73	1.833,97
Ukupno / Subtotal		2.589,40	19.092,55
PDV / VAT 25 %		647,35	4.773,14
Za platiti / Total		3.236,75	23.865,69

Obračun je izvršen po srednjem tečaju HNB-a /
Calculation is executed by the midpoint exchange rate of CNB
Dana / Date: 1.8.2019. - EUR tečaj / exchange rate: 7,373352
Način plaćanja / Payment instructions: Transakcijski račun / Transaction account
Vlasnik računa / Account holder: Europolis Zagrebtower d.o.o.
Naziv banke / Bank name: Erste & Steiermärkische Bank d.d.
IBAN / IBAN: HR9824020061500016740
SWIFT / BIC: ESBCHR22
Opis plaćanja / Payment description: Broj računa / Invoice number

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.
za usluge i graditeljstvo
ZAGREB, Radnička cesta 80

Odgovorna osoba / Contact person: Ružica Božić

U slučaju bilo kakvih pitanja vezano uz dostavljeno slobodno nam se obratite / Should you require further information, please do not hesitate to contact us.
Kontakt / CP: Jasenka Horvat T: 00385 1 777 5541 E-mail: jasenka.horvat@bfm.com.hr & info@bfm.com.hr

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o. za usluge i graditeljstvo

HR - 10 000 Zagreb, Radnička cesta 80/X. Kat

OIB 49224736032 - PDV ID (VAT ID) HR49224736032 Trgovački sud u Zagrebu MB5 030475735
www.zagrebtower.com Tel +385 1 639 7622 Fax +385 1 639 7620 www.caimmoag.com

IBAN HR9824020061500016740 Erste & Steiermärkische Bank d.d. Rijeka

Temeljni kapital uplaćen u cjelosti 15 347 000,00 HRK Osobe ovlaštene za zastupanje Markus Andreas Kuttner, Peter Pros, Peter Tatál

**Otvorene stavke u periodu
od do 13.09.2019**

Konto: 1200 - Potraživanja od kupaca dobara
Šifra: 000135
Tel/Fax:

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.
EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.
Ranbička cesta 80
10000 Zagreb
OIB: 49224786032

PRILOG/ 4.

Komitent:
OIB: 02788751328

Hangar 18 d.o.o.
Ulica braće Wolf 5
10000 Zagreb

Datum knjiženja	Nalog/ stavka	Klasa	Lok. dok.	Vezni dokument	Opis knjiženja	Datum dokumenta	Valuta dokumenta	Z	Otvoreno dugovno	Otvoreno potražno	Saldo
13.08.2019	63/72	IFAN	700	700	Izl.m. 340/ZGTO/365	13.08.2019	1.09.2019		4.533,49	0,00	4.533,49
Ukupno:									4.533,49	0,00	4.533,49

Molimo vas da navedeno stanje potvrdite u cijelosti ili djelomično, s tim da navedete koje su po vašem mišljenju sporne stavke.

Molimo da nam ovjereni primjerak vratite u roku od 8 dana.

Za EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.

Za Hangar 18 d.o.o.

(potpis ovlaštene osobe)

(potpis ovlaštene osobe)

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.
Radnička cesta 80
10 000 Zagreb
OIB: 49224786032

HANGAR 18 d.o.o.
Ulica braće Wolf 5
48 000 Koprivnica
OIB: 02788751328

Zakonske zatezne kamate

Datum od	Datum do	Br. dana	Glavnica	KS	ZZK	Saldo
01.09.2019	11.09.2019	10	4.533,49	8,30	10,31	4.543,80
Ukupno		11	4.533,49 kn		10,31 kn	4.543,80 kn

zagrebtower»

LEASE AGREEMENT

UGOVOR O ZAKUPU

COVER SHEET

NASLOVNICA

- | | |
|--|---|
| <p>1. Lessor-----</p> <p>EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.-----
 Radnička cesta 80-----
 10 000 Zagreb-----
 OIB: 49224786032-----</p> <p>2. Lessee-----</p> <p>HANGAR 18 d.o.o.-----
 Ulica braće Wolf 5-----
 48 000 Koprivnica-----
 OIB: 02788751328-----</p> <p>3. Lease Object-----</p> <p>(i) 167.31 (one hundred sixty-seven point thirty-one) m² Level 13 (thirteen) Unit 3 (three), offices;-----</p> <p>(ii) 2 (two) parking spaces in the underground garage No. -1P143 (minus one P one hundred forty-three) and No. -1P144 (minus one P one hundred forty-four).-----</p> <p>4. Lease Commencement Date-----</p> <p>On 24 February 2017 (twenty-fourth February two thousand seventeenth).-----</p> <p>5. Lease Term-----</p> <p>Limited to 3 (three) years, calculated from the Lease Commencement Date.-----</p> <p>6. Rent and Service Charges-----</p> <p>Rent:-----</p> <p>(i) EUR 2,258.69 (EUR two thousand two hundred fifty-eight point sixty-nine) monthly (EUR 13.50 (EUR thirteen point fifty)/m²) for offices;-----</p> <p>(ii) EUR 160.00 (EUR one hundred sixty) monthly (EUR 80.00 (eighty)/space) for parking spaces in the underground garage;-----</p> | <p>Zakupodavac-----</p> <p>EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.-----
 Radnička cesta 80-----
 10 000 Zagreb-----
 OIB: 49224786032-----</p> <p>Zakupnik-----</p> <p>HANGAR 18 d.o.o.-----
 Ulica braće Wolf 5-----
 48 000 Koprivnica-----
 OIB: 02788751328-----</p> <p>Predmet Zakupa-----</p> <p>(i) 167,31 (stotinu šezdeset sedam cijelih trideset jedan) m², ured, nivo 13 (trinaest), jedinica 3 (tri);-----</p> <p>(ii) 2 (dva) parkirna mjesta u podzemnoj garaži oznake -1P143 (minus jedan P stotinu četrdeset tri) i oznake -1P144 (minus jedan P stotinu četrdeset četiri).-----</p> <p>Datum Početka Zakupa-----</p> <p>Na dan 24. veljače 2017. (dvadeset četvrtog veljače dvije tisuće sedamnaeste).-----</p> <p>Trajanje Zakupa-----</p> <p>Ograničeno na 3 (tri) godine, računajući od Datuma Početka Zakupa.-----</p> <p>Zakupnina i Troškovi održavanja-----</p> <p>Zakupnina:-----</p> <p>(i) EUR 2.258,69 (EUR dvije tisuće dvije stotine pedeset osam cijelih šezdeset devet) na mjesec (EUR 13,50 (EUR trinaest cijelih pedeset)/m²) za ured;-----</p> <p>(ii) EUR 160,00 (EUR stotinu šezdeset) na mjesec (EUR 80,00 (EUR osamdeset)/mjestu) za parkirna mjesta u podzemnoj garaži,-----</p> |
|--|---|

each amount plus applicable value added tax respectively.-----

Service Charges for the first calendar year of Lease Term:-----

(i) EUR 650.84 (EUR six hundred fifty point eighty-four) (EUR 3.89 (EUR three point eighty-nine)/m²) monthly advance payment for offices Service Charges;-----

(ii) EUR 21.20 (EUR twenty-one point twenty) (EUR 10.60 (EUR ten point sixty)/space) for parking spaces in the underground garage;-----

each amount plus applicable value added tax respectively.-----

With regard to the Rent, the parties agree as follows:-----

For the first six months of Lease the Lessee shall pay only 50% (fifty per cent) of the agreed amount of Rent for the Lease Object. However, Service Charges shall be paid even within this period of reduced Rent payment in full agreed amount.-----

7. Stable Value-----

No more than 3% (three per cent) p.a. or according to Clause 5.8.-----

8. Use-----

To be used exclusively for office purposes in compliance with registered business activities of the Lessee.-----

9. Deposit / Bank guarantee-----

3 (three) gross monthly Rent and Service Charge payments, in total amounting to EUR 11,590.20 (EUR eleven thousand five hundred nineteen point twenty) to the bank account nr. IBAN HR9724020061500016758 with Erste & Steiermärkische Bank. HRK countervalue shall be calculated according to the mid exchange rate of the Croatian National Bank applicable at payment date.-----

svaki iznos uvećan za odgovarajući porez na dodanu vrijednost.-----

Troškovi održavanja za prvu kalendarsku godinu Trajanja Zakupa:-----

(i) EUR 650,84 (EUR šest stotina pedeset cijelih osamdeset četiri) (EUR 3,89 (EUR tri cijelih osamdeset devet)/m²) mjesečno predujam za Troškove održavanja ureda;-----

(ii) EUR 21,20 (EUR dvadeset jedan cijela dvadeset) (EUR 10,60 (EUR deset cijela šezdeset)/mjestu) mjesečno predujam za Troškove održavanja za parkirna mjesta u podzemnoj garaži;-----

svaki iznos uvećan za odgovarajući porez na dodanu vrijednost.-----

Za plaćanje Zakupnine ugovorne strane ugovoraju sljedeće:-----

Za prvih šest mjeseci Zakupa Zakupnik je obvezan za Predmet Zakupa plaćati samo 50% (pedeset posto) od ugovorenog iznosa Zakupnine. Za navedeni period umanjene obveze plaćanja Zakupnine Zakupnik je međutim obvezan platiti Troškove održavanja u punom ugovorenom iznosu.-----

Stabilna vrijednost-----

Najviše 3 % (tri posto) godišnje ili prema članku 5.8.-----

Korištenje-----

Isključivo korištenje u uredske svrhe unutar predmeta poslovanja Zakupnika.-----

Polog / Bankarska garancija-----

3 (tri) bruto mjesečnih Zakupnina i Troškova održavanja, što ukupno iznosi EUR 11.590,20 (EUR jedanaest tisuća pet stotina devedeset cijelih dvadeset), na bankovni račun broj IBAN HR9724020061500016758 kod Erste & Steiermärkische Bank. Kunska protuvrijednost se utvrđuje primjenom srednjeg tečaja Hrvatske Narodne Banke važeće na dan plaćanja.-----

10. List of Annexes-----

Popis Priloga-----

Annex 1: Plan of the Lease Object-----

Prilog 1.1: Nacrt Predmeta Zakupa-----

Annex 1.2: Plan of parking spaces in the underground garage-----

Prilog 1.2: Nacrt parkirnih mjesta u podzemnoj garaži-----

Annex 2: Equipment Description-----

Prilog 2: Opis opreme-----

Annex 4: Service Charges-----

Prilog 4: Troškovi održavanja-----

Annex 5: Calculation of Rent-----

Prilog 5: Obračun Zakupnine-----

/k

/k

1. LEASE OBJECT

- 1.1. The Lessor is the registered sole owner of the land registry plot no. 111/1, registered in the land register of the Municipal Civil Court in Zagreb, cadastral community Trnje, l.r. folio no. 4319, as an office building No. 80 and a yard, Radnička cesta. The Lessor has erected an office and commercial building on the respective plot (hereinafter: the Office Building) at Radnička 80 in Zagreb (collectively referred to: Real Estate).
- 1.2. The Lessor lets and the Lessee leases the Lease Object in the Office Building further described in Clause 3 of the cover sheet. The Lease Object is marked in colour (red or any other colour) in the attached Annexes (Annex 1.1 and Annex 1.2).
- 1.3. The calculation of the size of the floor space has been performed on the basis of the guidelines for calculation of office space by the gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. ("MF-B"), as of April 1996 (nineteen ninety-six). The size of the floor space of the Lease Object is as indicated under Clause 3 of the cover sheet, and, by signing this agreement, the Lessee acknowledges such calculation as correct.
- 1.4. The Lessee has the non-exclusive right to use the common areas of the Office Building in particular for the purpose of access to the Lease Object. Common areas are all areas which do not form part of the "lease space 1" according to MF-B ("lease space with exclusive right to use"). Any usage of the Lessee related to the exterior space and the common areas of the Real Estate, if not necessary and common for the purpose of access to the Lease Object, is subject to the prior written consent of the Lessor.
- 1.5. The Lease Object shall be let and leased exclusively for the purposes specified in Clause 8 of the cover sheet. Any change of the purpose is subject to the prior written consent of the Lessor. Only the interior space, not the exterior, is let to the Lessee.

PREDMET ZAKUPA

Zakupodavac je upisani jedini vlasnik zemljišno knjižne čestice br. 111/1, upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul. 4319, k.o. Trnje, kao poslovna zgrada br. 80 i dvorište, Radnička cesta. Zakupodavac je na navedenoj čestici sagradio uredsku i poslovnu zgradu (u daljnjem: Poslovna zgrada), koja se nalazi na adresi Radnička 80 u Zagrebu (sve zajedno: Nekretnina).

Zakupodavac daje a Zakupnik prima u zakup Predmet Zakupa u Poslovnoj zgradi, koji Predmet Zakupa je detaljno opisan pod točkom 3. naslovnice. Predmet Zakupa označen je u boji (crvena ili druga boja) u priloženim Prilozima (Prilog 1.1 i Prilog 1.2).

Izmjera podne površine izvršena je na temelju smjernica za mjerenje uredskog prostora ("MF-B") gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., stanje travanj 1996. (tisuću devetsto devedesetšeste). Podna površina Predmeta Zakupa odgovara veličini navedenoj u točki 3. naslovnice, i Zakupnik potpisom ovog ugovora potvrđuje točnost izmjere.

Zakupnik ima neisključivo pravo koristiti zajedničke površine Poslovne zgrade, posebice u svrhu prilaza Predmetu Zakupa. Zajedničke površine su sve površine koje sukladno MF-B (površina zakupa s ekskluzivnim pravom korištenja) nisu dio "površine zakupa 1". Korištenje vanjskih površina i zajedničkih prostora / površina Nekretnine od strane Zakupnika, osim onoga nužnog i uobičajenog za prilaz Predmetu Zakupa, dopušteno je isključivo uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca.

Predmet Zakupa daje se i uzima u zakup isključivo u svrhu korištenja kako je navedena pod točkom 8 naslovnice. Svaka izmjena svrhe korištenja dopuštena je samo uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca. U zakup se Zakupniku daje samo unutrašnji prostor, ne i vanjska površina.

1.6. Name and company signs of the Lessee shall be uniformly designed and fixed according to the Lessor's specifications which shall be determined separately by the Lessor. The Lessee shall bear the costs for these signs and their fixing and maintenance; further logos / signs on common areas – especially for advertising purposes – shall be subject to the prior written consent by the Lessor.

1.7. In the event of structural alterations or maintenance works, the Lessee undertakes at their own costs to arrange for their name and company signs to be removed, stored and reattached upon completion of works. Upon termination / expiry of this agreement, the Lessee shall also arrange at their own cost for the removal of these signs and the repair of any damages caused by such removal.

Ploče s imenom i tvrtkom Zakupnika bit će jedinstveno oblikovane i postavljene sukladno smjernicama Zakupodavca, a koje će Zakupodavac posebno odrediti. Troškovi izrade ploča i njihovog postavljanja i održavanja snosit će Zakupnik; dodatni znakovi / natpisi na zajedničkim površinama - posebice u svrhu oglašavanja - prethodno moraju biti pisano odobreni od strane Zakupodavca.

U slučaju građevinskih izmjena ili radova održavanja, Zakupnik se obvezuje da će svoje ploče s imenom i tvrtkom odstraniti na vlastiti trošak, pohraniti ih i nakon dovršetka radova ponovno postaviti. Zakupnik je nakon prestanka ovog ugovora obavezan na vlastiti trošak ukloniti ploče s oznakom tvrtke uz istodobni popravak mogućih oštećenja nastala takvim uklanjanjem.

2. CONDITION AND FIT-OUT OF THE LEASE OBJECT

Option standard fit-out:

The fit-out of the Lease Object is specified in the Equipment Description (Annex 2). The condition complies with the requirements by the building authorities for the issuance of building permit for an office building. Additional permits or obligations imposed by the authorities ensuing from the business activities of the Lessee shall be timely obtained by the Lessee at their own expense and presented to the Lessor. Beyond this, the Lessor neither guarantees nor warrants for the Lease Object to be in any particular condition, shape, or to be fit for any particular purpose of use nor is the Lessor liable for any defect, which may occur from time to time, save serious defects of the Office Building. Any serious defect of the Office Building subsists if the structure and/or statics of the building and/or main supply lines of the building are affected.

Option standard fit-out plus additional Lessee's specifications:

The Lessor shall pay to the Lessee part of the fit-out costs for the intended fit-out of Lease Object, in the HRK countervalue of EUR 5,000.00 (EUR five thousand), plus applicable value added tax, where the HRK countervalue

STANJE I OPREMA PREDMETA ZAKUPA

Varijanta standardne opreme:

Oprema Predmeta Zakupa definirana je u Opisu opreme (Prilog 2). Stanje odgovara zahtjevima nadležnog tijela za graditeljstvo za izdavanje građevinske dozvole za uredsku zgradu. Dodatne dozvole, ili obveze nametnutih od strane nadležnih tijela, čije ishođenje / ispunjenje je potrebno uslijed predmeta poslovanja Zakupnika, Zakupnik je obavezan ishoditi pravodobno i na vlastiti trošak te iste predložiti Zakupodavcu. Zakupodavac osim toga ne odgovara niti jamči da Predmet Zakupa ima određeno stanje, određeni izgled ili određenu mogućnost korištenja niti odgovara za bilo kakve povremene nedostatke osim ozbiljnih oštećenja Poslovne zgrade. Ozbiljno oštećenje Poslovne zgrade postoji kada su zahvaćeni struktura i/ili statika zgrade i/ili glavne opskrbe cijevi zgrade.

