

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC ZAGREB, Ulica grada Vukovara 70

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-1054/2024

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
Z A G R E B 2

23 -05- 2024

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

UR. BROJ:

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv:

EURO STRUCTOR d.o.o.

OIB: 72543389181

Adresa / sjedište:

Zagreb (Grad Zagreb), Slavonska avenija 1B

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv:

WULF SPORT d.o.o.

OIB: 63479294954

Adresa / sjedište:

Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6

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):

1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od 4. svibnja 2015., solemniziran 4. svibnja 2015. pod brojem OV-2374/2015, Aneks br. 1 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od 27. travnja 2020., solemniziran 27. travnja 2020. pod brojem OV-1665/2020, Aneks br. 2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od 14. svibnja 2021., solemniziran 14. svibnja 2021. pod brojem OV-2793/2021, Aneks br. 3 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od 3. ožujka 2022., solemniziran 14. ožujka 2022. pod brojem OV-1505/2022, Aneks br. 4 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od 7. prosinca 2023., solemniziran 7. prosinca 2023. pod brojem OV-3953/2023, Sporazumni raskid od 5. travnja 2024., ovjeren 5. travnja 2024. pod brojem OV-1855/2024.

Iznos dospjele tražbine: 34.261,69 eura

Glavnica: 33.554,35 eura

Kamate: 707,34 eura

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka: **269,68 eura**

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

1. račun br. 268/HR02/1 od 31. siječnja 2024.,
2. račun br. 636/HR02/1 od 31. siječnja 2024.,
3. račun br. 513/HR02/1 od 1. veljače 2024.,
4. račun br. 514/HR02/1 od 1. veljače 2024.,
5. račun br. 876/HR02/1 od 21. veljače 2024.,
6. račun br. 1145/HR02/1 od 1. ožujka 2024.,
7. račun br. 1146/HR02/1 od 1. ožujka 2024.,
8. račun br. 1573/HR02/1 od 31. ožujka 2024.,
9. račun br. 1713/HR02/1 od 31. ožujka 2024.,
10. račun br. 1500/HR02/1 od 1. travnja 2024.,
11. račun br. 1501/HR02/1 od 1. travnja 2024.,
12. račun br. 1930/HR02/1 od 29. travnja 2024.,
13. račun br. 2203/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
14. račun br. 2243/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
15. račun br. 2244/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
16. račun br. 2248/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
17. izvod otvorenih stavaka od 15. svibnja 2024. s obračunom zakonskih zateznih kamata

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA / NE** za iznos **34.531,37 eura**

Naziv ovršne isprave:

1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od 4. svibnja 2015., solemniziran 4. svibnja 2015. pod brojem OV-2374/2015, Aneks br. 1 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od 27. travnja 2020., solemniziran 27. travnja 2020. pod brojem OV-1665/2020, Aneks br. 2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od 14. svibnja 2021., solemniziran 14. svibnja 2021. pod brojem OV-2793/2021, Aneks br. 3 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall od 3. ožujka 2022., solemniziran 14. ožujka 2022. pod brojem OV-1505/2022

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: -/-

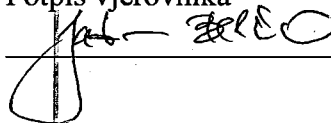
Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo: -/-

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, 23. svibnja 2024.

Potpis vjerovnika



**DIVJAK, TOPIĆ,
BAHTIJAREVIĆ & KRKA**
odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb

Odvjetnica
JASNA BELČIĆ

Zagreb, 23. svibnja 2024.

Naš broj: JB- 751-6-62

Na poslovni broj: St-1054/2024

FINANCIJSKA AGENCIJA

RC ZAGREB

Pisarnica – predstečajni postupak

Ulica grada Vukovara 70

10000 Zagreb

Predstečajni vjerovnik: EURO STRUCTOR d.o.o., Slavenska avenija 1B, Zagreb (Grad Zagreb), OIB: 72543389181, zastupano po Jasni Belčić, odvjetnici iz Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka OD d.o.o., Zagreb, Ivana Lučića 2A/18

Predstečajni dužnik: WULF SPORT d.o.o., Pod bregom 6, Donji Stupnik (Općina Stupnik), OIB: 63479294954

PODNEŠAK PREDSTEČAJNOG VJEROVNICA

kojim dostavlja prijavu tražbine

1x

1. Predstečajni vjerovnik ovim putem obavještava povjerenika kako će ga u ovom predstečajnom postupku zastupati odvjetnica Jasna Belčić te po potrebi ostali odvjetnici iz Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o., Ivana Lučića 2A/18, Zagreb. Slijedom navedenog, Predstečajni vjerovnik moli sva pismena dostavljati na adresu odvjetničkog društva naznačenu u zaglavlju ovog podneska.

Dokaz: - punomoć za zastupanje

2. Nad Predstečajnim dužnikom je 26. travnja 2024. otvoren predstečajni postupak objavom rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-1054/2024-9, na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda. Predmetnim rješenjem su pozvani vjerovnici Predstečajnog dužnika da u roku od 21 dana od dana dostave rješenja, prijave svoje tražbine nadležnoj jedinici Financijske agencije na propisanom obrascu.

Predstečajni vjerovnik ovim putem unutar ostavljenog roka prijavljuje svoju tražbinu prema Predstečajnom dužniku, koja na dan otvaranja predstečajnog postupka iznosi ukupno EUR 34.531,37.