Varijanta standardne opreme s dodatnim željama Zakupnika:

Zakupodavac će Zakupniku platiti dio troškova namjeravanog uređenja Predmeta Zakupa u iznosu kunske protuvrijednosti od EUR 5.000,00 (EUR pet tisuća), uvećano za odgovarajući porez na dodanu vrijednost, kunska pro-

shall be set forth according to Clause 5.1. of the agreement. This amount of incentive shall be either be paid directly to the contractors, the company BFM d.o.o. seated in Zagreb, Radnička cesta 80, or to the Lessee on the ground of proper invoice to be issued by the Lessee, having a due date not less than 30 (thirty) days from date of receipt by the Lessor.-----

All fit-out works to be performed by the Lessee (e.g. EDP installations) shall only be carried out by the Lessee after the handover of the Lease Object as defined in Clause 3.-----

Beyond this, the Lessor neither guarantees nor warrants for a specific condition, shape or fitness for a particular use of the Lease Object, which is not arising from the fit-out as set forth in Annex 2 to this agreement or in this agreement.

If the authorities impose additional obligations after the handover of the Lease Object ensuing from the business activities of the Lessee, the Lessee shall meet these, upon permission of the Lessor, timely and at their own expense.-----

3. HANDOVER

3.1. The handover of the Lease Object will take place on the date determined in Clause 4 of the cover sheet.

In the event the stipulated handover date of the Lease Object is delayed for reasons due to force majeure like natural disasters, war, strike, riot or similar, handover, herewith the Lease Commencement Date as well, shall be rescheduled according to the duration of the interference.----

If the handover of the Lease Object is delayed for whatsoever reason the Lessor is not responsible for, the Lease Term and Lease commencement as set forth under Clause 5 of the cover sheet remains unaffected.-----

3.2. The handover of the Lease Object shall be established in handover minutes. These minutes will show all defects which shall be repaired by the Lessor at their own expense within reasonable time. Lessee is not entitled to refuse to take-over the Lease Object due to defects which do not prevent the proper use of the Lease Object

tvrdjenost se utvrđuje prema članku 5.1. ugovora. Iznos poticaja će Zakupodavac platiti ili neposredno izvođačima radova, društvu BFM d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, ili Zakupniku temeljem odgovarajućeg računa Zakupnika koji ne dopijeva ranije od 30 (trideset) dana od dana primitka od strane Zakupodavca.-----

Ukupni radovi koje je obvezan dati izvesti Zakupnik (kao npr. instalacije za elektroničku obradu podataka) izvest će se od strane Zakupnika tek nakon primopredaje Predmeta Zakupa sukladno članku 3.

Pored navedenog Zakupodavac ne jamči za određeno stanje, izgled ili određenu mogućnost korištenja Predmeta Zakupa, a koje se ne temelji na opremi opisanoj u Prilogu 2 ovog ugovora odnosno ovom ugovoru.-----

Ako nadležna tijela nakon primopredaje Predmeta Zakupa propišu dodatne obveze u vezi s predmetom poslovanja Zakupnika - Zakupnik ih je uz suglasnost Zakupodavca obavezan ispuniti pravovremeno i na vlastiti trošak.-----

PRIMOPREDAJA

Primopredaja Predmeta Zakupa izvršit će se na dan utvrđen u točki 4 naslovnice.-----

Ako se predviđeni datum primopredaje Predmeta Zakupa odgodi zbog razloga nastalih višom silom poput prirodnih katastrofa, rata, štrajka, nemira i sličnog, primopredaja, time i Datum Početka Zakupa, se odgađa u skladu s trajanjem smetnje.

Ukoliko se primopredaja Predmeta Zakupa odgodi iz bilo kog razloga za koji Zakupodavac ne odgovara, to neće utjecati na ugovoreno trajanje i početak Zakupa utvrđeno u točki 5 naslovnice.

Primopredaja Predmeta Zakupa utvrdit će se u pisanom zapisniku o primopredaji. U tom zapisniku navest će se svi nedostaci koje je Zakupodavac unutar primjerenog roka obavezan ukloniti na vlastiti trošak. Zbog nedostataka koji ne utječu na mogućnost urednog korištenja Predmeta Zakupa Zakupnik nije ovlašten odbiti

or to pay the agreed Rent and/or Service Charges.-----

- 3.3. If the Lessor and the Lessee do not reach an agreement as to whether the Lease Object is actually ready for the handover or not within four weeks upon notification of the Lessor to the Lessee on the Lease Object being ready for the handover, Ing-Ekspert d.o.o. shall issue a decision, binding for both contracting parties, on the readiness of lease object for the handover. In line with the relevant decision shall in given situation the Lease Commencement Date be determined as well, where the Lease Commencement Date in that case equals to date when the Lease Object, according to the decision, has been ready for handover.-----

If Ing-Ekspert d.o.o. determines the lease object is ready for the handover, the Lessee shall be obliged to take over the Lease Object.-----

The costs for the determining the readiness for the handover shall be borne by the party whose arguments are rejected, unless Ing-Ekspert d.o.o. determines a different allocation for reasonable reasons.-----

- 3.4. If the Lease Object is not ready for the handover three months after the handover date according to Clause 3, the Lessee shall be entitled to cancel this agreement by written notice, with immediate effect, which right is to be exercised by the Lessee within one month; with the expiry of this term the right will be deemed expired.---

- 3.5. Both contracting parties hereby waive their right to raise claims for damages that might result from the cancellation of the agreement according to this Clause.-----

4. TERM-----

- 4.1. As of the Lease Commencement Date the Lessee's payment obligation regarding the Rent, Service Charges, plus VAT as set out herein is triggered. The Lease is concluded for a limited period of 3 (three) years and will be terminated as of expiry thereof subject to no express termination notice. The calendar date within the year of Lease expiry which equals to the calendar date of the Lease Commencement Date is included into the Lease Term.-----

preuzimanje Predmeta Zakupa ili platiti ugovorenu Zakupninu i/ili Troškove održavanja.

Ako se Zakupodavac i Zakupnik u roku od četiri tjedna nakon obavijesti Zakupodavca Zakupniku o spremnosti Predmeta Zakupa za primopredaju ne mogu složiti oko toga da li je Predmet Zakupa spreman za primopredaju ili nije, Ing-Ekspert d.o.o. će odlučiti o spremnosti Predmeta Zakupa za primopredaju, i ta će odluka biti obvezujuća za obje ugovorne strane. U skladu sa predmetnom odlukom se u ovom slučaju određuje i Datum Početka Zakupa, a na način da je Datum Početka Zakupa tada istovjetan datumu na koji je Predmet Zakupa prema navedenoj odluci bio spreman za primopredaju.-----

Ukoliko Ing-Ekspert d.o.o. utvrdi spremnost Predmeta Zakupa za primopredaju, Zakupnik je obavezan preuzeti Predmet Zakupa.-----

Troškove određivanja spremnosti Predmeta Zakupa za primopredaju snosi ona ugovorna strana čiji se navodi ne prihvate, osim ako Ing-Ekspert d.o.o. zbog opravdanih razloga odredi drukčiju raspodjelu.-----

Ako Predmet Zakupa ne bude spreman za primopredaju tri mjeseca nakon proteka datuma primopredaje utvrđenim u članku 3., Zakupnik je u roku od mjesec dana ovlašten raskinuti ovaj ugovor bez ostavljanja otkaznog roka, i to pisanom obavijesti, a po proteku ovog roka će se smatrati da je ovo pravo prestalo.-----

Obje ugovorne strane se ovime odriču prava na podnošenje zahtjeva radi naknade štete koja bi mogla proizaći temeljem raskida ovog ugovora sukladno ovom članku ugovora.-----

TRAJANJE UGOVORA-----

Na Dan Početka Zakupa počinje i obveza Zakupnika na plaćanje Zakupnine, Troškova održavanja i PDV-a kako je određeno ovim ugovorom. Zakup je ugovoren s određenim rokom trajanja od 3 (tri) godina i završava istekom tog roka pri čemu nije potrebno ovaj ugovor izričito otkazati. Kalendarski dan u godini prestanka Zakupa koji je istovjetan kalendarskom Danu Početka Zakupa uključen je u Trajanje Zakupa.-----

4.2. During the term of the lease, the Lessor will however be entitled to prematurely terminate this agreement by written notice with immediate effect if the Lessee fails to comply with material clauses of the agreement or statutory provisions, and such breach still exists and/or the consequences thereof has not been remedied neither within 8 (eight) days following the date the Lessee received a warning notice from the Lessor.-----

In particular, the Lessor shall be entitled to terminate the lease agreement according to this Clause if:-----

- a) the Lessee is late with any Rent and/or Service Charge payment and/or any other pecuniary obligation arising herefrom (fully or partially) for more than 30 (thirty) days and the Lessee failed to fulfill their obligation within 8 (eight) days following receipt of Lessors warning letter;-----
- b) (pre) bankruptcy proceedings are instituted with respect to Lessee i.e. Lessee's assets, or if the bankruptcy is dismissed for lack of cost covering assets;-----
- c) the Lessee's financial standing has substantially deteriorated making obvious that the Lessee will be unable to fulfil his obligations under this agreement;-----
- d) the Lessee or for example Lessee's employees, customers, suppliers, visitors, etc, or any other person in any way connected to the Lessee is of unreasonable annoyance to other lessees and such annoyance has not been terminated within 8 (eight) days following receipt of Lessors warning letter;-----
- e) the Lessee or any other person affiliated with the Lessee uses the Lease Object, or of the common areas of the Office Building / Real Estate or of another object which forms a constituent part of the Office Building / Real Estate in a manner violating applicable legal provisions and/or the house rules (detrimental use, if the Lessee uses the Lease Object for other purposes than the agreed use according to Clause 8 of the cover sheet, such use will

Zakupodavac za vrijeme trajanja Zakupa ima pravo pisanom obaviješću prijevremeno raskinuti ovaj ugovor bez ostavljanja otkaznog roka, ako se Zakupnik ne pridržava bitnih odredbi ovog ugovora ili zakonskih odredaba, a takva povreda nije prestala i/ili posljedice povrede nisu uklonjene niti u roku od 8 (osam) dana od dana na koji Zakupnik zaprimi opomenu od strane Zakupodavca.-----

Zakupodavac posebice u sljedećim slučajevima ima pravo raskinuti ugovor prema odredbama ovog članka ugovora:-----

- a) ako Zakupnik kasni s plaćanjem Zakupnine i/ili Troškova održavanja, i/ili drugih novčanih obveza po ovom ugovoru (u cijelosti ili djelomično) više od 30 (trideset) dana i ako svoju obvezu nije ispunio niti u roku od 8 (osam) dana od dana zaprimanja opomene od strane Zakupodavca;-----
- b) ako je predan zahtjev za pokretanje stečajnog postupka nad Zakupnikom (ili postupak predstečajne nagodbe), odnosno njegovom imovinom, uključujući i ako se isti ne provodi zbog nedostatka sredstava;--
- c) ako se financijska situacija Zakupnika toliko pogorša da postane očigledno da ne može ispuniti svoje obveze iz ovog ugovora;-----
- d) ako Zakupnik ili npr. njegovi radnici, klijenti, dobavljači, posjetitelji ili bilo koja druga osoba na bilo koji način povezana sa Zakupnikom nerazumno ometa druge zakupnike i ako takvo ometanje nije prestalo niti u roku od 8 (osam) dana od dana na koji Zakupnik zaprimi opomenu od strane Zakupodavca;-----
- e) ako dođe do korištenja Predmeta Zakupa, zajedničkih dijelova Poslovne zgrade odnosno Nekretnine ili drugih objekata koji čine sastavni dio Poslovne zgrade odnosno Nekretnine od strane Zakupnika ili drugih osoba na bilo koji način povezanih sa Zakupnikom, na način suprotan kućnom redu i/ili pravnim propisima (nepropisnim korištenjem smatra se i korištenje Predmeta Zakupa u drugu svrhu od one ugovorene pod točkom 8. Naslovnice), a navedena

also be deemed a substantially detrimental use), and such breach still exists and/or the consequences thereof has not been remedied neither within 8 (eight) days following the date the Lessee received a warning notice from the Lessor;-----

- f) there is any other material violation of provisions hereof by the Lessee or any person affiliated with the Lessee; minor violations of the agreement by the Lessee or its affiliated persons shall be deemed as material violations, if they occur repeatedly or come along with other (minor) violations of this agreement and the Lessee failed to fulfill their obligation within 8 (eight) days following receipt of Lessors warning letter, and such breach still exists and/or the consequences thereof has not been remedied neither within 8 (eight) days following the date the Lessee received a warning notice from the Lessor;--
- g) the Lessee contrary to the provisions of Clause 9 of this agreement agrees to sublet the Lease Object or otherwise fully or partially hands over the Lease Object or assigns the rights and responsibilities deriving from this agreement to third parties without the prior written consent of the Lessor, and such breach still exists and/or the consequences thereof has not been remedied neither within 8 (eight) days following the date the Lessee received a warning notice from the Lessor;-----
- h) the Lessee is not granted, or such have been revoked, the permits necessary, pursuant to law or order of the competent authority, for the operation of its enterprise in the Lease Object.-----

4.3. In the event of a premature termination of this agreement by virtue of Clause 4.2. hereof, or in the event of premature termination of this agreement due unfounded termination by the Lessee, the Lessee shall also be liable for the Lessor's loss of rent revenues and service charge reimbursements until the completion of the agreed lease term. This applies in particular if the Lease Object can only be re-rented at conditions less favourable than the ones of this agreement (as applicable at the termination). Furthermore, the parties expressly agree that in

povreda nije prestala i/ili posljedice povrede nisu uklonjene niti u roku od 8 (osam) dana na koji Zakupnik zaprimi opomenu od strane Zakupodavca;-----

- f) ako dođe do druge teške povrede odredbi ovog ugovora od strane Zakupnika ili s njim na bilo koji način povezane osobe; lakše povrede odredbi ovog ugovora od strane Zakupnika ili s njim na bilo koji način povezane osobe smatrat će se teškom povredom ako se ili dogode ponovljeno ili se dogode zajedno s drugim (lakšim) povredama ovog ugovora, a navedena povreda nije prestala i/ili posljedice povrede nisu uklonjene niti u roku od 8 (osam) dana od dana na koji Zakupnik zaprimi opomenu od strane Zakupodavca;-----
- g) ako Zakupnik suprotno članku 9 ovog ugovora bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca ugovori davanje u podzakup Predmeta Zakupa ili na drugi način potpuno ili djelomično preda Predmet Zakupa ili ustupi prava i obveze koje proizlaze iz ovog ugovora trećim osobama, a navedena povreda nije prestala i/ili posljedice povrede nisu uklonjene niti u roku od 8 (osam) dana od dana na koji Zakupnik zaprimi opomenu od strane Zakupodavca;-----
- h) ako Zakupniku nisu odobrene ili su mu opozvane dozvole potrebne, sukladno zakonu ili nalogu nadležnog tijela, za njegovo poslovanje u Predmetu Zakupa.-----

U slučaju prijevremenog prestanka ovog ugovora temeljem članka 4.2. ugovora ili u slučaju prijevremenog prestanka ovoga ugovora temeljem neosnovanog otkaza od strane Zakupnika, Zakupnik je odgovoran Zakupodavcu za gubitak prihoda od Zakupnina i Troškova održavanja do isteka ugovorenog trajanja ugovora. To posebice vrijedi ako je ponovno davanje u zakup moguće samo uz nepovoljnije uvjete od onih (koji vrijede u trenutku raskida) ovog ugovora. Ugovorne strane osim toga izričito ugovaraju da prilikom prijevremenog

the event of a premature termination of this agreement the Lessee shall also bear the costs for the necessary adaption of the Lease Object for re-rent. In view of its duty to mitigate the damage, the Lessor shall use its best efforts to re-rent the Lease Object at more favourable or at least same conditions as soon as possible.-----

- 4.4. With exception of the situations expressly stipulated herein, the Lessee expressly waives their right to an (ordinary or extraordinary) termination or premature cancellation of this agreement during the Lease Term.-----

5. RENT AND SERVICE CHARGES-----

5.1. Rent-----

The monthly Rent will amount to the sum set out in Clause 6 of the cover sheet. If the Rent is payable for a period less than a calendar month, it will amount to 1/30 (one thirtieth) of the monthly Rent set out in Clause 6 of the cover sheet per each calendar day.-----

The Rent, Deposit and Service Charges are payable in Kuna value under the first mid exchange rate for EUR of the Croatian National Bank, i.e. the exchange rate published on the 1st (first) business day in the invoice issuance month. The invoice is issued and paid in advance. The maturity of the invoice is on each 1st (first) day in the month of rendered service, i.e. the month following the invoice issuing month. If the Croatian National Bank publishes different exchange rate without the mid buying and selling rate, the mid exchange rate shall be calculated.-----

All amounts arising from this agreement shall be calculated to two decimals. If the calculation shows more than two decimals, the amount shall be calculated and determined as to two decimals.