Dokaz: - prijava tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku

3. Utvrđena tražbina Predstečajnog vjerovnika proizlazi iz:

Upisan u Registar Trgovačkog suda u Zagrebu - MBS: 080544609
OIB: 58186870694 - Temeljni kapital 360.000,00 kn

Direktori: Damir Topić, Emir Bahtijarević

Žiro-račun: Erste&Steiermärkische Bank d.d. HR9224020061100614692

- Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 4. svibnja 2015., solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića iz Zagreba, 4. svibnja 2015. pod brojem OV-2374/2015 (dalje u tekstu: „Ugovor o zakupu“);
- Aneksa br. 1 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 27. travnja 2020., solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića iz Zagreba, 27. travnja 2020. pod brojem OV-1665/2020 5. svibnja 2020. (dalje u tekstu: „Aneks br. 1“);
- Aneksa br. 2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 14. svibnja 2021., solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića iz Zagreba, 14. svibnja 2021. pod brojem OV-2793/2021 (dalje u tekstu: „Aneks br. 2“);
- Aneksa br. 3 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 3. ožujka 2022., solemniziranog kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Tadića iz Zagreba, 14. ožujka 2022. pod brojem OV-1505/2022 (dalje u tekstu: „Aneks br. 3“);
- Aneksa br. 4 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 7. prosinca 2023., solemniziranog kod javnog bilježnika Ivana Tadića iz Zagreba, 7. prosinca 2023. pod brojem OV-3953/2023 (dalje u tekstu: „Aneks br. 4“);
- Sporazumnog raskida sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 5. travnja 2024., ovjerenog kod javnog bilježnika Ivana Tadića iz Zagreba, 5. travnja 2024. pod brojem OV-1855/2024 (dalje u tekstu: „Sporazumni raskid“).

*Dokaz: - preslika Ugovora o zakupu od 4. svibnja 2015.,
- preslika Aneksa br. 1 od 27. travnja 2020.,
- preslika Aneksa br. 2 od 14. svibnja 2021.,
- preslika Aneksa br. 3 od 3. ožujka 2022.,
- preslika Aneksa br. 4 od 7. prosinca 2023.,
- preslika Sporazumnog raskida od 5. travnja 2024.*

Gore navedenim Ugovorom o zakupu, Aneksom br. 1, Aneksom br. 2, Aneksom br. 3 i Aneksom br. 4 Predstečajni dužnik je kao zakupnik od Predstečajnog vjerovnika kao zakupodavca uzeo u zakup poslovni prostor u trgovačkom centru Avenue Mall označen kao 1.002+1.004, ukupne površine koja se dala u zakup od 375,13 m², a koji poslovni prostor je temeljem Aneksa br. 4 radovima podijeljen na dva poslovna prostora: (i) poslovni prostor površine 234 m² i dalje označen kao 1.002, koji je prestao biti predmetom zakupa Predstečajnog dužnika, i (ii) poslovni prostor površine 143,70 m² i dalje označen kao 1.004, koji je ostao predmetom zakupa Predstečajnog dužnika. Ugovor o zakupu, Aneks br. 1, Aneks br. 2, Aneks br. 3 i Aneks br. 4 su akti solemnizirani po javnom bilježniku, s ovršnom klauzulom te imaju snagu ovršnih isprava temeljem kojih se Predstečajni dužnik obvezao ispunjavati sve svoje financijske i nefinancijske obveze. Sporazumni raskid nije ovršna isprava. U skladu s navedenim, Predstečajni vjerovnik je Predstečajnom dužniku ispostavio 16 računa od kojih je iznos tražbine s 11 računa dospio prije

otvaranja ovog predstečajnog postupka, dok iznos tražbine s preostalih pet računa dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka, kako slijedi niže.

Računi s datumom dospijeća prije otvaranja predstečajnog postupka:

- račun br. 268/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 9.019,99;
- račun br. 636/HR02/1 u iznosu od EUR 478,41;
- račun br. 513/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 8.969,86;
- račun br. 514/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 4.797,34;
- račun br. 876/HR02/1 u iznosu od EUR 522,33;
- račun br. 1145/HR02/1 u iznosu od EUR 5.209,13;
- račun br. 1146/HR02/1 u iznosu od EUR 2.785,99;
- račun br. 1573/HR02/1 u iznosu od EUR 174,21;
- račun br. 1713/HR02/1 u iznosu od EUR 264,56;
- račun br. 1500/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 868,19;
- račun br. 1501/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 464,34.

Računi s datumom dospijeća poslije otvaranja predstečajnog postupka:

- račun br. 1930/HR02/1 u iznosu od EUR 56,19;
- račun br. 2203/HR02/1 u iznosu od EUR 190,29;
- račun br. 2243/HR02/1 u iznosu od EUR 1,80;
- račun br. 2244/HR02/1 u iznosu od EUR 1,80;
- račun br. 2248/HR02/1 u iznosu od EUR 19,60

Dokaz: - račun br. 268/HR02/1 od 31. siječnja 2024.,
- račun br. 636/HR02/1 od 31. siječnja 2024.,
- račun br. 513/HR02/1 od 1. veljače 2024.,
- račun br. 514/HR02/1 od 1. veljače 2024.,
- račun br. 876/HR02/1 od 21. veljače 2024.,
- račun br. 1145/HR02/1 od 1. ožujka 2024.,
- račun br. 1146/HR02/1 od 1. ožujka 2024.,
- račun br. 1573/HR02/1 od 31. ožujka 2024.,
- račun br. 1713/HR02/1 od 31. ožujka 2024.,
- račun br. 1500/HR02/1 od 1. travnja 2024.,
- račun br. 1501/HR02/1 od 1. travnja 2024.,
- račun br. 1930/HR02/1 od 29. travnja 2024.,
- račun br. 2203/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
- račun br. 2243/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
- račun br. 2244/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
- račun br. 2248/HR02/1 od 30. travnja 2024.

Predstečajni dužnik nije podmirio gore navedene račune, što je vidljivo iz izvoda iz poslovnih knjiga - izvoda otvorenih stavaka izrađenih 15. svibnja 2024.

Dokaz: - izvod otvorenih stavaka od 15. svibnja 2024. s obračunom zakonskih zateznih kamata

4. Nadalje, osim neisplaćene glavnice od EUR 33.824,03, Predstečajni vjerovnik ima pravo potraživati i zakonske zatezne kamate tekuće od dana dospjeća pojedine tražbine pa do dana otvaranja predstečajnog postupka 26. travnja 2024. Dakle, tražbina Predstečajnog vjerovnika prema Predstečajnom dužniku na dan otvaranja predstečajnog postupka, 26. travnja 2024., u iznosu od EUR 34.531,37 sastoji se od:

- glavnice dospjele prije otvaranja predstečajnog postupka u iznosu od EUR 33.554,35, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na pojedine iznose kako slijedi:
 - i. za račun br. 268/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 9.019,99 od 14. veljače 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 224,88;
 - ii. za račun br. 636/HR02/1 u iznosu od EUR 478,41 od 19. veljače 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 11,11;
 - iii. za račun br. 513/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 8.969,86 od 15. veljače 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 220,57;
 - iv. za račun br. 514/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 4.797,34 od 15. veljače 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 117,97;
 - v. za račun br. 876/HR02/1 u iznosu od EUR 522,33 od 6. ožujka 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 9,28;
 - vi. za račun br. 1145/HR02/1 u iznosu od EUR 5.209,13 od 15. ožujka 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 76,50;
 - vii. za račun br. 1146/HR02/1 u iznosu od EUR 2.785,99 od 15. ožujka 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 40,91;
 - viii. za račun br. 1573/HR02/1 u iznosu od EUR 174,21 od 16. travnja 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 0,65;
 - ix. za račun br. 1713/HR02/1 u iznosu od EUR 264,56 od 17. travnja 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 0,90;
 - x. za račun br. 1500/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 868,19 od 15. travnja 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 3,56;
 - xi. za račun br. 1501/HR02/1 u nepodmirenom iznosu od EUR 464,34 od 15. travnja 2024. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 26. travnja 2024., što iznosi EUR 1,90,

a ukupno zakonske zatezne kamate iznose EUR 707,34,

Dokaz: - izvod otvorenih stavaka od 15. svibnja 2024. s obračunom zakonskih zateznih kamata

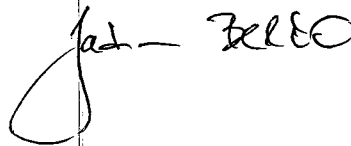
te

- glavnice koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka u iznosu od EUR 269,68.

5. Slijedom svega navedenog, Predstečajni vjerovnik prijavljuje svoju tražbinu u ukupnom iznosu od EUR 34.531,37 te predlaže istu u cijelosti priznati i namiriti sa svim pripadajućim potraživanjima na broj računa IBAN: HR 2423600001500110952, koji se vodi kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb.

**DIVJAK, TOPIĆ,
BAHTIJAREVIĆ & KRKA**
odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb

EURO STRUCTOR d.o.o., zastupano po:



Odvjetnica
JASNA BELČIĆ

Prilozi:

- punomoć za zastupanje,
- prijava tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku,
- preslika Ugovora o zakupu od 4. svibnja 2015.,
- preslika Aneksa br. 1 od 27. travnja 2020.,
- preslika Aneksa br. 2 od 14. svibnja 2021.,
- preslika Aneksa br. 3 od 3. ožujka 2022.,
- preslika Aneksa br. 4 od 7. prosinca 2023.,
- preslika Sporazumnog raskida od 5. travnja 2024.,
- račun br. 268/HR02/1 od 31. siječnja 2024.,
- račun br. 636/HR02/1 od 31. siječnja 2024.,
- račun br. 513/HR02/1 od 1. veljače 2024.,

- račun br. 514/HR02/1 od 1. veljače 2024.,
- račun br. 876/HR02/1 od 21. veljače 2024.,
- račun br. 1145/HR02/1 od 1. ožujka 2024.,
- račun br. 1146/HR02/1 od 1. ožujka 2024.,
- račun br. 1573/HR02/1 od 31. ožujka 2024.,
- račun br. 1713/HR02/1 od 31. ožujka 2024.,
- račun br. 1500/HR02/1 od 1. travnja 2024.,
- račun br. 1501/HR02/1 od 1. travnja 2024.,
- račun br. 1930/HR02/1 od 29. travnja 2024.,
- račun br. 2203/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
- račun br. 2243/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
- račun br. 2244/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
- račun br. 2248/HR02/1 od 30. travnja 2024.,
- izvod otvorenih stavaka od 15. svibnja 2024. s obračunom zakonskih zateznih kamata

Popis troška:

- sastav prijave tražbine

t.br. 14.II

EUR 1.000,00

- PDV 25%

EUR 250,00

- Ukupno

EUR 1.250,00

PUNOMOĆ

Mi, niže potpisani:

EURO STRUCTOR d.o.o.