5.2. Service Charges-----

In addition to the Rent the Lessee shall pay a share of Service Charges for the Real Estate, including the Office Building and facilities, and its enlargements from time to time.-----

raskida ovog ugovora Zakupnik snosi i potrebne troškove prilagodbe Predmeta Zakupa radi ponovnog davanja u zakup. Zakupodavac će u svrhu smanjenja štete uložiti sav trud kako bi Predmet Zakupa što prije dao ponovno u zakup uz povoljnije ili jednake uvjete.-----

Izuzev slučajeva koji su izričito ugovoreni ovim ugovorom, Zakupnik se izričito odriče prava otkaza (redovnog ili izvanrednog otkaza) odnosno prijevremenog raskida ovog ugovora tijekom njegovog trajanja.-----

ZAKUPNINA I TROŠKOVI ODRŽAVANJA

Zakupnina-----

Iznos mjesečne Zakupnine utvrđen je u točki 6 naslovnice. Ukoliko se Zakupnina plaća za razdoblje kraće od jednog punog kalendarskog mjeseca, tada je iznos Zakupnine za svaki kalendarski dan 1/30 (jedna tridesetina) od iznosa mjesečne Zakupnine utvrđene u točki 6 naslovnice.-----

Zakupnina, Polog i Troškovi održavanja plaćaju se u kunama. Za obračun se koristi prvi srednji EUR tečaj objavljen od HNB-a, odnosno tečaj objavljen na 1. (prvi) radni dan u mjesecu izdavanja računa. Račun se ispostavlja i plaća unaprijed. Dospijeće računa je na 1. (prvi) dan u mjesecu izvršenja usluge, to jest mjeseca koji slijedi mjesec izdavanja računa. Ukoliko Hrvatska Narodna Banka objavljuje različite tečaje bez srednjeg kupoprodajnog i prodajnog tečaja izračunava se srednja vrijednost tečaja.-----

Izračuni svih iznosa iz ovog ugovora računaju se na dva decimalna mjesta odnosno ukoliko izračun prikaže više od dva decimalna mjesta iznos se zaokružuje i određuje na dva decimalna mjesta.-----

Troškovi održavanja-----

Osim Zakupnine Zakupnik je obavezan za Predmet Zakupa plaćati udio u Troškovima održavanja Nekretnine, uključujući Poslovne zgrade i opreme, kao i za povremena proširenja iste.-----

treb-
radi
će u
o bi
kup

eni
iće
za)
ora

A

6
a
3
1

The Service Charges to be borne by the Lessee (which costs shall not include costs to be qualified being investment maintenance) shall include all taxes and public duties and charges for the Real Estate, including equipment and facilities and the costs for the maintenance, service, repair, operation, cleaning, caretaking and property administration and management of the Real Estate, including the Office Building, including, but not limited to:-----

- a) all taxes and public charges pertaining to the Real Estate and the Office Building, public charges as levied from time to time, registration fees, community rates, costs for the use of public space imposed by local authorities, and all other costs imposed by authorities;-----
- b) costs for chimney sweeping, check up of technical and fire protection facilities, cleaning of drains, refuse disposal and collection, pest control, traffic control, snow removal, street cleaning;-----
- c) costs for appropriate insurance coverage such as building insurance, liability, fire, terror, burglary, loss of rent, water mains, electricity and storm damage and plate glass insurance;-----
- d) costs of compliance with orders of public and state authorities;-----
- e) costs for supply of electricity, gas, water, waste water drainage, hot water preparation, heating, cooling, air-conditioning and lighting including costs for consumption and delivery, fees, costs for operation, attendance, care, service, maintenance, check up and cleaning of the facilities, replacement facilities from time to time, mains and meters including also the respective staff costs;-----
- f) costs for maintenance, restoration, service, renewing, operation, care and ongoing

Troškovi održavanja koje plaća Zakupnik (u koje troškove ne ulaze troškovi koji su takve prirode da se imaju ubrojiti u investicijsko održavanje) uključuju sve poreze i javna davanja i troškove za Nekretninu, uključujući opremu i postrojenja kao i troškove održavanja, servisiranja, popravljivanja, pogona, rada, čišćenja, čuvanja i upravljanja Nekretnine, uključujući Poslovne zgrade, uključujući ali ne ograničeno na:-----

- a) sve poreze i javna davanja koji se odnose na Nekretninu i Poslovnu zgradu, javna davanja povremeno nametnuta, troškovi registracije, komunalna naknada, propisane naknade za korištenje javnih površina određene od strane nadležnih tijela i svi drugi troškovi određeni od strane nadležnih tijela;-----
- b) troškove čišćenja dimnjaka i provjera tehničkih postrojenja i protupožarnih uređaja, čišćenja kanala, odvoza otpada, uklanjanja otpada, suzbijanja nametnika, osiguranja prometa, čišćenja snijega, čišćenja ceste;-----
- c) troškove osiguranja odgovarajućeg pokrića, kao što je osiguranje zgrade, osiguranje od odgovornosti, osiguranje u slučaju požara, terorizma, provala, gubitka zakupnine, osiguranje od šteta nastalih puknućem vodovoda, struje, štete u slučaju oluje i osiguranje u slučaju loma stakla;-----
- d) troškove ispunjenja naloga izdanih od strane tijela državne vlasti ili drugih mjerodavnih osoba;-----
- e) troškove opskrbe strujom, plinom, vodom i odvodnje otpadnih voda, pripreme tople vode, grijanja, hlađenja, zračenja i rasvjete uključujući troškove korištenja i opskrbe, pristojbe, troškove pogona, rukovođenja, čuvanja, servisiranja, održavanja, provjere i čišćenja postrojenja, povremena zamjena postrojenja, cijevi i mjerila uključujući odgovarajuće troškove osoblja;-----
- f) troškove održavanja, rekonstrukcije, servisiranja, obnove, pogona, čuvanja i

A

14

servicing of the Office Building, the Real Estate and its areas and facilities, for example common facilities, exterior walls, outside windows, exterior and interior lighting, sign posts, roofs, staircases and backyards, entrance halls, intercom equipment, reception, telecommunication systems, fire alarm and fire extinguishing equipment, lifts, access paths and roads, subterranean garage, gates, parking places, delivery pick up and collection areas, garden and green areas, fences, security and monitoring systems, operated door opening and closing system etc, including also the referring staff costs;-----

- g) costs for cleaning and caretaking of common areas of the Real Estate and the Office Building including facades, windows and blinds, signs, access paths and roads, parking spaces, garden and green areas, etc., including also the referring staff costs;-----
- h) cost for reception, surveillance and security of the Real Estate including the respective staff costs;-----
- i) costs for commercial and technical administration and management of the Real Estate and the entire Office Building including the respective staff costs.-----

If Lessee partially or fully refrains from use of the common facilities, it shall not be released from its obligation to pay the prorated costs.---

Insofar costs of works to be effected by lessees (e. g. in particular window cleaning, maintenance of ceiling with integrated cooling system, etc) are collectively commissioned by the Lessor, the adequate costs thereof shall be calculated and relocated according to the provisions of this Clause.-----

- 5.3. The service charges specified in Clause 5.2. shall be borne as follows:-----

- 5.3.1. The costs of the underground garage (e.g. costs of video surveillance, gates, power, water and cleaning, management costs etc) shall be borne in proportion of the number of parking spaces

trajnog servisiranja Poslovne zgrade, Nekretnine i opreme, npr. za zajednička postrojenja i opremu, vanjske zidove, vanjske prozore, vanjsku i unutarnju rasvjetu, postavljanje ploča, krovova, stubišta i dvorišta, ulazne prostore, intercom opreme, recepciju, telekomunikacijski sustav, uređaje za dojavu i gašenje požara, dizala, prilazne puteve i ceste, podzemne garaže, rampe, parkirna mjesta, dvorišta za utovar, zelene i vrtn površine, ograde, sigurnosne i nadzorne sustave, sustave otvaranja i zatvaranja itd. uključujući sve odgovarajuće troškove osoblja;-----

- g) troškove održavanja i čišćenja zajedničkih dijelova Nekretnine i Poslovne zgrade uključujući fasadu, prozore i rolete, postavljene ploče, prilazne puteve, parkirna mjesta, zelene površine itd., uključujući sve odgovarajuće troškove osoblja;-----
- h) troškove recepcije, nadzora, čuvanja i zaštite Nekretnine uključujući troškove za to potrebnog osoblja;-----
- i) troškove gospodarskog i tehničkog upravljanja i gospodarenja Nekretninom i cijelom Poslovnom zgradom uključujući troškove osoblja.-----

Ako Zakupnik ne koristi zajednička postrojenja, djelomično ili u cijelosti, to ga ne oslobađa plaćanja odgovarajućeg dijela Troškova održavanja.-----

Ukoliko troškove radova koje bi bili obvezni dati izvesti zakupnici (posebice čišćenje prozora ili održavanje greda uređaja hlađenja) Zakupodavac odredi kao zajedničke radove i troškove, odgovarajući troškovi će se izravno obračunati i raspodijeliti sukladno odredbama ovog članka ugovora.-----

- U članku 5.2 navedeni troškovi održavanja snosit će se na sljedeći način:-----

Troškove podzemne garaže (npr. troškovi uređaja za video nadzor i rampu, troškovi struje, vode i čišćenja, troškovi uprave itd.) snose se u odnosu na broj parkirnih mjesta koje je

leased by Lessee to the number of all parking spaces.-----

- 5.3.2. The service charges attributable to one (particular) Lease Object (for example community rates, public water fee, etc.) as well as costs of individual supplies and management (for example water, gas, power, cooling, heating, etc) shall be solely borne by its Lessee (if possible by direct payment to the relevant supplier/administrative body, otherwise by direct payment of the full amount to the Lessor); the Lessee shall be supplied with power exclusively through the Lessor who itself is provided power in the form of high voltage current which is subsequently transformed and delivered to the Lessee without surcharges.-----

- 5.3.3. If justified by objective, organisational and technical reasons, Service Charges may be attributed to particular business or office areas, respectively specific lease objects within the Office Building. Such Service Charges shall than be allocated to the respective lessees of specific lease objects in proportion to the floor area (Clause 1.3.) of the lease objects to the total amount of the respective lettable business or office area.-----

- 5.3.4. All Service Charges that cannot be allocated according to Clauses 5.3.1., 5.3.2. or 5.3.3. shall be borne by all lessees in proportion to the floor space (Clause 1.3.) of the respective lease objects (Clause 1.2.) to the total floor space of all lettable lease objects in the Office Building.-----

- 5.4. The Lessee shall pay monthly in advance a payment on Service Charges as determined by the Lessor based on the actual requirements or needs. The Service Charges monthly advance payment for the first calendar year is stipulated in Clause 6. of the cover sheet. If the Service Charge advance payment is payable for a period less than a calendar month, it shall amount to 1/30 (one thirtieth) of the sum indicated under Clause 6 of the cover sheet per calendar day for which Service Charges are payable. The Service Charge advance payment is to be paid in Kuna; the conversion is performed in accordance with Clause 5.1 of this agreement.-----

zakupio Zakupnik prema broju ukupnih parkirnih mjesta.-----

Troškove održavanja koji otpadaju na određeni (pojedinačni) Predmet Zakupa (npr. komunalna naknada, naknada za uređenje voda, itd.) kao i pojedinačne troškove potrošnje i održavanja (npr. voda, struja, plin, hlađenje, grijanje, itd.) snosi sam Zakupnik (ako je moguće plaćanjem neposredno prema odgovarajućem pružatelju usluga/nadležnom državnom tijelu, a u suprotnom plaćanjem cjelokupnog iznosa Zakupodavcu); Zakupnik je obavezan opskrbljivati se strujom isključivo preko Zakupodavca, koju on prima u obliku struje visokog napona, transformira je i prosljeđuje Zakupniku bez dodatnih naknada.-----

Ako je opravdano objektivnim, organizacijskim i tehničkim razlozima, Troškovi održavanja mogu se pripisati pojedinim uredskim ili poslovnim prostorijama, odnosno pojedinim predmetima zakupa unutar Poslovne zgrade. Takvi Troškovi održavanja raspodijelit će na zakupnike pojedinih predmeta zakupa proporcionalno s površinom ovih predmeta zakupa (članak 1.3) u odnosu na ukupnu površinu uredskog ili poslovnog prostora koji se može dati u zakup.-----

Sve Troškove održavanja koji nisu raspodijeljeni sukladno člancima 5.3.1, 5.3.2 ili 5.3.3. ovog ugovora snose svi zakupnici proporcijalno zakupljenoj površini (članak 1.3) pojedinih zakupljenih predmeta zakupa (članak 1.2) u odnosu na ukupnu površinu svih predmeta zakupa u Poslovnoj zgradi koji se mogu dati u zakup.-----

Zakupnik će svaki mjesec plaćati predujam Troškova održavanja, kojega će Zakupodavac odrediti temeljem postojećih okolnosti, to jest potreba. Mjesečni predujam Troškova održavanja za prvu kalendarsku godinu određen je pod točkom 6 naslovnice. Ukoliko se predujam Troškova održavanja plaća za razdoblje kraće od punog kalendarskog mjeseca, dnevni trošak održavanja je 1/30 (jedna tridesetina) iznosa navedenog u točki 6 naslovnice za svaki kalendarski dan za koji se moraju platiti Troškovi održavanja. Predujam Troškova održavanja se plaća u kunama; obračunavanje se provodi u skladu sa člankom 5.1. ovog ugovora.-----

- 5.5. The actual Service Charges shall be settled by June 30th (thirtieth) of the following calendar year at the latest. Any balance in favour of the Lessee shall be applied to the next calculation or to any payment due by the Lessee from time to time. Any negative balance shall be settled by the Lessee within four weeks as of receipt of Lessor's calculation or notice.-----

If the advance payments are insufficient to meet immediate expenses, the Lessor may use its own moneys or borrow moneys for this purpose and charge interest at company bank rates and the costs of money rising. The interest payable on any borrowed monies and the costs of money raising shall be deemed items of the service charges. In any case is the Lessor authorized to raise the amount of the Service Charges advanced payments, even during a certain year of lease.-----

- 5.6. The Lessee shall pay the VAT, as applicable from time to time, pertaining to the Rent and (prorated) Service Charges.-----

- 5.7. Rent as well as Service Charges and VAT shall be paid in advance on the first day of each calendar month to the account designated by the Lessor without any deductions; all costs relating to the money transfer shall be borne by the Lessee. The Lessor may request the payment of the Rent as well as the Service Charges to separate accounts. In the event of default hereof, the Lessee shall pay all costs caused by the delay in payment and statutory penalty interest.-----

- 5.8. The parties mutually agree that the Rent as set out in Clause 5.1. will be increased as of the beginning of each calendar year in relation to the Rent of the previous calendar year to the extent the *Monetary Union Index for Consumer Prices (MUICP)* (or the index replacing it from time to time), published by EUROSTAT, increased concerning the index figure published by EUROSTAT for the month September with the index figure published for September of the preceding calendar year, but no more than 3% (three per cent).-----

- 5.9. The Lessee is not entitled to, and waives by

Obračun stvarnih troškova održavanja provodi se najkasnije do 30. (tridesetog) lipnja sljedeće kalendarske godine. Bilo kakva preplata od strane Zakupnika uračunat će se u sljedeći obračun ili će se njome podmiriti mogući dugovi u plaćanju Zakupnika; bilo kakav manjak Zakupnik je obvezan podmiriti u roku od četiri tjedna od dana primitka obračuna odnosno obavijesti od strane Zakupodavca.-----

Ako predujam ne bude dostatan za podmirenje hitnih izdataka, Zakupodavac ima pravo koristiti vlastita sredstva ili u tu svrhu pozajmiti novac i obračunati kamatu prema kamatnoj stopi banke društva i troškove pribave novca. Kamate za pozajmljeni novac kao i troškovi pribave novca predstavljaju element troškova održavanja. U svakom je slučaju Zakupodavac ovlašten odrediti povećanje Predujma Troškova održavanja, čak i tijekom trajanja godine zakupa.-----

Zakupnik je obvezan plaćati porez na dodanu vrijednost na Zakupninu i (razmjerne) Troškove održavanja, prema svakodobno primjenjivom stopom.-----

Zakupnina kao i Troškovi održavanja i porez na dodanu vrijednost plaćaju se unaprijed, bez ikakvih umanjjenja, svakog prvog u kalendarskom mjesecu, a na račun kojega odredi Zakupodavac; sve troškove prijenosa uplate snosi Zakupnik. Zakupodavac ovlašten je zahtijevati isplatu Zakupnine i Troškova održavanja na različite račune. U slučaju povrede ove odredbe ugovora, Zakupnik je obvezan platiti sve troškove nastale uslijed kašnjenja u plaćanju kao i zakonske zatezne kamate.-----

Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se Zakupnina navedena u članku 5.1 sa početkom svake kalendarske godine povećati prema Zakupnini prethodne kalendarske godine u mjeri u kojoj se *Monetary Union Index for Consumer Prices (MUICP)* (ili drugi indeks koji u određeno vrijeme zamjeni navedeni indeks) kojeg objavljuje EUROSTAT, povećavao za mjesec rujan prema vrijednosti rujna prethodne godine, ali ne više od 3% (tri posto).-----

Zakupnik nije ovlašten, odnosno svojim potpi-

signing this Agreement any right to claim set off its claims against claims of the Lessor or to assert retention right. This provision does not exclude the option of mutual set-off between the parties hereof nor excludes the entitlement of the Lessee to set off their claims, if such are at the moment of Lessors claims becoming due to payment (which claim shall be intended to be set-off) determined by final court decision.-----

- 5.10. On signing day hereof, the Lessee shall provide the Lessor as security deposit for all claims under this agreement either an irrevocable and unconditional bank guarantee issued by a Croatian bank as a member of a first class international major bank (group), payable upon first demand without objections or a cash deposit, all in the amount as stipulated under Clause 9 of the cover sheet. The bank guarantee will have a life of the entire term of this agreement plus six months.-----

The Lessee explicitly and irrevocably authorises the Lessor to collect any of the Lessor's due claims under this agreement pursuant to the submitted bank guarantee i.e. Deposit made, subject to no further approvals or consents, irrespective if the due date of the claims falls within the agreed term of this agreement or after.-----

If the Lessor collects any of its claims from any collateral given, the Lessee shall at the Lessor's request, submit to the Lessor a new bank guarantee in the original amount or provide for the respective bank to increase the amount of the bank guarantee to the original amount, i.e. the Lessee shall increase the amount of the Deposit to the original amount, all within 14 (fourteen) day term.-----

If the Lessee fails to submit a new bank guarantee / fails to maintain a bank guarantee in the amount and duration as provided for herein, the Lessor shall be authorized to draw the full amount of the current bank guarantee and to use that amount as a Deposit according to the provisions of this agreement, until the Lessee delivers the new bank guarantee in the amount and of duration as stipulated herein.-----

- 5.11. The Lessor is, with a view to collecting Service

som odriče se prava prijeboja svojih potraživanja s potraživanjima Zakupodavca, te nije ovlašten odnosno odriče se eventualnog prava zadržanja. Ova odredba ne isključuje mogućnost sporazumnog prijeboja među stranama ugovora niti ukida pravo Zakupnika na prijeboj svojih potraživanja ako su, u trenutku dospjeća tražbine Zakupodavca s kojom Zakupnik namjerava prebiti svoju tražbinu, utvrđena pravomoćnom sudskom odlukom.-----

Na dan potpisivanja ovoga ugovora Zakupnik će Zakupodavcu u svrhu osiguranja svih potraživanja po ovom ugovoru dati ili neopozivu i bezuvjetnu bankarsku garanciju izdanu od hrvatske banke kao člana prvorazredne međunarodne banke (grupe), plativu na prvi poziv bez prigovora ili gotovinski polog, sve u visini predviđenom točkom 9 naslovnice. Bankarska garancija bit će s rokom važenja koji je jednak trajanju ovog ugovora plus šest mjeseci.-----

Zakupnik izričito i neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da temeljem predane bankarske garancije odnosno danog Pologa bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja namiri bilo koje svoje dospjelo potraživanje iz ovog ugovora, bez obzira da li dospjelo za vrijeme trajanja ovoga ugovora ili poslije.-----

Ako Zakupodavac iz danog sredstva osiguranja iskoristi bilo koji iznos radi namirenja neke svoje tražbine, Zakupnik je na poziv Zakupodavca obavezan istom predati u roku od najviše 14 (četnaest) dana novu bankarsku garanciju u iznosu prijašnjeg iznosa ili ishoditi da predmetna banka povećava iznos bankarske garancije na prijašnji iznos odnosno obavezan je povećati Polog na prvobitni iznos.-----

Ako Zakupnik povrijedi obvezu dostave nove bankarske garancije / održavanja bankarske garancije u iznosu i trajanju sukladno odredbama ovog ugovora, tada je Zakupodavac ovlašten naplatiti cjelokupni iznos postojeće bankarske garancije i koristiti taj iznos kao Polog sukladno odredbama ovog ugovora, sve do dostave nove bankarske garancije u ugovorenom iznosu i trajanju od strane Zakupnika.-----

Zakupodavac je u svrhu namirenja Troškova

11

AP

Charges, at end of this agreement, entitled to retain (no-interest) from the Deposit an amount equalling 10% (ten percent), for collateralization of settlement of the then unsettled advance payment for gross Service Charges until the first annual Service Charge calculation following the termination / expiry of this agreement. Upon submittal of the annual Service Charge calculation and the settlement by virtue of the Deposit, the Lessor shall issue a relevant invoice for amounts settled in this manner; any possible balance in favour of the Lessee shall be returned within four weeks upon submittal of the annual service charge settlement. To avoid any doubt it is determined that the Lessee is obliged to settle any possible amount exceeding the of the amount retained from the Deposit. In case of expiry of the validity term of the provided bank guarantee prior to the conduction / submission of the annual Service Charge calculation, the parties mutually agree that the Lessor shall be authorized to withdraw from the bank guarantee the amount equalling to 10% (ten percent) of the stipulated amount of the bank guarantee and use it according to the provisions of this agreement, if the Lessee failed to pay down a separate de-posit after receiving a relevant demand from the Lessor.-----

The remainder of the Deposit after deduction of the abovementioned 10 (ten) percent shall be repaid to the Lessee within four weeks from termination of this agreement and proper return of the Lease Object to the Lessor if it is clear at this point that the Lessor has no further claims arising herefrom.-----

održavanja ovlašten po prestanku ovog ugovora od Pologa bezkamatno zadržati iznos u visini od 10 % (deset posto), radi osiguranja namirenja još ne obračunatog predujma bruto Troškova održavanja do prvog godišnjeg obračuna Troškova održavanja koji slijedi nakon prestanka ovog ugovora. Nakon predaje godišnjeg obračuna Troškova održavanja, i namirenja istoga iz pridržanog iznosa, Zakupodavac će za tako naplaćen dio izdati odgovarajući račun, a nakon namirenja eventualno preostali iznos treba vratiti Zakupniku u roku od četiri tjedna nakon predodjenja godišnjeg obračuna troškova održavanja. Radi izbjegavanja svake dvojbe utvrđuje se da je Zakupnik obvezan namiriti i svaki iznos koji bi eventualno bio viši od iznosa pridržanog iz Pologa. U slučaju isteka valjanosti predane bankarske garancije prije izrade i predaje godišnjeg obračuna Troškova Održavanja, ugovorne strane su suglasne da je Zakupodavac ovlašten iz bankarske garancije povući iznos od 10% (deset posto) ugovorenog iznosa bankarske garancije i postupiti s tim iznosom sukladno odredbama ovog članka ugovora, ukoliko Zakupnik po pozivu Zakupodavca ne uplati poseban polog u ovom iznosu.-----

Ostatak Pologa nakon umanjenja gore navedenih 10 (deset) posto, bit će vraćen Zakupniku u roku od četiri tjedna od dana prestanka ovog ugovora i uredne predaje Predmeta Zakupa Zakupodavcu, ukoliko je u tom trenutku jasno da Zakupodavac nema daljnjih potraživanja iz ovog ugovora.-----

6. MAINTENANCE OF THE LEASE OBJECT-----

ODRŽAVANJE PREDMETA ZAKUPA-----

- 6.1. The Lessee is obliged, under exclusion and/or modification of Section 11, 12, 13 and 14 of the Croatian Act on the Rent of Business Space at any time to keep and maintain the Lease Object in impeccable good condition at their own expense without any compensation right, and to carry out at their own expense all repairs (including due exchange of appliances) save for repair of serious damage of the building (according to Clause 2). The Lessee shall notify the Lessor or the Office Building management without delay of all serious damages in writing.

Zakupnik je obvezan pod isključenjem i/ili izmjeni članka 11., 12., 13. i 14. hrvatskog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora Predmet Zakupa svakodobno držati i održavati u dobrom stanju, sve na vlastiti trošak i bez prava na naknadu, te na vlastiti trošak izvršiti sve popravke (uključujući potrebnu zamjenu uređaja) uz iznimku popravaka ozbiljnih oštećenja zgrade (sukladno članku 2.). Zakupnik će pisanim putem odmah obavijestiti Zakupodavca ili upravu Poslovne zgrade o ozbiljnim oštećenjima. Zakupnik se izričito

The Lessee waives its right to terminate this agreement in case of implementation of Lessor's maintenance works, unless those works unreasonably disturb the Lessee in conducting their daily business activities for an uninterrupted period of more than 6 (six) weeks, to be calculated as of the date the Lessor received Lessee's written notification on such disturbance. In such event shall the Lessee be entitled to premature termination of this agreement by written notice and by observing a notice period not less than 30 (thirty) days.

In case that those works disable the Lessee in conducting their daily business activities for an uninterrupted period of more than 8 (eight) business days, to be calculated as of the date the Lessor received Lessee's written notification on such circumstances, shall the Lessor on own expense and on expressive written request of the Lessee be obliged to ensure for the benefit of the Lessee proper temporary premises. In case that after the expiry of 6 (six) weeks after commencement of usage of the temporary premises the usage of the Lease Object is still not possible, the Lessee shall be entitled to premature termination of this agreement by written notice and by observing a notice period not less than 30 (thirty) days.

The Lessee is obliged, to treat the Lease Object and the furnishing, equipment, windows and blinds, doors, facilities and furnishing contained in the Lease Object, as well as the common installations and facilities, with due care and to use the Lease Object including common facilities without interfering with the other lessees and the entire Office Building, Real Estate.

- 6.2. The Lessee warrants that the maximum load on the ceiling prescribed by the building authority according to Annex 2 will not be exceeded; the Lessee shall use the Lease Object and communal areas of the Office Building by observing all official provisions, particularly fire safety provisions and safety at work rules and make only use of the Lease Object and communal areas of the Office Building to the extent and in the manner permitted by law and official regulations. The Lessee is in general liable to everybody for damages arising from violations thereof. If building measures become necessary due to building regulations or industrial law or fire regulations which are the result of the Lessee's

odriče prava na raskid ovog ugovora u slučaju provođenja radova održavanja od strane Zakupodavca, osim ako ti radovi Zakupniku nerazumno otežavaju obavljanje svakodnevnih poslovnih aktivnosti u neprekidnom razdoblju od više od 6 (šest) tjedana računajući od dana na koji je Zakupnik Zakupodavcu pisanim putem prijavio takvo ometanje. U ovom slučaju je Zakupnik ovlašten ugovor pisanim putem prijevremeno raskinuti uz otkazni rok od najmanje 30 (trideset) dana.

U slučaju da ti radovi onemogućuju Zakupnika u obavljanju svakodnevnih poslovnih aktivnosti u neprekidnom razdoblju od više od 8 (osam) radnih dana, računajući od dana na koji je Zakupnik Zakupodavcu pisanim putem prijavio predmetne okolnosti, Zakupodavac je na izričiti pisani zahtjev Zakupnika, a na vlastiti trošak obavezan Zakupniku osigurati odgovarajuće privremene prostorije. U slučaju da nastavak korištenja Predmeta Zakupa po proteku od 6 (šest) tjedana od dana preseljenja u privremene prostorije i dalje ne bude omogućeno, Zakupnik je ovlašten ovaj ugovor pisanim putem prijevremeno raskinuti uz otkazni rok od najmanje 30 (trideset) dana.

Zakupnik je obavezan prema Predmetu Zakupa sa svom u njemu sadržanom opremom, prozorima s roletama, vratima, ulaznim vratima, postrojenjima i uređajima kao i zajedničkom opremom i postrojenjima odnositi se s brigom i dužnom pažnjom i koristiti Predmet Zakupa uključujući zajedničku opremu i postrojenja bez ometanja drugih zakupnika i cijele Poslovne zgrade, Nekretnine.

Zakupnik jamči da neće prekoračiti maksimalno opterećenje stropa koje je propisano od strane nadležnih tijela graditeljstva sukladno Prilogu 2; Predmet Zakupa te zajedničke dijelove Poslovne zgrade će koristiti pridržavajući se svih službenih propisa, posebice protupožarnih propisa i pravila o zaštiti na radu, te je ovlašten koristiti Predmet Zakupa i zajedničke dijelove Poslovne zgrade samo u zakonom i propisima dopuštenoj mjeri i dopuštenom načinu. Zakupnik je prema svima odgovoran za štete nastale mogućim povredama ove odredbe. Ako se uslijed poslovanja Zakupnika pokažu nužnim građevinski radovi temeljem građevinskih, radnih ili protupožarnih propisa, Zakupnik

business activities, the Lessee shall bear the costs for such work.-----

je obvezan snositi troškove takvih radova.-----

- 6.3. The Lessee is liable for damages caused on the Lease Object by the Lessee, Lessee's employees, suppliers, contractors commissioned by the Lessee as well as by any person frequenting the Lease Object or any person affiliated to the Lessee in any way, if these damages are caused after the takeover; if the Lessee claims that these damages have been caused by a third party who is not the Lessee's responsibility under no laws or this agreement, it shall bear the burden of proof.-----
- 6.4. The Lessee is also liable to the Lessor for damages on the Office Building, Real Estate including car parking facilities and access roads caused by the Lessee, Lessee's employees, clients, suppliers or contractors commissioned by the Lessee i.e. a person frequenting the Building/ Real Estate/ Lease Object for a reason connected to the Lessor.-----
- 6.5. The Lessee shall notify the Lessor in writing without delay of any loss/theft of keys/cards. If a change of the master key system becomes necessary, the Lessee shall pay or reimburse the Lessor for all costs thus incurred.-----
- 6.6. The existing supply and refuse mains, (power, gas, water, sewage, etc.) may only be used to the extent that no overload occurs. In the event of an excess demand, the Lessee may, with the prior written consent of the Lessor, enlarge the supply pipes at their own expense whereby the Lessor shall only be obliged to give their consent if these works are not likely to cause any material disturbance to the other lessees. In the event of failures or damage, the Lessee shall arrange for an immediate suspension / disconnection and notification of the Lessor or its agent. The Lessee shall, at its own expense, remove all pipe blockages up to the main pipe.-
- 6.7. If the Lessee defaults on the obligations under clause 6.1., 6.2., 6.3. or 6.4. despite of written notice or if there is a risk of imminent danger, the Lessor is - without prejudice to its right under Clause 4.2. of this agreement- entitled to arrange for the work to be carried out at the

Zakupnik odgovora za štetu koju nakon primopredaje Predmeta Zakupa na Predmetu Zakupa prouzroči on, njegovi zaposlenici, dobavljači, klijenti ili suradnici koje je on angažirao odnosno osoba koja se u Poslovnoj zgradi/ Nekretnini/Predmetu Zakupa nalazi zbog Zakupnika. Ako Zakupnik tvrdi da je štetu prouzročila treća osoba za koju ne odgovara temeljem zakona ili ovog ugovora, snosi teret dokazivanja ovih tvrdnji.-----

Zakupnik je odgovoran Zakupodavcu i za štetu koju na Poslovnoj zgradi, Nekretnini uključujući parkirnim mjestima i prilaznim putovima prouzroče on, njegovi zaposlenici, klijenti, dobavljači ili suradnici koje je on angažirao, odnosno osoba koja se u Poslovnoj zgradi/ Nekretnini/Predmetu Zakupa nalazi zbog Zakupnika.-----

Zakupnik će Zakupodavca odmah pisano obavijestiti o gubitku/krađi ključeva/kodnih kartica. Ukoliko je potrebna zamjena uređaja za zaključavanje, Zakupnik će snositi sve troškove ili će nadoknaditi Zakupodavcu sve ovime nastale troškove.-----

Postojeće opskrbe i odvodne cijevi (struja, plin, voda, kanalizacija itd.) smiju se koristiti samo u onoj mjeri u kojoj ne nastaje njihovo preopterećenje. Kod povećane potrebe je Zakupnik uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca ovlašten na vlastiti trošak proširiti opskrbe cijevi, pri čemu je Zakupodavac obvezan dati odobrenje samo ako takvi radovi neće prouzročiti ozbiljnije smetnje ostalim zakupnicima. U slučaju prouzročenja smetnji ili nastanka štete je Zakupnik obvezan osigurati trenutno zaustavljanje / isključenje i o tome obavijestiti Zakupodavca odnosno njegovog zastupnika. Zakupnik je obvezan na vlastiti trošak otkloniti začepljenja cijevi do glavne cijevi.-----

Ako Zakupnik unatoč pisanoj opomeni ne ispunjava svoje obveze sukladno članku 6.1, 6.2, 6.3 ili 6.4 ovog ugovora ili ako postoji prijetnja opasnost, Zakupodavac je - bez utjecaja na njegovo pravo temeljem članka 4.2. ovog ugovora - ovlašten naložiti izvođenje potrebnih

expense of the Lessee. No notice will be required in the event of imminent danger or unknown whereabouts of the Lessee.-----