(ime/tvrtka)

Zagreb, Slavenska avenija 1B

(adresa sjedišta/prebivališta)

72543389181

(OIB)

opunomoćujemo

DIVJAK, TOPIĆ, BAHTIJAREVIĆ & KRKA OD d.o.o.

(tvrtka, naziv)

Zagreb, Ivana Lučića 2A/ 18

(adresa sjedišta)

58186870694

(OIB)

te sljedeće odvjetnike:

Emira Bahtijarevića, Damira Topića, Maria Krku, Marinu Kovač Krku, Emu Mendušić Škugor, Ivu Olujić, Jasnu Belčić, Olenu Manuilenko, Dinu Salapić, Andreja Žmikića, Dominika Glavinu, Sanju Novoselić, Ana-Mariu Sunko Perić, Martu Hren, Barbaru Šimić, Ivu Mikulića, Lorenu Mičik, Anellu Buković

a u slučaju njihove spriječenosti, sljedeće odvjetnike:

Emira Bahtijarevića, Damira Topića, Maria Krku, Marinu Kovač Krku, Emu Mendušić Škugor, Ivu Olujić, Jasnu Belčić, Olenu Manuilenko, Dinu Salapić, Andreja Žmikića, Dominika Glavinu, Sanju Novoselić, Ana-Mariu Sunko Perić, Martu Hren, Barbaru Šimić, Ivu Mikulića, Lorenu Mičik, Anellu Buković i Sandru Budimir (odvjetnicu u suradnji),

ili odvjetničke vježbenike:

Andriju Duvnjaka, Juru Marovića, Josipu Banožić, Marka Mudrinića, Valeriu Kirac

da nas zastupaju

u predstečajnom postupku

koji se vodi pred: Trgovačkim sudom u Zagrebu

pod poslovnim brojem: St-1054/2024

na tužbu / prijedlog / zahtjev:

protiv: WULF SPORT d.o.o., Donji Stupnik, Pod bregom 6, OIB: 63479294954

radi: prijave tražbine, glasovanja za plan restrukturiranja, zastupanja u predstečajnom postupku

Ovlašćujemo ih da nas zastupaju u svim pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja naših prava i na zakonu osnovanih interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnose tužbe, prijedloge i ostale podneske, te da za nas primaju novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaju potvrde.

Za slučaj spora u vezi mandata po ovoj punomoći pristajemo na nadležnost suda u Zagrebu.

Zagreb, 14. svibnja 2024. godine.



Danny Berčovich, direktor

Nemanja Ilić, direktor

LEASE
OF
A PREMISES
IN THE DEVELOPMENT KNOWN
AS
AVENUE MALL
between
EURO STRUCTOR d.o.o.
- and -
WULF SPORT d.d.

UGOVOR
O
ZAKUPU POSLOVNOG
PROSTORA
U OBJEKTU POD NAZIVOM
AVENUE MALL
između
EURO STRUCTOR d.o.o.
- i -
WULF SPORT d.d.

LEASE SUMMARY – COMMERCIAL TERMS

Tenant	WULF SPORT d.d.
Address	Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6
Court Register No. (MBS)	080201079
OIB	63479294954

Unit No.	Art. 1.	1.002 + 1.004
Brand/Segment	Art.6.11	Shoe be do, Skechers and Pepe Jeans
Rentable Area	Art. 1.	315.80 m ² +59,33 m ²
Commencement Date	Art. 1. and 3.	not later than 10th June 2015
Term	Art. 3.	5 years

Termination Date	Art. 3.	/
Rent	Point 1. Second Schedule	22 EUR/m ²
Turnover Rent	Point 1.2. Second Schedule	8%
Additional Rent	Point 4. and 6. Second Schedule	10,00 EUR/m ²

SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU – POSLOVNI UVJETI

Zakupnik	WULF SPORT d.d.
Adresa	Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6
Broj u registru trgovačkog suda (MBS)	080201079
OIB	63479294954

Broj Poslovnog prostora	Čl.1.	1.002 + 1.004
Brand-područje djelovanja tvrtk	Čl.6.11	Shoe be do, Skechers i Pepe Jeans
Područje koje se daje u zakup	Čl.1.	315.80 m ² +59,33 m ²
Datum početka zakupa	Čl.1. i čl.3.	ne kasnije od 10. lipnja 2015.
Trajanje zakupa	Čl.3.	5 godina
Datum završetka	Čl.3.	/
Zakupnina	Točka 1. Drugog dodatka	22 EUR/m ²
Zakupnina u vidu postotka od mjesečnih prihoda	Točka 1.2. Drugog dodatka	8%
Dodatna zakupnina	Točka 4. i 6. Drugog dodatka	10.00 EUR/m ²

Indexation	Point 3. Second Schedule	Yes
Bank Guarantee	Art. 14.	45.240,00 €
Delivery Date	Art.5.1.	5. svibnja 2015.

ADDITIONAL CHANGES

Indeksiranje	Točka 3. Drugog dodatka	Da
Bankarska garancija	Čl. 14.	45.240,00 €
Datum primopredaje	Čl.5.1	5. svibnja 2015.