- 6.8. The Lessee cannot derive any legal consequences from defects in the mechanical and electrical installations such as water supply, breakdowns of gas-, lighting-, power-, drains-, water mains, lifts or the like. The Lessor however undertakes to immediately arrange for the necessary steps to be taken to repair these faults without delay. If such faults were not repaired and are of unreasonable disturbance to the Lessee in conducting their daily business activities for an uninterrupted period of more than 6 (six) weeks, to be calculated as of the date the Lessor received Lessee's written notification on such disturbance, shall the Lessee be entitled to premature termination of this agreement by written notice and by observing a notice period not less than 30 (thirty) days.-----

In case that such faults disable the Lessee in conducting their daily business activities for an uninterrupted period of more than 8 (eight) business days, to be calculated as of the date the Lessor received Lessee's written notification on such circumstances, shall the Lessor on own expense and on expressive written request of the Lessee be obliged to ensure for the benefit of the Lessee proper temporary premises. In case that after the expiry of 6 (six) weeks after commencement of usage of the temporary premises the usage of the Lease Object is still not possible, the Lessee shall be entitled to premature termination of this agreement by written notice and by observing a notice period not less than 30 (thirty) days.-----

- 6.9. The Lessor shall not be liable for damages or injuries of persons caused by dampness, fire, theft or similar third party actions with respect to persons/ objects in the Lease Object, including goods or equipment belonging to the Lessee of whatsoever kind, unless the Lessor's employees, or other persons the Lessor directly or indirectly engaged to conduct services encompassed by the Service charges, have caused such damage or the injury by intent or gross negligence.-----

- 6.10. By signing this Agreement, the Lessee represents for all legal requirements to be fulfilled

radova na račun Zakupnika. U slučaju prijeteće opasnosti ili nepoznatog boravišta Zakupnika nije potreba prethodna opomena Zakupodavca.-

Za Zakupnika ne nastaju nikakva prava u slučaju nedostataka mehaničkih i električnih instalacija, kao npr. dovoda vode, kvarova na plinskim, rasvjetnim, strujnim, kanalizacijskim, vodovodnim cijevima i slično. Međutim, Zakupodavac jamči da će poduzeti sve potrebno za popravak bez odgađanja. U slučaju da nedostaci nisu otklonjeni i Zakupniku nerazumno otežavaju obavljanje svakodnevnih poslovnih aktivnosti u neprekidnom razdoblju od više od 6 (šest) tjedana, računajući od dana na koji je Zakupnik Zakupodavcu pisanim putem prijavio takvo ometanje, Zakupnik je ovlašten ovaj ugovor pisanim putem prijevremeno raskinuti uz otkazni rok od najmanje 30 (trideset) dana.-----

U slučaju da ti kvarovi onemogućuju Zakupnika u obavljanju svakodnevnih poslovnih aktivnosti u neprekidnom razdoblju od više od 8 (osam) radnih dana, računajući od dana na koji je Zakupnik Zakupodavcu pisanim putem prijavio predmetne okolnosti, Zakupodavac je na izričiti pisani zahtjev Zakupnika, a na vlastiti trošak obvezan Zakupniku osigurati odgovarajuće privremene prostorije. U slučaju da nastavak korištenja Predmeta Zakupa po proteku od 6 (šest) tjedana od dana preseljenja u privremene prostorije i dalje ne bude omogućeno, Zakupnik je ovlašten ovaj ugovor pisanim putem prijevremeno raskinuti uz otkazni rok od najmanje 30 (trideset) dana.-----

Zakupodavac neće biti odgovaran za ozljede osoba ili za štetu na imovini nastale zbog vlage, požara, krađe ili sličnih djelovanja / sličnog postupanja trećih u odnosu na osobe / predmete koje se nalaze u Predmetu Zakupa uključujući i robu ili opremu u vlasništvu Zakupnika, bez obzira na vrstu štete i/ili oštećene imovine, osim ako su zaposlenici Zakupodavca, ili druge osobe koje je on posredno ili neposredno angažirao za obavljanje poslova koji su uključeni u Troškove održavanja, namjerno ili grubom nepažnjom prouzročili takvu ozljedu ili štetu.---

Potpisivanjem ovoga ugovora Zakupnik izjavljuje da su se ispunili svi zakonom

and for all permits necessary for the operation of its business in the specified scope of business to be obtained, and shall indemnify and hold the Lessor harmless against any and all damages and claims of third persons in this respect.-----

- 6.11 The Lessee undertakes to indemnify the Lessor against any and all damages or claims of the Lessor arising from the Lessee's business operations and/or use of the Lease Object and for any claims against the Lessor by third parties arising from the Lessee's business management and/or use of the Lease Object.-----

- 6.12. In any event, any liability of the Lessor is limited to its liability insurance coverage, as executed. The Lessor undertakes to maintain the liability insurance for the duration of this agreement. The amount insured shall be no less than EUR 1.000.000,00 (EUR one million) or its equivalent in Croatian Kuna.-----

The Lessee shall execute an agreement on liability insurance with adequate coverage, and to maintain it for the life of this Agreement and to establish it to the Lessor on demand. The Lessor may ask for additional insurance if the Lessor deems the presented inappropriate i.e. inadequate. Any breach of the Lessee to that end shall be deemed material breach of the agreement.-----

- 6.13. In the event that the Lessee, Lessee's employees, suppliers, contractors commissioned by the Lessee as well as any person, being affiliated to the Lessee in any way, frequenting the Office Building / Real Estate, violate the house rules, shall the Lessor, in person or by their commissioners, be entitled to prohibit the violating person from entry into the Office Building / approach to the Real Estate for an undefined period of time. Regardless and in addition to a performance of the right to prohibit entry / approach and / or the right of premature termination according to above Clause 4.2. shall the Lessee be obliged to pay to the Lessor a penalty payment in the amount equalling to 25% (twenty-five percent) of the stipulated Rent for the Lease Object. The Lessor is entitled to demand

predviđeni preduvjeti te da raspolaže sa svim dozvolama potrebnim za njegovo poslovanje u skladu s određenim predmetom poslovanja, te da će u suprotnom Zakupodavcu nadoknaditi bilo kakvu štetu ili namiriti bilo kakvo potraživanje treće osobe.-----

Zakupnik se obvezuje da će Zakupodavcu nadoknaditi bilo kakvu i sve štete ili potraživanja koja proizlaze iz poslovanja Zakupnika i/ili korištenja Predmeta Zakupa i za bilo kakva potraživanja trećih protiv Zakupodavca koja proizađu iz poslovanja Zakupnika i/ili korištenja Predmeta Zakupa.-----

U svakom slučaju, svaka odgovornost Zakupodavca ograničena je na svotu sklopljenog obveznog osiguranja od štete. Zakupodavac se obvezuje da će održavati obvezno osiguranje od štete za razdoblje trajanja ovog ugovora. Osigurani iznos iznositi će najmanje EUR 1.000.000,00 (EUR jedan milijun) ili odgovarajuću kunsku protuvrijednost.-----

Zakupnik je obavezan sklopiti osiguranje od odgovornosti s odgovarajućim pokrićem, te će ga održavati za vrijeme trajanja ovog ugovora i na zahtjev ga predložiti Zakupodavcu. Zakupodavac je slobodan tražiti dodatno osiguranje ukoliko ono predloženo ne smatra odgovarajućim, odnosno dostatnim. Povreda ove obveze od strane Zakupnika smatra se teškom povredom ugovora.-----

U slučaju da Zakupnik, njegovi zaposlenici i dobavljači, suradnici koje je on angažirao, ili osoba koja se kreću Poslovnom zgradom / Nekretninom, a na bilo koji način je povezana sa Zakupnikom, povrede kućni red, Zakupodavac je ovlašten, sam ili putem nalogoprimaca, osobama koje su počinile takvu povredu na neograničeno vrijeme trajanja zabraniti ulazak u Poslovnu zgradu / pristup Nekretnini. Neovisno o tome da li je Zakupodavac iskoristio svoje ovlaštenje zabrane ulaska / pristupa i/ili prava na prijevremeni raskid Ugovora sukladno gornjem Članku 4.2., i pored toga se Zakupnik obvezuje Zakupodavcu za svaki slučaj povrede isplatiti ugovornu kaznu u visini koja odgovara 25% (dvadeset posto) ugovorene mjesečne Zakupnine za Predmet Zakupa. Zakupodavac je ovlašten potraživati isplatu ove ugovorne kazne i u slučaju da je povreda u

the penalty payment even if the violation was remedied. The payment of the penalty payment is due to payment within 8 (eight) days as of receipt of Lessors' payment order and in no manner conflicts with the entitlement of the Lessor to raise claims for further occurred damages.

7. STRUCTURAL ALTERATIONS

- 7.1. Structural alterations of the Lease Object of whatsoever nature, require the prior written express consent of the Lessor. Lessor shall endeavour to notify the Lessee within a reasonable period of time of its consent or refusal of such structural alterations intended by Lessee. The provisions regarding the Lessee's obligations and liabilities set forth in Clause 6 also extends to such works and alterations.

The Lessee may request the Lessor's consent to alter non-sustainable screens, wall coverings and flooring and to carry out comparably minor structural changes. The Lessor shall give its consent if no notice to the building authority or building permit is required and the proposed alterations do not interfere with other interests of the Lessor. The Lessee shall provide the Lessor with any and all documents pertaining to the particular alteration, especially the final project confirmation.

The Lessee shall obtain building permit, operating permit and/or additional necessary permits at its own expense for any works to be performed on the Lease Object. The Lessee shall arrange for all works to be performed by officially authorised professionals in compliance with laws and all building authority and other regulations.

- 7.2. The Lessee shall see to it that the construction works do burden the communal facilities to an extent which are likely to breach on or interfere with rights and interests of the Lessor or the other lessees.

During the structural alterations, the Lessee must refrain from disturbing other lessees or the Lessor. Unavoidable disturbances shall be kept to a minimum and works may only be carried

međuvremenu otklonjena. Isplata ugovorne kazne dospijeva u roku od 8 (osam) dana od dana poziva na plaćanje i ne umanjuje pravo Zakupodavca da potražuje naknadu veće nastale štete.

GRAĐEVINSKE IZMJENE

Građevinske izmjene Predmeta Zakupa, bilo kakve vrste, moraju prethodno biti pisano odobrene od strane Zakupodavca. Zakupodavac će nastojati unutar razumnog roka Zakupnika obavijestiti o svom odobrenju ili odbijanju građevinskih izmjena koje namjerava izvesti Zakupnik. Odredbe o Zakupnikovim obvezama i odgovornostima iz članka 6. odnosi se i na takve radove i izmjene.

Zakupnik je ovlašten tražiti pristanak Zakupodavca za izmjene nenosivih zidova, podnih i zidnih obloga kao i za slične manje građevinske izmjene. Zakupodavac je obavezan pristati na takve izmjene ako za iste nije potrebna prijava nadležnim tijelima za graditeljstvo ili građevinska dozvola i ukoliko predložene izmjene ne utječu na druge interese Zakupodavca. Zakupnik obavezan je Zakupodavcu dostaviti cjelokupnu sa pojedinom izmjenom povezanu dokumentaciju, osobito projekt izvedenog stanja.

Zakupnik će na vlastiti trošak ishoditi građevinsku, uporabnu i/ili druge potrebne dozvole za bilo kakve radove na Predmetu Zakupa. Zakupnik je obavezan naložiti da svi radovi budu izvedeni od strane službeno ovlaštenih stručnjaka u skladu sa svim zakonima, propisima nadležnih tijela za graditeljstvo ili drugim propisima.

Zakupnik se obvezuje da građevinskim radovima neće opteretiti komunalne uređaje u toj mjeri da time dođe do povrede odnosno ometanja prava i interesa Zakupodavca ili drugih zakupnika.

Zakupnik će tijekom građevinskih izmjena izbjegavati bilo kakvo ometanje drugih zakupnika ili Zakupodavca. Ako se ometanje ne može izbjeći, obavezan je osigurati da ono bude

out during the times agreed with the Office Building management.-----

svedeno na najmanju moguću mjeru, a radovi se smiju obavljati samo tijekom vremena dogovorenog s upraviteljem Poslovne zgrade.-----

7.3. The Lessee undertakes at their own expense to immediately repair or arrange for the repair of any damages caused by the works carried out by the Lessee and to indemnify and hold the Lessor harmless against these damages – in particular regarding claims from other lessees. Soiling of common areas of the Real Estate shall be removed by the Lessee without delay.--

Zakupnik se obvezuje da će odmah i na vlastiti trošak ukloniti odnosno naložiti uklanjanje svih oštećenja koja nastanu u vezi s radovima koje provodi, te da će nadoknaditi Zakupodavcu ovime nastale štete – posebice eventualna potraživanja nastala u korist drugih zakupnika. Onečišćenja zajedničkih površina Nekretnine Zakupnik je obavezan odmah ukloniti.-----

7.4. The Lessor shall be entitled to carry out refurbishments, repairs and structural alterations required for the due preservation, maintenance, modernization and/or continuation of the operation of the Office Building and its technical installations and/or of the Lease Object under exclusion and/or modification of Sections 11, 12, 13 and 14 of the Croatian Act on the Rent of Business Space even without Lessee's consent. The Lessee expressly waives its right to terminate this agreement or claim a rent reduction in case of carrying-out the above mentioned works. If those works unreasonably disturb the Lessee in conducting their daily business activities for an uninterrupted period of more than 6 (six) weeks, to be calculated as of the date the Lessor received Lessee's written notification on such disturbance, shall the Lessee be entitled to premature termination of this agreement by written notice and by observing a notice period not less than 30 (thirty) days.-----

Zakupodavac je ovlašten provesti poboljšanja, popravke i građevinske izmjene koje su potrebne za redovito očuvanje, održavanje, modernizaciju i/ili nastavak poslovanja Poslovne zgrade i njezinih tehničkih pogona i/ili Predmeta Zakupa, uz isključenje i/ili promjenu odredbi članka 11, 12, 13 i 14 hrvatskog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i bez odobrenja Zakupnika. Zakupnik se izričito odriče prava na raskid ovog ugovora i zahtjeva radi smanjenja zakupnine u slučaju gore navedenih radova. Ako ti radovi Zakupniku nerazumno otežavaju obavljanje svakodnevnih poslovnih aktivnosti u neprekidnom razdoblju od više od 6 (šest) tjedana računajući od dana na koji je Zakupnik Zakupodavcu pisanim putem prijavio takvo ometanje, Zakupnik je ovlašten prijevremeno raskinuti ovaj ugovor pisanim putem uz otkazni rok od najmanje 30 (trideset) dana.-----

In case that those works disable the Lessee in conducting their daily business activities for an uninterrupted period of more than 8 (eight) business days, to be calculated as of the date the Lessor received Lessee's written notification on such circumstances, shall the Lessor on own expense and on expressive written request of the Lessee be obliged to ensure for the benefit of the Lessee proper temporary premises. In case that after the expiry of 6 (six) weeks after commencement of usage of the temporary premises the usage of the Lease Object is still not possible, the Lessee shall be entitled to premature termination of this agreement by written notice and by observing a notice period not less than 30 (thirty) days -----

U slučaju da ti radovi onemogućuju Zakupnika u obavljanju svakodnevnih poslovnih aktivnosti u neprekidnom razdoblju od više od 8 (osam) radnih dana, računajući od dana na koji je Zakupnik Zakupodavcu pisanim putem prijavio predmetne okolnosti, Zakupodavac je na izričiti pisani zahtjev Zakupnika, a na vlastiti trošak obavezan Zakupniku osigurati odgovarajuće privremene prostorije. U slučaju da nastavak korištenja Predmeta Zakupa po proteku od 6 (šest) tjedana od dana preseljenja u privremene prostorije i dalje ne bude omogućeno, Zakupnik je ovlašten prijevremeno raskinuti ovaj ugovor, pisanim putem uz otkazni rok od najmanje 30 (trideset) dana.-----

8. ACCESS TO LEASE OBJECT

8.1. The Lessor or the Lessor's agent is entitled to enter the Lease Object after prior notice at any time during business hours:-----

- a) to prepare and perform structural alterations;-----
- b) for the inspection of the Lease Object;
- c) to show the Lease Object to prospective lessees;-----
- d) for other important reasons.-----

In case of imminent danger, the Lessor may enter the Lease Object without prior notice at any day and night time. Lessee is to that end obliged to deposit with the Lessor a set of keys/cards of the Lessee's own master key system after execution of this agreement.-----

**SUB-LETTING, ASSIGNMENT,
9. TRANSFER OF BUSINESS**

9.1. The Lessee is only allowed with the prior written consent of the Lessor to sublet the Lease Object or parts thereof, to put it at the disposal of third parties with or without consideration or to otherwise transfer the Lease Object, in particular by lease of its business, or to assign the rights and obligations under this agreement, in whole or in part, to third parties.-----

9.2. The use of the Lease Object in a changed legal form requires the written consent of the Lessor, if such change entails a reduction of share capital, i.e. of coverage capital for liabilities to third persons.-----