DODATNE IZMJENE

TABLE OF CONTENTS

1. Definitions	6
2. Grant of Lease	11
3. Term and Extension of the Term	11
4. Delivery of the Premises	12
5. Delivery date	13
6. The Tenant's obligations	16
7. The Landlord's Rights and Obligations	32
8. Violation of the Agreement	33
9. Casualty Event	35
10. Limitation of Landlord's liability	35
11. Disputes between the parties hereto	36
12. Value Added Tax	36
13. Pledge	37
14. Bank Guarantee	37
15. Deposit	39
16. Entering into force	42
17. Miscellaneous	42

THE FIRST SCHEDULE	45
Description of Premises	45
Rights Granted to the Tenant	45
Rights reserved by the Landlord	45
THE SECOND SCHEDULE	49
Rents & Additional Rent	49
THE THIRD SCHEDULE	58
The Services	58
THE FOURTH SCHEDULE	60
Tenant Fit-Out works	60
THE FIFTH SCHEDULE	65
Rules pertaining to the Development	65
THE SIXTH SCHEDULE	70
Conditions for the Bank Guarantee	70
THE SEVENTH SCHEDULE	72
THE EIGHTH SCHEDULE	73
THE NINTH SCHEDULE	85
Clearance Slip	87
THE TENTH SCHEDULE	90
Permitted advertisement	90
THE ELEVENTH SCHEDULE	91
Hand over Protocol	91
THE TWELFTH SCHEDULE	92
The Tenant's Manual	92
THE THIRTEENTH SCHEDULE	93
Casualty Event	93

ANNEX A Plans

97

SADRŽAJ

1. Definicije	6
2. Zasnivanje zakupa	11
3. Trajanje i produljenje trajanja zakupa	11
4. Primopredaja Poslovnog prostora	12
5. Datum primopredaje	13
6. Obveze Zakupnika	16
7. Prava i obveze Zakupodavca	32
8. Povreda ugovora	33
9. Šteta na Poslovnom prostoru	35
10. Ograničenja odgovornosti Zakupodavca	35
11. Sporovi između ugovornih strana	36
12. Porez na dodanu vrijednost	36
13. Zalog	37
14. Bankarska garancija	37
15. Depozit	39
16. Stupanje na snagu	42
17. Završne odredbe	42

PRVI DODATAK	45
Opis Poslovnog prostora	45
Prava Zakupnika	45
Prava Zakupodavca	45
DRUGI DODATAK	49
Zakupnine i Dodatna zakupnina	49
TREĆI DODATAK	58
Usluge	58
ČETVRTI DODATAK	60
Završni radovi od strane Zakupnika	60
PETI DODATAK	65
Pravila koja se odnose na Objekt	65
ŠESTI DODATAK	70
Uvjeti za bankarsku garanciju	70
SEDMI DODATAK	72
OSMI DODATAK	73
DEVETI DODATAK	85
Formular za prikupljanje potpisa	87
DESETI DODATAK	90
Dopušteno oglašavanje	90
JEDANAESTI DODATAK	91
Zapisnik o primopredaji	91
DVANAESTI DODATAK	92
Priručnik za zakupnike	92
TRINAESTI DODATAK	93
Šteta na Poslovnom prostoru	93

ANEKS A Nacrti

97

THIS LEASE is made in Zagreb on 4th May 2015 (fourth of May two thousand and fifteenth),

BETWEEN:

1. **EURO STRUCTOR d.o.o.**, with its registered seat in Zagreb, Avenija Dubrovnik 16, OIB: 72543389181, registered under No. 080444081 with the Court Register of the Commercial Court in Zagreb, represented by the director Mr. Arn Willems, authorized to represent the company with the other member of the management board – director and by the director Mr. Yovav Carmi, authorized to represent the company with the other member of the management board – director, who are represented by Mr. Iva Crnogorac, attorney at law trainee with Divjak, Topić & Bahtijarević Law Firm, Zagreb, Ivana Lučića 2A, pursuant to the power of attorney as of 14th July 2014 (fourteenth of July two thousand and fourteen) (hereinafter referred to as: "the Landlord")

and

2. **WULF SPORT d.d.**, with its registered seat in Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod bregom 6, registered under court register no. 080201079 in the Court Registry of the Commercial court in Zagreb, OIB: 63479294954, represented by Mr. Dražen Vlahovski, director authorized to represent the company solely and independently (hereinafter referred to as: "the Tenant")

Hereinafter referred to as the "Parties" or individually as the "Party".

WHEREBY IT IS AGREED as follows:

OVAJ UGOVOR O ZAKUPU SKLOPLJEN JE u Zagrebu dana 4. svibnja 2015. (četvrtog svibnja dvije tisuće petnaeste) godine,-----

IZMEĐU:-----

1. **EURO STRUCTOR d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 16, OIB: 72543389181, MBS: 080444081, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu, zastupano od strane direktora, gospodina Arn Willemsa, ovlaštenog zastupati trgovačko društvo s još jednim članom uprave – direktorom i od strane direktora, gospodina Yovava Carmija, ovlaštenog zastupati trgovačko društvo s još jednim članom uprave – direktorom, a koje pak zastupa gđa Iva Crnogorac, odvjetnička vježbenica u odvjetničkoj društvu Divjak, Topić & Bahtijarević, Zagreb, Ivana Lučića 2A, sukladno punomoći od 14. srpnja 2014. (četnaestog srpnja dvije tisuće četrnaeste) godine (u daljnjem tekstu: "Zakupodavac")-----