9.3. The Lessee shall notify the Lessor of any change of his company name or legal form and of any other liability related circumstances regarding its person, like capital reduction, change of an important shareholders, etc. In case of breach of this provision by the Lessee, Clause 4.2 f) shall not apply.-----

PRISTUP PREDMETU ZAKUPA

Zakupodavac, ili njegov zastupnik tijekom radnog vremena je, uz prethodnu najavu, svakodobno ovlašten pristupiti Predmetu Zakupa:--

- a) kako bi pripremio i izvršio građevinske izmjene;-----
- b) kako bi pregledao stanje Predmeta Zakupa;
- c) kako bi Predmet Zakupa pokazao mogućim zakupnicima;-----
- d) zbog drugih važnih razloga.-----

U slučaju prijeteće opasnosti je Zakupodavac ovlašten pristupiti Predmetu Zakupa u svako doba dana i noći, bez potrebe prethodne obavijesti. U tu svrhu je Zakupnik obavezan Zakupodavcu odmah nakon sklapanja ovog ugovora dostaviti primjerak ključa/kodnih kartica svog mogućeg osobnog uređaja za zaključavanje.-----

**PODZAKUP, USTUPANJE, PRIENOS
POSLOVANJA**

Zakupniku je samo uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca dozvoljeno Predmet Zakupa, ili njegov dio, dati trećima u podzakup, uz naknadu ili bez naknade na korištenje ili na drugi način prenijeti Predmet Zakupa, posebice u obliku prijenosa svoga poslovanja, na treću osobu ili u cijelosti ili djelomično prenijeti prava i obveze iz ovog ugovora.-----

Korištenje Predmeta Zakupa u izmijenjenom pravnom obliku Zakupnika podliježe pisanom odobrenju Zakupodavca, ukoliko time dolazi do smanjenja temeljnog kapitala, odnosno kapitala kojim odgovara trećim za svoje obveze.-----

Zakupnik će obavijestiti Zakupodavca o svakoj promjeni svoje tvrtke ili pravnog oblika kao i o promjenama činjenica vezanima uz njegovu odgovornost, npr. smanjenje temeljnog kapitala, promjena važnih članova društva. U slučaju povrede ove odredbe od strane Zakupnika, članak 4.2. f) ugovora ne dolazi do primjene.-----

10. OBLIGATIONS ON TERMINATION OF THE LEASE AGREEMENT-----

- 10.1. On termination of this agreement, the Lessee shall return the Lease Object in good condition, free of damages, newly painted and vacant from all movables and thoroughly cleaned.-----
- 10.2. All keys/cards shall be returned to the Lessor upon termination of this agreement without compensation. If the loss or non-restitution of keys/cards requires a change of the master key system, the Lessee shall pay or reimburse the Lessor for all costs incurred.-----
- 10.3. Upon termination of this agreement, all installations and additions made in the Lease Object shall either pass to the ownership of the Lessor without compensation or be removed, at the sole discretion of the Lessor, by the Lessee at the Lessee's own expense. For the event of termination of this Agreement for whatsoever reason, the Lessee waives its right to claim compensation for any investments from time to time. However, at Lessor's request, the Lessee shall at their own expense remove and properly dispose of or cause to have removed and properly disposed of all installations as well as wires and cables, in particular EDP wiring, at their expense and to dispose of the same in proper manner.-----
- 10.4. If the Lessee fails to (timely and properly) fulfil its obligations according to Clauses 10.1., 10.2. and 10.3. hereof, the Lessor is entitled to remove and clear the Lease Object at the Lessee's expense from all wires, cables and movable assets in which case the Lessee waives any kind of rights and claims in relation to this assets which is assumed abandoned by the Lessee. The Lessee shall indemnify and hold the Lessor harmless against any and all damage caused by the bona fide elimination (which is presumed unless the opposite is proved) of third party property. Furthermore, the Lessor is entitled have the Lease Object cleaned and painted at the Lessee's expense.-----
- In the case that the Lessee has -any obligations towards the Lessor (due or undue) the Lessee undertakes, to refrain, on the demand of the Lessor, from removing (particular) assets from

OBVEZE NAKON PRESTANKA UGOVORA O ZAKUPU-----

Nakon prestanka ovog ugovora Zakupnik je obavezan vratiti Predmet Zakupa u dobrom stanju i bez ikakvih oštećenja, svježe oličen, slobodan od svih pokretnih predmeta te temeljito očišćen.-----

Nakon prestanka ovog ugovora se svi ključevi/kodne kartice moraju vratiti bez naknade. Ako gubitak ili nevraćanje ključa/kodne kartice od strane Zakupnika prouzroči mijenjanje sustava za zaključavanje, Zakupnik snosi sve s tim povezane troškove odnosno obavezan ih je nadoknaditi Zakupodavcu.-----

Nakon prestanka ovog ugovora sve ugradnje i dodaci uneseni u Predmet ili prelaze u vlasništvo Zakupodavca bez naknade ili će, po odabiru Zakupodavca, biti uklonjeni od strane Zakupnika na njegov vlastiti trošak. Zakupnik izjavljuje da u slučaju prestanka ovog ugovora iz bilo kakvog razloga neće potraživati naknadu za povremena ulaganja u Predmet Zakupa. Međutim, Zakupnik je obavezan na zahtjev Zakupodavca na vlastiti trošak ukloniti odnosno naložiti uklanjanje ugradnja kao i žica i kabela, posebice EOP-instalacija, na odgovarajući način.-----

Ako Zakupnik obveze sukladno članku 10.1, 10.2 i 10.3 ovog ugovora ne ispuni ili ne ispuni pravodobno ili ih ispuni neuredno, Zakupodavac je ovlašten na račun Zakupnika isprazniti i očistiti Predmet Zakupa od svih instalacija, kabela i pokretnina u kojem slučaju se Zakupnik odriče bilo kakvih prava ili zahtjeva u odnosu na tu imovinu koja se smatra napuštenom od strane Zakupnika. Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu svu i bilo kakvu štetu koja mu je nanesena otklanjanjem imovine trećih u dobroj vjeri (koja se pretpostavlja dok se ne dokaže suprotno). Nadalje je Zakupodavac ovlašten na račun Zakupnika očistiti i oličiti Predmet. -----

U slučaju da Zakupnik ima bilo kakvo dugovanje prema Zakupodavcu (dospjelo ili nedospjelo) Zakupnik se obvezuje na zahtjev Zakupodavca suzdržati se od bilo kakvog iznošenja / otklanjanja (određenih) pokretnina iz Predmeta Zakupa nego se smatra da su iste

the Lease Objects which shall be considered being transferred into the possession of the Lessor whereas the Lessor is authorized to perform their retention right.

(određene) pokretnine predane Zakupodavcu u posjed koji je ovlašten izvršavati pravo retencije na istima.

11. PLEDGE

The Lessee shall pledge its entire movable property brought into the Lease Object to the Lessor, at the Lessor's request, to secure all claims arising out of or in connection with this lease agreement. In the event of default with respect hereto, the Lessee shall indemnify the Lessor against any prejudice suffered from a violation of this provision by the Lessee.

ZALOG

Zakupnik se obvezuje na zahtjev Zakupodavca dati mu u zalog svoju cjelokupnu pokretnu imovinu koju unese u Predmet Zakupa radi osiguranja svih potraživanja koja proizađu iz ili su u vezi ovog ugovora. U slučaju da Zakupnik povrijedi ovu svoju obvezu, obvezan je nadati Zakupodavcu bilo kakvu time pretrpljenu štetu.

12. SALE OF THE PROPERTY

In the event of a sale of the Real Estate i.e. the Office Building, the Lessor shall provide for the purchaser of the Real Estate, i.e. Office Building to step into the place of the Lessor (full accession of the purchaser of the property) by assumption of this entire lease agreement, including maintaining the lease term and notice periods.

PRODAJA NEKRETNINE

U slučaju prodaje Nekretnine odnosno Poslovne zgrade Zakupodavac se obvezuje da će kupac Nekretnine odnosno Poslovne zgrade preuzimanjem cjelokupnog ovog ugovora o zakupu, dakle održavanjem ugovora o zakupu u odnosu na trajanje i otkazne rokove, stupiti na mjesto Zakupodavca (potpuno pristupanje kupca nekretnine).

13. ASSIGNMENT

- 13.1. The Lessor is entitled to assign its rights and obligations under this agreement, in whole or in part, at any time in particular for the purpose of granting securities or in case of the sale of the Real Estate i.e. the Office Building to any third person. The Lessor's rights and obligations under this agreement shall, by notifying the Lessee on the intended assignment, be transferred to any singular or universal successor of the Lessor subject to no Lessee's consent and the Lessee shall be obliged to continue the tenancy as set out hereunder.

PRIJENOS

Zakupodavac je ovlašten svakodobno prenijeti prava i obveze iz ovoga ugovora na treću osobu, u cijelosti ili djelomično, a osobito u svrhu davanja osiguranje tražbina ili u slučaju prodaje Nekretnine odnosno Poslovne zgrade. Prava i obveze Zakupodavca iz ovoga ugovora prenose se na singularnog ili univerzalnog sljednika Zakupodavca bez potrebe ishođenja odobrenja Zakupnika, s tim da je Zakupodavac obvezan obavijestiti Zakupnika o namjeravanom prijenosu, a Zakupnik je obvezan nastaviti ovime osnovani odnos zakupa.

- 13.2. The Lessee is not entitled to assign its rights and obligations under this agreement to a third party.

Zakupnik nije ovlašten ustupiti svoja prava i obveze iz ovoga ugovora trećoj osobi.

14. MISCELLANEOUS

- 14.1. If any of the provisions of this lease agreement shall be adjudged at any time to be invalid, illegal or unenforceable, the validity, legality and enforceability of the remaining provisions

RAZNO

Ako bilo koja odredba ovoga ugovora postane ništavna ili neprovediva, to isto neće utjecati na valjanost i provedivost ostalih odredaba ovoga ugovora. Nevažeca odredba ugovora smatra se

of this lease agreement shall not in any way be affected thereby. The invalid provision shall be deemed to be replaced by a provision which comes closest to the agreement and intention of the parties. The parties shall at their earliest convenience execute a relevant annex hereto.---

14.2. The parties waive their right to challenge this agreement on grounds of any kind of error or *laesio enormis*, as well as to request termination / alteration of this agreement due to changed circumstances.-----

14.3. The Lessee shall bear all charges, taxes, fees and duties incurred in connection with the execution of this agreement.-----

14.4. Any amendments and additions to this agreement shall be made in writing and executed in the form this Agreement is executed in order to be valid; this also applies to a waiver of this "in writing" requirement.-----

14.5. The Lessee shall notify the Lessor without delay of any change of its business address. Until such change of address has been notified to the Lessor, the Lessor may give valid notice to the Lessee at the address specified in Clause 2 of the cover sheet. During the term of this agreement, service is in any event also permitted and valid at the address of the Lease Object.-----

14.6. All Annexes form integrated parts of this agreement.-----

14.7. This agreement shall be governed by and construed under the laws of the Republic of Croatia without regard to its conflict of law provisions.-

14.8. All disputes arising out of or relating to this agreement, including such relating to its breach, termination or invalidity, and any legal consequence thereof, shall be finally settled by arbitration in accordance with the Rules of Arbitration of the Permanent Arbitration Court at the Croatian Chamber of Commerce as in force (Zagreb rules). The number of arbitrators shall be three. The place of arbitration shall be Zagreb. The language to be used in the arbitral proceedings shall be Croatian. The Lessor is in any case authorized to initiate enforcement, litigation and other procedures in front of courts as well, in order to, for example, settle its re-

zamijenjena odredbom koja je najbliža sporazumu i namjeri ugovornih strana. Ugovorne strane će u najkraćem njima mogućem roku sklopiti odgovarajući dodatak ovom ugovoru.-----

Ugovorne strane odriču se prava osporavanja ovog ugovora temeljem bilo koje mane ili prekomjernog oštećenja, kao i raskida / izmjene ovog ugovora uslijed promijenjenih okolnosti.-----

Zakupnik snosi sve troškove, poreze, pristojbe i naknade nastale u vezi sa sastavljanjem ovoga ugovora.-----

Izmjene i dopune ovoga ugovora moraju biti u pisanom obliku kako bi bile valjane te također sastavljene u jednakom obliku kao i sam ovaj ugovor; to vrijedi i za odricanje od ovog propisanog oblika.-----

Zakupnik će Zakupodavca odmah obavijestiti o svakoj promjeni svoje poslovne adrese. Sve dok Zakupodavac ne bude obaviješten o promjeni poslovne adrese Zakupnika, isti može slati valjane obavijesti na adresu Zakupnika navedenu pod točkom 2 naslovnice. Tijekom trajanja ovog ugovora dopuštena je i valjana u svakom slučaju dostava i na adresu Predmeta Zakupa.-----

Svi Prilozi predstavljaju sastavni dio ovog ugovora.-----

Ovaj ugovor podliježe i sastavljen je u skladu s zakonima Republike Hrvatske neovisno o odredbama međunarodnog privatnog prava.-----

Svi sporovi koji proizađu iz ili su u vezi s ovim ugovorom, uključujući one koji se odnose na povredu, raskid i nevaljanost ugovora kao i na iz toga proizašle pravne posljedice konačno se rješavaju arbitražom u skladu s važećim propisima arbitraže Stalnog izbranog arbitražnog sudišta pri Hrvatskoj Gospodarskoj Komori (Zagrebačka pravila). Broj arbitara je tri. Mjesto arbitraže je Zagreb. Jezik arbitraže je hrvatski jezik. Zakupodavac je međutim u svakom slučaju ovlašten pokretati ovršne, parnične i druge postupke i pred redovnim sudovima radi, na primjer, namirenja svojih potraživanja.-----

ceivables.-----

- 14.9 The parties agree that this lease agreement is entered into as enforceable instrument in the form of a notarial deed in the sense of Article 23 of the Enforcement Act in connection with Article 54 of the Notary Act. The Lessor is, without need for any further approval or consent from the Lessee, on the basis of this agreement entitled to file a petition for the institution of execution proceedings for the Lease Object to be vacated of persons and movable assets and/or collection of all claims arising out of this lease agreement.-----

The parties mutually agree that the notary shall append this agreement with a certificate of the enforceability if he has been notified by the Lessor that the Lessee has not fulfilled any of its contractual obligations.-----

The Lessee herewith expressly authorizes the Lessor, in order to settle its claims, to enforce against the Lessee by virtue of this agreement with the certificate of the enforceability entire Lessee's movable and immovable assets, including any claim the Lessee may have towards third persons and/or any claim the Lessee may have towards banks or other institution by virtue of accounts, deposits and similar.-----

The Lessee herewith expressly authorizes the Lessor to initiate against the Lessee by virtue of this agreement with the certificate of the enforceability an enforcement procedure in order to vacate the Lease Object of persons and movable assets, if upon termination of this agreement the Lessee failed to vacate the Lease Object in due term. Regarding the movable assets Article 10.4. of this Agreement applies.-----

Regardless of the above clause and the entitlement of the Lessor to initiate enforcement procedure, the Parties mutually agree that the Lessor shall, in case that the Lessee refuses or omises to hand over the Lease Object back to the Lessor in case of agreement termination, unilaterally take over the Lease Object vacated of persons and movable assets, for example by entering the Lease Object, vacating of the same at the costs of the Lessee and vacate it from

Ugovorne strane suglasne su da se ovaj ugovor sklapa kao ovršna isprava u obliku javnobilježničke isprave sukladno članku 23. Ovršnog zakona u vezi s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu. Zakupodavac je ovlašten bez dodatnog odobrenja ili pristanka Zakupnika temeljem ovog ugovora pokrenuti ovršni postupak u svrhu ispražnjenja / uklanjanja osoba i svih pokretnih predmeta iz Predmeta Zakupa i/ili naplate svih svojih potraživanja koja proizlaze iz ovog ugovora.-----

Ugovorne strane su međusobno suglasne da će javni bilježnik staviti potvrdu ovršnosti na ovaj ugovor ako ga Zakupodavac obavijesti da Zakupnik nije ispunio neku svoju obvezu iz ovoga ugovora.-----

Zakupnik ovime izričito ovlašćuje Zakupodavca da, radi namirenja svojih potraživanja, temeljem ovoga ugovora sa potvrdom ovršnosti, protiv Zakupnika provede postupak ovrhe na cjelokupnom Zakupnikovom pokretnom i nepokretnom imovinom uključujući svim tražbinama koje Zakupnik ima prema trećim osobama i/ili svim tražbinama koje Zakupnik ima prema bankama ili drugim institucijama temeljem računa, pologa i sličnoga.-----

Zakupnik ovime izričito ovlašćuje Zakupodavca da temeljem ovoga ugovora sa potvrdom ovršnosti protiv Zakupnika provede postupak ovrhe radi ispražnjenja, oslobođenja od osoba i stvari, Predmeta Zakupa u slučaju da Zakupnik po prestanku ovoga ugovora ne napusti Predmet Zakupa u dužnom roku. U odnosu na pokretnine primjenjuje se čl. 10.4. ovoga ugovora.-----

Neovisno o gornjoj klauzuli i prava Zakupodavca za pokretanjem ovršnog postupka, Ugovorne strane suglasno ugovaraju da je Zakupodavac, u slučaju da Zakupnik odbija ili propusti kod prestanka ovog ugovora predati Predmet Zakupa Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari, ovlašten sam preuzeti posjed Predmeta Zakupa, na primjer na način da uđe u Predmet Zakupa, isprazni ga na trošak Zakupnika i otkloni (bez ikakve odgovornosti za oštećenja na imovini Zakupnika ili osobama) sve predmete i

persons and assets (without any liability relating and persons to Lessees assets), without conducting litigation or enforcement procedure. Such actions shall not be considered being obstruction of Lessees possession obstruction by the Lessor. The Lessee waives any claims and rights to initiate any procedures arising herefrom.-----

osobe iz Predmete Zakupa, sve bez provođenja parničnog ili ovršnog postupka, a da se ovakvo postupanje neće smatrati smetanjem posjeda od strane Zakupodavca. Zakupnik se odriče bilo kakvih zahtjeva i/ili prava pokretanja bilo kakvih postupaka s ovog osnova.-----

14.10. This Lease Agreement is executed bilingually in Croatian and English. Where there are any inconsistencies between these versions, the Croatian version shall prevail.-----

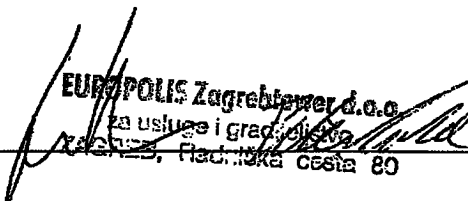
Ugovor je sastavljen na dva jezika, na engleskom i hrvatskom. U slučaju proturječnosti vrijedi tekst na hrvatskom jeziku kao mjerodavan.-----

14.11. This agreement is executed in three originals. One original kept by the notary. Each party shall receive one original.-----

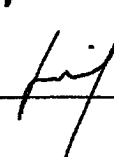
Ovaj ugovor potpisan je tri originalna primjerka. Jedan primjerak zadržava bilježnik, a svaka ugovorna strana dobiva po jedan primjerak.-----

Zagreb, _____

Lessor / Zakupodavac


EURIPOLIS Zagreb Tower d.o.o.
za usluge i gradnju
Zagreb, Plodinska cesta 80

Lessee / Zakupnik


HANCIAN 183
d.o.o.
Braće Wolf 5 • 48000 Koprivnica
OIB: 02788751328



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
NIKOLA BAKRAČ
Opatička 5, Koprivnica

Ja, javni bilježnik **NIKOLA BAKRAČ** iz Koprivnice, Opatička 5,
potvrđujem da mi je stranka:

1) **HANGAR 18 d.o.o.** Koprivnica, Ulica braće Wolf 5, MBS 010058121,
OIB:02788751328, koga zastupa direktor Mario Kralj, Koprivnica, Katarine Zrinski 28,
OIB:56808667005, rođ.17.01.1980., čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu
broj:103148047, izdanu od PU Koprivničko-križ., zastupa pojedinačno i samostalno, čije sam
ovlaštenje za zastupanje utvrdio temeljem uvida u Izvadak iz sudskog registra Trgovačkog
suda u Varaždinu, kao **ZAKUPNIK**;

podnijela prednju privatnu ispravu na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU**, sklopljen između gore
navedene stranke i **EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.** Zagreb, Radnička cesta 80,
OIB:49224786032, kao zakupodavcem, ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara
propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju
javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava
ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta

Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to
odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 150,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na
ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 1.000,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od
250,00 kn.

BROJ: OV-2150/17

U Koprivnici, 21.03.2017.

(dvadesetprviožujkadvijetisućeisedamnaeste)

JAVNI BILJEŽNIK
NIKOLA BAKRAČ



zagrebtower»

Prilog 1.1./Annex 1.1.

LEVEL 13

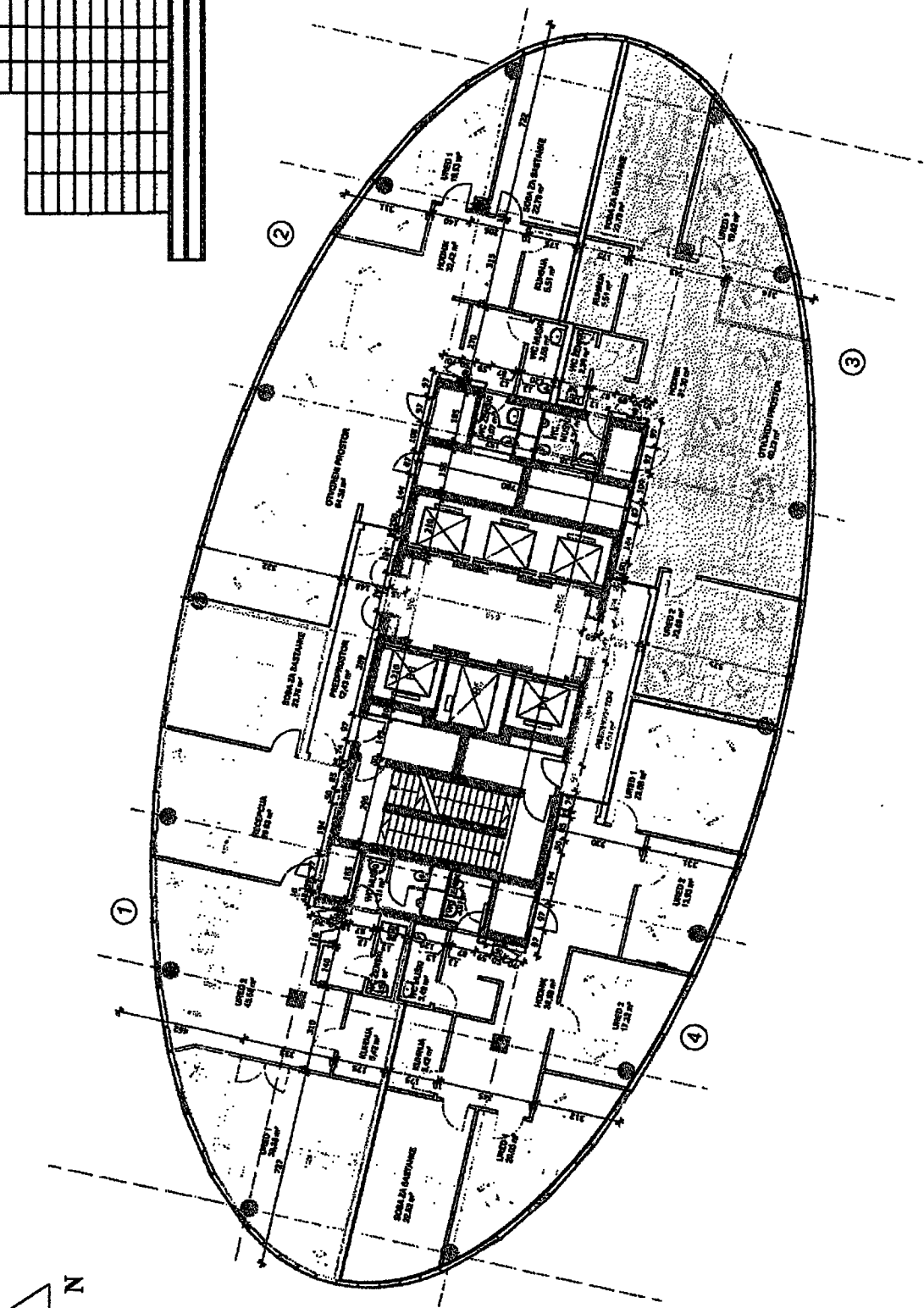
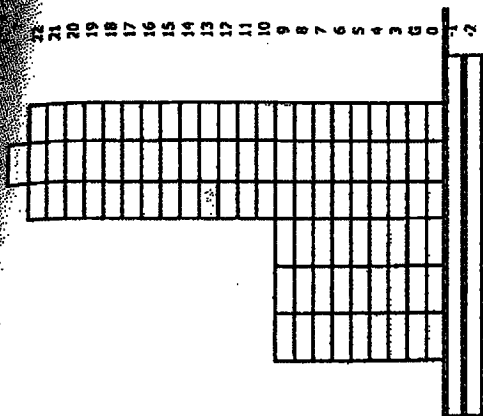
Legenda / Legend



Ured / Office /

Opća površina / Common area

167,31 m² površine – net rentable area



zagrebtower»

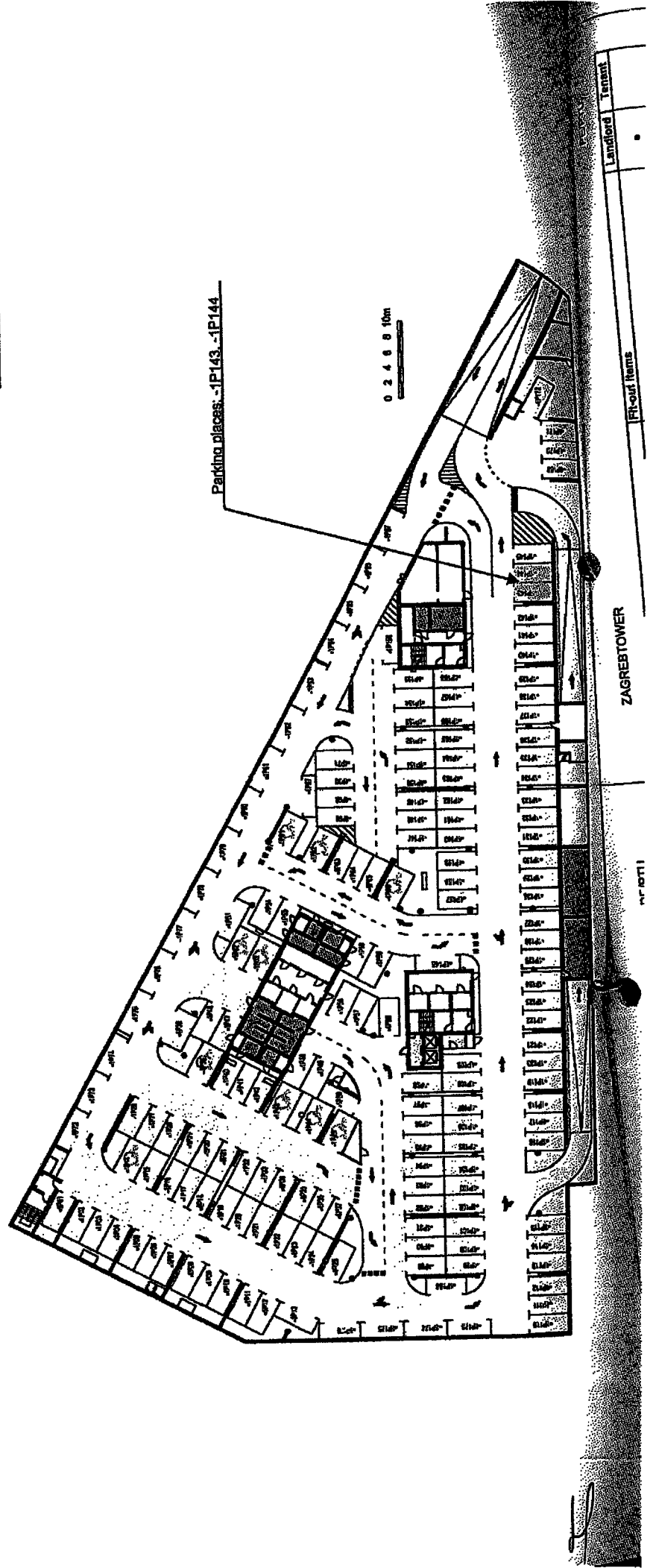
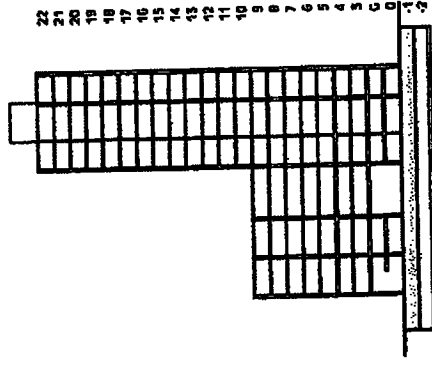
Etaža - Floor -01

Prilog 1.2 / Annex 1.2

Legenda / Legend

-  Garaža / Garage
-  Skladište / Storage
-  Opća površina / Common area
-  Parking / Parking

Presjek / Cross Section



Tenant Fit Out Specification

Base build Description	Fit-out items	Landlord	Tenant
fire protection sprinkler, smoke detector & emergency lighting as offtical		•	
electrical power supply voltage 400/230 V, connection load approx. 35 W/m ² but min. 10 kW per unit		•	
	1 floor box per twin work place (4 x power, 2 data - RJ45)	•	•
	UPS (uninterruptible power supply)		
telephone connection to public network from each tenant unit		•	
	cabling in raised floor		•
	computer applications - cabling in raised floor		•
radio TV one box for radio & television in each office in electric room		•	
	cabling in raised floor		•
Interphone entrance area, incl. wiring		•	•
	empty pypework		
	signage general signage (storey, company)	•	•
	other signage		•
	alarm system		•
	furniture		•
NR21 (excludes useage)			
room clearance 2800 mm		•	
raised floor, grid 80/60 cm, bearing capacity 15 kN/m ² area load		•	
	carpets (flax only), pile weight 750 g/m ²	•	•
	color of choice tenant		
walls 1-layer plastered plasterboards, plastered, sound insulation: 42 dB		•	•
	inside dispersion white		•
	glass separation walls (LSG 8mm) transparent or sainted		•
doors printed metal, frames off tubular chipboard door lra 90/200 cm, sound insulation: 32 dB		•	
fitting: light metal silver anodised color: white			
ceiling office: suspended ceiling, mineral fibrous plates, grs 80/60 cm	Formed glass door: LSG 8 mm, 90/200 cm		•
lighting Downlights, brightness 100 lux		•	
electrical power supply voltage 400/230 V, connection load approx. 35 W/m ² but min. 10 kW per unit		•	•
	3 x three-pin socket		•
	1 x high voltage		•
water supply, sewage disposal	equipment for kitchen	•	•
NR21 (excludes useage)			
room clearance 2450 mm		•	
floor lra (standardformal, white) on screed		•	
walls lra up to top edge of the door (approx. 2.0m), standard formal, color white		•	
	inside dispersion white	•	•
	sanitary dividing wall	•	•
doors lra office		•	
ceiling suspended ceiling, plasterboard	inside dispersion white	•	•

ZAGREBTOWER

PE/PTU

Base build Description	Fit-out Items	Landlord	Tenant
lighting downlights, brightness 100 lux		•	•
ventilation air ventilation via suspended ceiling		•	•
sanitary ware (porcelain white)		•	•
toilet: porcelain wall hung toilet, in-wall toilet tank, pusher, toilet seat incl. lid		•	•
urinal: porcelain with integrated siphon, automatic flushing		•	•
ventilator unit: porcelain-ventilator 60 cm, single-lever mixer		•	•
chromed		•	•
E-waster 2L, unpasteurized		•	•
paper towel dispenser		•	•
scoop dispenser		•	•
mirror		•	•
waste bin		•	•
toilet paper dispensers		•	•
toilet reserve-paper dispensers		•	•
toilet brush		•	•
NRA2: lobby/galerie (shared usage)			
room clearance 5130 mm low, 2800 mm		•	•
floor		•	•
walls reinforced concrete, plasterboards, glass		•	•
doors	inside dispersion	•	•
main entrance: revolving door with 3 wings		•	•
ceiling suspended ceiling, plasterboard	non-contact master key system	•	•
lighting	inside dispersion	•	•
Downlights, brightness 100 lux		•	•
NRA2: lift lobby (shared usage)	signage general signage (floor level signs)	•	•
room clearance 2800 mm		•	•
floor stone on screed		•	•
walls stone at reveals		•	•
doors steel fire-resistant doors as entrance to rental area, 140/210 cm	inside dispersion	•	•
ceiling suspended ceiling, plasterboard	non-contact master key system	•	•
lighting	inside dispersion	•	•
Downlights, brightness 100 lux		•	•
signage general signage (floor level signs)		•	•
other signage		•	•
lift: (to rentable area)			
lift cabin		•	•
lift group door: (EG to Level 13)		•	•
3 lifts each 1000 kg or 13 Pers., 2.0 m/s		•	•
lift group door: (EG, Level 13 to Level 22)		•	•
3 lifts each 1000 kg or 13 Pers., 2.5 m/s		•	•
Low building: (EG to Level 6)		•	•
3 lifts each 1000 kg or 13 Pers., 2.0 m/s		•	•
basement garage (EG to Level -2)		•	•
2 lifts each 1000 kg or 13 Pers., 1.0 m/s		•	•
equipment		•	•
stainless steel doors and cabin, handrail, mirror		•	•
floor stone like lift lobby	signage floor level signs, driving direction	•	•

tenant: Fit-out specification via: mw
15.12.2023 v.03

ZAGREBTOWER

PE/PTU

Base build Description	Fit-out Items	Landlord	Tenant
reception area (rentable area)			
floor reinforced concrete, anti-dust-coating		•	•
walls reinforced concrete, white trade dispersion		•	•
doors metal fire door incl. panic-lifting		•	•
ceiling reinforced concrete		•	•
signage sanitary signage		•	•
general signage (floor level signs, company register)		•	•
other signage		•	•
handrail two-sided metal handrail		•	•

In fit out included,
As additional tenant request available,
(additional costs in obligation of tenant)

tenant: Fit-out specification via: mw
15.12.2023 v.03

ANNEX / PRILOG 2

[illegible]

Opis opreme

[illegible]

ZAGREBTOWER

ZAGREBTOWER

[illegible]

Uključeno u opremu:
Moguće kao dodatna želja najmoćnija
(dodatne troškove snosi najmoćniji)

Tenant Fit-out specifications: mw.