2. **WULF SPORT d.d.**, sa sjedištem u Donjem Stupniku (Općina Stupnik), Pod bregom 6, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080201079, OIB: 63479294954, zastupano od strane gospodina Dražena Vlahovskog, direktor ovlašten na zastupanje društva pojedinačno i samostalno (u daljnjem tekstu: „Zakupnik“).-----

U daljnjem tekstu se navode kao «Ugovorne strane» ili pojedinačno kao «Ugovorna strana».-----

UGOVORNE STRANE OVIME SU SUGLASNE o sljedećem:-----

The Landlord and the Tenant have on 28th October 2005 (twenty eighth of October two thousand and five) entered into the Lease of the Premises in the Development Known as AVENUE MALL, for the lease of the premises marked as unit no. 1.014, with the total area of 228.83 (two hundred twenty eight point eighty three) square meters, on 10th February 2010 (tenth of February two thousand and ten) Addendum No. 1 to the Lease, on 20th September 2010 (twentieth of September two thousand and ten) Addendum No. 2 to the Lease and on 15th February 2013 (fifteenth of February two thousand and thirteenth) the Addendum no. 3 to the Lease (hereinafter referred to as: "the Lease for the premises 1.014").

The Landlord and the company V.o.o. d.o.o., Zagreb (hereinafter referred to as: „V.o.o.“) have on 4th of November 2005 (fourth of November two thousand and five) entered into the agreement under title "Lease of a shopping unit in the development known as AVENUE MALL" for the lease of the Unit no. 1.056 with the rentable area of approximately 102 (one hundred and two) m², the Landlord, V.o.o. and the Tenant have, on 29th July 2010 (twenty ninth of July two thousand and ten), entered into the Addendum No. 1 to the aforementioned Lease by which Addendum V.o.o. assigned all its rights and obligations under the aforementioned Lease to the Tenant, the Landlord and the Tenant have on 20th September 2010 (twentieth of September two thousand and ten) entered into the Addendum No. 2 to the Lease, on 20th February 2012 (twentieth of February two thousand and twelve) into the Addendum no. 3 to the Lease, and on 15th February 2013 (fifteenth of February two thousand and thirteenth) into the Addendum No. 4 to the Lease (hereinafter referred to as: "the Lease for the premises 1.056").

The Landlord and the Tenant hereby mutually terminate the Lease for the premises 1.056 which termination will be valid and enter into force with the handover date of the premises 1.056 back to the Landlord's possession by the Tenant. The Tenant is obliged to pay the Rent, Additional Rent and the utility costs from the

Zakupodavac i Zakupnik su 28. listopada 2005. (dvadeset osmog listopada dvije tisuće pete) godine sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom AVENUE MALL u svezi sa zakupom poslovnog prostora označenim kao jedinica 1.014, ukupne površine 228,83 (dvjesto dvadeset osam cijelih osamdeset tri) m², dana 10. veljače 2010. (desetog veljače dvije tisuće i desete) Aneks br. 1 Ugovoru o zakupu, dana 20. rujna 2010. (dvadesetog rujna dvije tisuće i desete) godine Aneks br. 2 Ugovoru o zakupu te dana 15. veljače (petnaestog veljače dvije tisuće trinaeste) Aneks br. 3 Ugovoru o zakupu (u daljnjem tekstu: "Ugovor o zakupu za prostor 1.014").-----

Zakupodavac i društvo V.o.o. d.o.o., Zagreb (u daljnjem tekstu: „V.o.o.“) su 4. studenog 2005. (četvrtog studenog dvije tisuće pete godine) sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom AVENUE MALL u svezi sa zakupom poslovnog prostora br. 1.056, ukupne površine područja koje se daje u zakup od oko 102 m² (sto dva metra kvadratna) te su Zakupodavac, V.o.o. i Zakupnik dana 29. srpnja 2010. (dvadeset devetog srpnja dvije tisuće desete) sklopili Aneks br. 1. navedenom Ugovoru o zakupu kojim je V.o.o. prenio sva prava i obveze iz navedenog Ugovora o zakupu, dana 20. rujna 2010. (dvadesetog rujna dvije tisuće i desete) godine Zakupodavac i Zakupnik su sklopili Aneks br. 2 Ugovoru o zakupu, dana 20. veljače 2012. (dvadesetog veljače dvije tisuće i dvanaeste) godine Aneks br. 3 Ugovoru o zakupu te dana 15. veljače 2013. (petnaestog veljače dvije tisuće trinaeste) godine Aneks br. 4 Ugovoru o zakupu (u daljnjem tekstu: "Ugovor o zakupu za prostor 1.056").-----

Ovim putem Zakupodavac i Zakupnik suglasno raskidaju Ugovor o zakupu za prostor 1.056 koji raskid će biti valjan i stupiti na snagu datumom primopredaje poslovnog prostora 1.056 u posjed Zakupodavcu od strane Zakupnika. Zakupnik je obavezan podmiriti zakupninu, dodatnu zakupninu i rezijske

Lease for the premises 1.056 until the handover of the premises 1.056 back to the Landlord's possession.

The Tenant is obliged to deliver the premises 1.056 and handover the mentioned premises, in accordance with the Lease for the premises 1.056, within 7 (seven) days from the Opening for Public of the Premises, and at latest within 45 (forty five) days from the Delivery Date of the Premises.

The Landlord and the Tenant hereby mutually terminate the Lease for the premises 1.056 which termination will be valid and enter into force with the handover date of the premises 1.056 back to the Landlord's possession by the Tenant. The Tenant is obliged to pay the rent, additional rent and the utilities from the Lease for the premises 1.056 until the handover of the premises 1.056 back to the Landlord's possession.