Annex 4 / Prilog 4 ZAGREBTOWER - Service charge forecast for 2016 based on operating costs from 2015

zagrebtower»

Total surface area to GfF standards: 25.917 m²

Total amount of outdoor parking: 90

Total amount of indoor parking: 354

SHARE OF COSTS FOR COMMON AREA		TENANT'S COST BY METER CONSUMPTION DATA		TENANT'S SHARE FOR INDOOR PARKING PLACE		TENANT'S SHARE FOR OUTDOOR PARKING PLACE	
Service	Average monthly costs €/m ²	Service	Average monthly costs €/m ²	Service	Average monthly costs €/pl	Service	Average monthly costs €/pl
Operating costs:	0,5430 €/m ²	Operating costs	1,0916 €	Operating costs	4,1741 €/pl	Operating costs	1,1430 €/pl
Electricity costs for common area		Leasing costs of leased area		Facility expenses			
Building insurance		Coating costs of leased area					
Various taxes and fees		Coat of painting / wastewater / leased area					
Infrastructure	0,9664 €/m ²	Electricity costs of leased area		Infrastructure	2,7328 €/pl	Infrastructure	1,6532 €/pl
On-site management				On-site management		On-site management	
Daily cleaning				Daily cleaning		Daily cleaning	
Daily staff				Daily staff		Daily staff	
Periodical work (daily, weekly, monthly)				Periodical work (daily, weekly, monthly)		Periodical work (daily, weekly, monthly)	
Cleaning of the facade, including blinds							
Windows cleaning							
Maintenance of green areas							
Waste service							
Security services							
Reception							
Technic	0,9689 €/m ²	Infrastructure		Technic	2,8677 €/pl	Technic	1,9600 €/pl
On-site management				On-site management		On-site management	
Periodical work (daily, weekly, monthly)				Periodical work (daily, weekly, monthly)		Periodical work (daily, weekly, monthly)	
Stand by duty 0-24				Stand by duty 0-24		Stand by duty 0-24	
Maintenance, inspection and security check				Maintenance, inspection and security check		Maintenance, inspection and security check	
Commercial services	0,3242 €/m ²	Technic		Commercial services	0,8209 €/pl	Commercial services	0,2130 €/pl
General management of the facility		Commercial services		General management of the facility		General management of the facility	
Insurance				Insurance		Insurance	
Authorities / Decisions				Authorities / Decisions		Authorities / Decisions	
Operating expenses				Operating expenses		Operating expenses	
Reconciliation				Object changing		Object changing	
Taxes charging				Taxes charging		Taxes charging	
Tenants support				Tenants support		Tenants support	
Property owner representation / changing				Property owner representation / changing		Property owner representation / changing	
Budget / Reporting				Budget / Reporting		Budget / Reporting	
TOTAL AMOUNT: €/m ²	2,8005 €/m ²	TOTAL AMOUNT: €/m ²	1,0916 €/m ²	TOTAL AMOUNT: €/place	10,5955 €/pl	TOTAL AMOUNT: €/place	4,5692 €/pl

TOTAL MONTHLY COST FOR OFFICE AND STORAGE AREA	3,89 €/m ²
--	-----------------------

TOTAL MONTHLY COST FOR INDOOR PARKING PLACE	10,60 €/pl
TOTAL MONTHLY COST FOR OUTDOOR PARKING PLACE	4,97 €/pl

Tenant's costs on the basis of tenant's meter

Prilog 5 / Annex 5**Hangar 18 / Level 13****OBRAČUN ZAKUPNINE / RENTAL RATES**

		€/m²	Sum / Iznos
Ured / Office	167,31 m²	13,50	2.258,69 €
Arhiva / Archive	0,00 m²	0,00	- €
Parkirno mjesto vani / Outdoor parking place	0 kom/pl	0,00	- €
Parkirno mjesto u garaži / Indoor parking place	2 kom/pl	80,00	160,00 €
Ukupan mjesečni neto iznos / Total net amount per month:			2.418,69 €

OBRAČUN POGONSKIH TROŠKOVA / OPERATING EXPENSES

		€/m²	Sum / Iznos
Ured / Office	167,31 m²	3,89	650,84 €
Arhiva / Archive	0,00 m²	3,89	- €
Parkirno mjesto vani / Outdoor parking place	0,00 kom/pl	4,97	- €
Parkirno mjesto u garaži / Indoor parking place	2,00 kom/pl	10,60	21,20 €
Ukupan mjesečni neto iznos / Total net amount per month:			672,04 €

Obračun zakupnine + Obračun pogonskih troškova

Rental Rates + Operating Expenses

3.090,72 €

PDV (25%) / VAT (25%)

772,68 €

Bruto mjesečna zakupnina / Gross monthly rent:

3.863,40 €

DEPOZIT / DEPOSIT

3 mjeseca / months

11.590,20 €

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Bakrač Nikola
Koprivnica, Opatička 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

010058121

OIB:

02788751328

TVRTKA:

1 HANGAR 18 društvo s ograničenom odgovornošću za računalne i srodne
djelatnosti, trgovinu i usluge

1 HANGAR 18 d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

11 Koprivnica (Grad Koprivnica)
Ulica braće Wolf 5

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poljoprivreda, lov i usluge povezane s njima
- 1 * - Proizvodnja hrane i pića
- 1 * - Proizvodnja odjeće; dorada i bojenje krzna
- 1 * - Trgovina motornim vozilima i motociklima; održavanje
i popravak motornih vozila i motocikla, trgovina na
malo motornim gorivima i mazivima
- 1 * - Ostali kopneni prijevoz
- 1 * - Ostalo financijsko posredovanje, d.n.
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i
predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 * - Računalne i srodne djelatnosti
- 1 * - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - Raznovrsne poslovne djelatnosti
- 1 * - Računovodstvo i knjigovodstvo
- 1 * - Poslovi rukovanja robom - pakiranje, prepakiranje,
raspakiranje, uzimanje uzoraka, vaganje
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i
inozemnom tržištu
- 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 (u
prijevoznim sredstvima, na priredbama i sl.) i
opskrba tom hranom (catering)
- 1 * - Obavljanje ugostiteljskih usluga u pokretnom objektu
i pod šatorom
- 1 * - Obavljanje prodaje izvan prodavaonica: na tržnicama na
malo, na klupama, u kioscima, prodaja u prostorijama
kupca, prodaja putem automata, pokretnih prodavača
(ulični prodavači s kolicima i dr) te prigodne
prodaje na priredbama, sajmovima, izložbama i sl.
- 1 * - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - Zastupanje stranih tvrtki

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Bakrač Nikola
Koprivnica, Opatička 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Informatička radionica i igraonica
- 1 * - Prodaja putem Interneta knjiga, časopisa i vlastitih programa i igrice
- 1 * - Izrada i razvoj Web (Internet) aplikacija
- 1 * - Djelatnost videoteka i računalnih igrice
- 5 * - Proizvodnja računala
- 5 * - Održavanje, popravak i servisiranje računala, uredskih i knjigovodstvenih strojeva te računalnih sustava

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 6 Mario Kralj, OIB: 56808667005
Koprivnica, Katarine Zrinski 28
- 8 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 13 Mario Kralj, OIB: 56808667005
Koprivnica, Katarine Zrinski 28
- 1 - direktor
- 1 - zastupa pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 13 9.901.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 20.5.2005. godine.
- 2 Društveni ugovor od 17.06.2005. godine izmijenjen Odlukom skupštine društva od 2. veljače 2009. godine, odredbe koje se odnose na sjedište društva i temeljni kapital i temeljne uloge. Društveni ugovor od 2. veljače 2009. godine.
- 3 Društveni ugovor od 2. veljače 2009. godine izmijenjen je Odlukom skupštine društva od 25. ožujka 2009. godine u pogledu odredbe o temeljnom kapitalu i temeljnim ulozima. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 4 Društveni ugovor od 25. ožujka 2009. godine izmijenjen je Odlukom skupštine društva od 30. prosinca 2009. godine u pogledu odredbe o temeljnom kapitalu i temeljnim ulozima. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 5 Društveni ugovor od 30. prosinca 2009. godine izmijenjen je Odlukom skupštine društva od 25.03.2010. godine uz dopunu djelatnosti. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 7 Društveni ugovor od 25.03.2010. godine izmijenjen je Odlukom Skupštine društva od 22.03.2011. godine uz izmjene odredbi i poslovnim udjelima i broju članova uprave.
- 9 Društveni ugovor od 22.03.2011. godine zamijenjen je odlukom jedinog člana društva od 13.01.2012. godine novim temeljnim aktom

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- Izjavom uz promjene odredbi o temeljnom kapitalu i poslovnem udjelu. Potpuni tekst novog temeljnog akta Izjava dostavljen je sudu i uložen u zbirku isprava.
- 10 Odlukom jedinog člana Društva od 03.10.2013. promijenjen je članak 5. i 6. Izjave od 13.01.2012. godine koji se odnose na temeljni kapital i poslovne udjele članova Društva te je donijet potpuni tekst Izjave od 03.10.2013. godine.
 - 11 Odlukom jedinog člana društva od 18.08.2014. promijenjene su odredbe Izjave od 03.10.2013. godine koje se odnose na poslovnu adresu, temeljni kapital i poslovne udjele članova društva te je donijet potpuni tekst Izjave od 18.08.2014. godine.
 - 12 Odlukom jedinog člana društva od 22.07.2015. promijenjeni su članci 5. i 6. Izjave o osnivanju od 18.08.2014. koji se odnose na temeljni kapital i poslovne udjele te je donijet potpuni tekst Izjave o osnivanju.
 - 13 Odlukom jedinog člana društva od 20.07.2016. promijenjeni su članci 5. i 6. Izjave o osnivanju od 22.07.2015. koji se odnose na temeljni kapital i poslovne udjele te je donijet potpuni tekst Izjave o osnivanju 20.07.2016.

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Odlukom Skupštine društva od 2. veljače 2009. godine povećan je temeljni kapital društva s 20.000,00 kn za 80.000,00 kn u novcu tako da temeljni kapital iznosi 100.000,00 kn u novcu.
- 3 Odlukom Skupštine društva od 25. ožujka 2009. godine povećan je temeljni kapital društva sa 100.000,00 kn za 50.000,00 kn u novcu novom uplatom, tako da temeljni kapital iznosi 150.000,00 kn u novcu.
- 4 Odlukom Skupštine društva od 30. prosinca 2009. godine povećan je temeljni kapital društva sa 150.000,00 kn za 141.000,00 kn u novcu uplatom, tako da temeljni kapital iznosi 291.000,00 kn u novcu.
- 9 Odlukom skupštine društva od 13.01.2012. godine povećan je temeljni kapital društva sa 291.000,00 kn za 380.000,00 kn uplatom u novcu, tako da je time temeljni kapital uvećan na 671.000,00 kn u novcu.
- 10 Odlukom jedinog člana društva o povećanju temeljnog kapitala unosenjem dobiti društva za 2012. godinu (reinvestirana dobiti društva za 2012. godinu) od 03.10.2013., temeljni kapital društva povećava se sa iznosa 671.000,00 kn za iznos od 100.000,00 kn na iznos od 771.000,00 kn unosenjem dobiti društva u temeljni kapital društva.
- 11 Odlukom jedinog člana društva o povećanju temeljnog kapitala unosenjem dobiti društva za 2013. godinu (reinvestirana dobiti društva za 2013. godinu) od 18.08.2014. godine, temeljni kapital društva povećava se sa iznosa 771.000,00 kn za iznos od 1.300.000,00 kn na iznos od 2.071.000,00 kn unosenjem dobiti društva u temeljni kapital društva.
- 12 Odlukom jedinog člana društva od 22.07.2015. povećan je temeljni kapital s iznosa od 2.071.000,00 kn za iznos od 3.700.000,00 kn na iznos od 5.771.000,00 kuna, reinvestiranjem dobiti iz 2014. godine u temeljni kapital.
- 13 Odlukom jedinog člana društva od 20.07.2016. povećan je temeljni kapital s iznosa od 5.771.000,00 kn za iznos od 4.130.000,00 kn na iznos od 9.901.000,00 kn, reinvestiranjem dobiti iz 2015. godine u temeljni kapital.

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Bakrač Nikola
Koprivnica, Opatička 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSTALI PODACI:

- 8 Temeljem Ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 13. lipnja 2011. godine iz društva je istupio Marko Lohajner, a poslovni udjel je preuzeo Mario Kralj, kao jedini član društva.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.06.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-05/476-4	17.06.2005	Trgovački sud u Bjelovaru
0002 Tt-09/132-2	09.02.2009	Trgovački sud u Bjelovaru
0003 Tt-09/319-4	31.03.2009	Trgovački sud u Bjelovaru
0004 Tt-10/19-2	08.01.2010	Trgovački sud u Bjelovaru
0005 Tt-10/404-2	14.04.2010	Trgovački sud u Bjelovaru
0006 Tt-10/1383-2	28.10.2010	Trgovački sud u Bjelovaru
0007 Tt-11/796-2	16.05.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0008 Tt-11/1228-2	16.08.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0009 Tt-12/171-2	03.02.2012	Trgovački sud u Varaždinu
0010 Tt-13/3234-2	29.10.2013	Trgovački sud u Varaždinu
0011 Tt-14/2705-2	26.08.2014	Trgovački sud u Varaždinu
0012 Tt-15/2740-2	10.08.2015	Trgovački sud u Varaždinu
0013 Tt-16/4185-2	19.08.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	30.06.2012	elektronički upis
eu /	13.08.2013	elektronički upis
eu /	01.07.2014	elektronički upis
eu /	21.05.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____

JAVNI BILJEŽNIK
Bakrač Nikola
Koprivnica, Opatička 5



Hangar 18 d.o.o.
Ulica braće Wolf 5
HR – 48 000 Koprivnica
OIB: 02788751328

U Zagrebu, 03.10.2019.

PREDMET: Procjena potraživanja do isteka Ugovora o zakupu

Procijenjena potraživanja navedena su u bruto iznosu, bez indeksacije za 2020 godinu.

PROCJENA POTRAŽIVANJA DO ISTEKA UGOVORA O ZAKUPU				
za zakupninu				
		EUR	ST-30.9.2019.	HRK
preostali iznos za 9/2019.		612,45 €	7,402264	4.533,49 kn
10/2019.		3.236,75 €	7,402264	23.959,28 kn
11/2019.		3.236,75 €	7,402264	23.959,28 kn
12/2019.		3.236,75 €	7,402264	23.959,28 kn
01/2020.		3.236,75 €	7,402264	23.959,28 kn
01-24.2.2020.		2.589,40 €	7,402264	19.167,42 kn
		16.148,85 €		119.538,02 kn

za režijske troškove				
		EUR	ST-30.9.2019.	HRK
09/2019.		0,00 €	7,402264	0,00 kn
10/2019.		859,58 €	7,402264	6.362,80 kn
11/2019.		859,58 €	7,402264	6.362,80 kn
12/2019.		859,58 €	7,402264	6.362,80 kn
01/2020.		859,58 €	7,402264	6.362,80 kn
01-24.2.2020.		687,66 €	7,402264	5.090,27 kn
		4.125,96 €		30.541,47 kn

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o.
za usluge i graditeljstvo
ZAGREB, Radnička cesta 80

Europolis Zagrebtower d.o.o.

EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o. za usluge i graditeljstvo

• HR - 10 000 Zagreb, Radnička cesta 80/X. Kat

• OIB: 630474907 • E-mail: info@europolis.hr • Internet: www.europolis.hr

• www.zagrebtower.com • Tel: +385 1 601 7622 • Fax: +385 1 601 7623 • www.caimmoag.com

• Poslovanje: od ponedjeljka do petka, 9h-18h • Upravo: 9h-18h • Poslovanje: od ponedjeljka do petka, 9h-18h

• Telefonski broj: +385 1 601 7622 • E-mail: info@europolis.hr • Internet: www.europolis.hr

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSIK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB

07-10-2019

PREDSTEAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

UR. BROJ:

RF 21693421 3 HR



R

Zagreb

03.10.19

18:33:44

10132

04 2FB2 5

Masa:

571g

25.60

HP Hrvatska



FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR ZAGREB
ODJEL PISARNICE
ULICA GRADA VUKOVARA 70
10 000 ZAGREB