The Tenant is obliged to deliver the premises 1.014 and handover the mentioned premises, in accordance with the Lease for the premises 1.014, within 7 (seven) days from the Opening for Public of the Premises, and at latest within 45 (forty five) days from the Delivery Date of the Premises.

1. Definitions

In this Lease, unless the context requires otherwise, the capitalised words and expressions below shall mean as follows:-

"the Building"

Shopping centre known as "AVENUE MALL" in Zagreb at Avenija Dubrovnik and Avenija V. Holjevca.

"the Commencement Date"

The commencement of the Term of the Lease and the commencement of the

troškove iz Ugovora o zakupu za prostor 1.056 do datuma primopredaje prostora 1.056 u posjed u Zakupodavcu.

Zakupnik je obavezan vratiti prostor 1.056 te izvršiti urednu primopredaju istoga, sukladno Ugovoru o zakupu za prostor 1.056, u roku od 7 (sedam) dana od Otvaranja za javnost Poslovnog prostora, a najkasnije u roku od 45 (četrdeset pet) dana od Datuma primopredaje Poslovnog prostora.

Ovim putem Zakupodavac i Zakupnik suglasno raskidaju Ugovor o zakupu za prostor 1.014 koji raskid će biti valjan i stupiti na snagu datumom primopredaje poslovnog prostora 1.014 u posjed Zakupodavcu od strane Zakupnika. Zakupnik je obavezan podmiriti zakupninu, dodatnu zakupninu i režijske troškove iz Ugovora o zakupu za prostor 1.014. Zakupnik plaća do datuma primopredaje prostora 1.014 u posjed u Zakupodavcu.

Zakupnik je obavezan vratiti prostor te izvršiti urednu primopredaju istoga, sukladno Ugovoru o zakupu za prostor 1.014, u roku od 7 (sedam) dana od Otvaranja za javnost Poslovnog prostora, a najkasnije u roku od 45 (četrdeset pet dana) od Datuma primopredaje Poslovnog prostora.

1. Definicije

Za potrebe ovog Ugovora o zakupu niže označene riječi i izrazi, osim u slučaju da kontekst Ugovora zahtijeva drugačije, imat će sljedeća značenja:-

"AVENUE MALL"

Prodajni centar pod nazivom "AVENUE MALL" u Zagrebu na Aveniji Dubrovnik i Aveniji V. Holjevca.

"Datum početka zakupa"

Datum kada počinje teći rok na koji je zakup ugovoren, kao i datum kada Zakupnina počinje teći, osim ako je

Rent, unless expressly otherwise stated herein, shall be on the day of Opening to the to the Public of Premises; but not later than 10th June 2015 (tenth of June two thousand and fifteen).

"the Common Areas"

The common areas of the Development and all service roads, car parks, access ways, fire escapes and open areas of the Development and other areas made available by the Landlord for common use.

"the Delivery Date"

The delivery of the Premises to the Tenant. The Premises shall be delivered to the Tenant as per Article 5.1. hereof.

"the Development"

The Building, the Office tower and the land on which the Building and the Office tower are located, together with all improvements thereon.

"Contractor"

The contractor appointed by the Tenant for the Tenant's Fit-Out works.

"the Lease"

This agreement, and the Schedules hereto, and any supplemental documents, agreed by the Parties upon the conditions of this agreement.

"the Plans"

The plans showing the Premises, attached as Annex A to this Lease.

"the Premises"

The premises identified as unit 1.002+1.004, described in Part I of the First Schedule and shown, for identification purposes only, edged red on the Plans,

drugačije izrijeком određeno, je: ----

dan Otvaranja za javnost Poslovnog prostora; ----, ali ne kasnije od 10. lipnja 2015. (desetog lipnja dvije tisuće petnaeste) godine. ----

"Zajednički prostori"

Zajednički prostori su Zajednički prostori Objekta kao i sve uslužne ceste, parkirališta, protupožarne stepenice, pristupni putovi, kao i otvorena područja Objekta, te ostali prostori koje je Zakupodavac odredio za opću uporabu.

"Datum primopredaje"

Datum primopredaje Poslovnog prostora Zakupniku. Poslovni prostor bit će predan Zakupniku sukladno članku 5.1. Ugovora.

"Objekt"

Zgrada, poslovni toranj te zemljište na kojem se isti nalaze, kao i svi objekti koji su izgrađeni na istom.

"Izvođač"

Izvođač kojeg imenuje Zakupnik za svrhu izvođenja Završnih radova od strane Zakupnika.

"Zakup"

Ovaj Ugovor kao i pripadajući dodaci, te bilo koja dopunska dokumentacija, o kojoj su se ugovorne strane usuglasile sukladno uvjetima ovog Ugovora.

"Nacrti"

Planovi koji crtavaju poslovne prostorije, a koji se nalaze u prilogu ovog Zakupa kao Aneks A.

"Poslovni prostor"

Poslovni prostor označen kao jedinica 1.002+1.004, opisan u Dijelu I Prvog dodatka, te označen samo za svrhe identifikacije oštro crvenom bojom

attached to this Agreement as Annex A, with a gross area of 315.80 +m² + 59,33 m² (three hundred fifteen point eighty square metres plus fifty nine point thirty three square metres).

"the Rent"

The rent for use of the Premises, as specified in point 1 of the Second Schedule.

"Additional Rent"

The charge payable by the Tenant under the Second Schedule to cover expenses incurred by the Landlord in connection with or relating to the Premises including the fee for management of the Development. The Tenant shall pay the Landlord its share of the above expenses, as indicated in the service charges budget specified in the Second Schedule.

"the Services"

The services specified in the Third Schedule.

"the Shopping Hours"

The hours during which the Premises should be open for the public for trade, as described in point 13 of the Fifth Schedule.

"the Shop Window"

All display areas within the Premises (or in any separate display units outside the Premises) made available to the Tenant by the Landlord, designated or intended for the display of goods for sale or promotional materials located in the area from the lease line to 1.5 meters within the Premises

"Taxes"

Nacrtime, koji se nalaze u prilogu ovog Ugovora pod Aneks A, ukupne površine od 315.80 +m² + 59,33 m² (tristo petnaest cijelih osamdeset metara kvadratnih plus pedeset devet cijelih trideset tri metra kvadratna).----

"Zakupnina"

Zakupnina za korištenje Poslovnog prostora, kao što je određena u članku 1 Drugog dodatka.-----

"Dodatna zakupnina"

Iznos kojeg plaća Zakupnik sukladno Drugom dodatku a kojim pokriva troškove koji su nastali Zakupodavcu u vezi sa i u odnosu na Poslovni prostor uključujući i troškove na ime upravljanja Objektom. Zakupnik će platiti Zakupodavcu njegov odnosni dio navedenih troškova, sukladno iznosima predviđenim za troškove održavanja u Drugom dodatku.-----

"Usluge"

Usluge su specificirane u Trećem dodatku.-----

"Radno vrijeme"

Sati za vrijeme kojih Poslovni prostor treba biti otvoren za javnost u svrhu poslovanja, kao što je opisano u članku 13 Petog dodatka.-----

"Izlozi prodavaonica"

Sva područja za izlaganje robe unutar Poslovnog prostora (ili u bilo kojem zasebnom odjelu za izlaganje robe izvan Poslovnog prostora) koja je Zakupodavac dao na korištenje Zakupniku, koja su određena ili namijenjena za svrhu izlaganja robe za prodaju ili promotivnih materijala, a nalaze se unutar područja od linije zakupa do 1.5 metara unutar Poslovnog prostora.-----

"Porezi"

Value Added Tax (or any revised, replacement or supplemental tax); taxes on the ownership, use or occupation of real estate; taxes on the Tenant's personal property or other goods in the Premises, or taxes on the value of any improvements made to the Development, which are payable in relation to the Development during the Term of the Lease (but excluding any interest or penalties). To avoid any doubt, it is hereby confirmed that the term "Taxes" does not include, for the purposes of this Lease, any taxes imposed on the Landlord in relation to its income or net profits.

"the Tenant's Fit Out"

The works which shall be conducted by the Tenant in a standard sufficient for a high quality retail shop for the installation of a Shop Window or Windows to the Premises and the adapting altering and fitting out of the interior of the Premises to make it ready for occupation and trading as described in outline in the Fourth Schedule hereto. The Tenant's Fit Out must be executed in accordance with the provisions of this Lease, including the provisions of the Fourth Schedule and reasonable requirements of the Landlord's Architect and with guidelines for the contractors described in the Eighth Schedule and in the Tenant's Manual.

"The Tenant's Manual"

The standard description and technical specification of the Premises and technical and organisational requirements of the Landlord towards the performance of the Tenant Fit Out works by the Tenant, which constitutes the Twelfth Schedule.

Porez na dodanu vrijednost (ili bilo koji drugi porez koji nadopunjava, zamjenjuje ili dopunjuje prethodni), porez na nekretnine, na korištenje ili posjedovanje nekretnine; porezi na osobnu imovinu Zakupnika ili na ostalu robu koja se nalazi u poslovnim prostorijama, ili porez na vrijednost ulaganja koja su učinjena u Centar, a koja su plativa u svezi sa Centrom za vrijeme trajanja zakupa (pritom isključujući bilo kakve kamate ili kazne). U svrhu isključenja bilo kakve sumnje ovime se utvrđuje da izraz «Porezi» ne uključuje, za svrhu ovog Zakupa, bilo koje poreze koji se nameću Zakupodavcu u svezi sa njegovim prihodom ili neto dobitima.-----

"Završni radovi od strane Zakupnika"

Radovi koje izvršava Zakupnik u kvaliteti izvedbe primjerenom renomiranom maloprodajnom dućanu u svrhu postavljanja izloga dućana ili izloga Poslovnog prostora, te u svrhu obavljanja preinaka, adaptacijskih radova i instalaciju opreme u unutarnjem dijelu Poslovnog prostora za potrebe useljavanja i poslovanja, u skladu s opisom obuhvaćenim u Četvrtom dodatku ovom Ugovoru. Završni radovi od strane Zakupnika provodit će se u skladu s uvjetima ovog Ugovora, a posebno u skladu sa odredbama Četvrtog dodatka kao i u skladu sa opravdanim zahtjevima arhitekata i inženjera Zakupodavca, te u skladu s preporukama za izvođače opisanim u Osmom dodatku kao i u Priručniku za zakupnike.-----

"Priručnik za zakupnike"

Standardni opis i tehnička specifikacija Poslovnog prostora, kao i tehnički i organizacijski zahtjevi Zakupodavca prema izvođenju Završnih radova od strane Zakupnika, a koji su sadržani u Dvanaestom dodatku.-----

"the Termination Date"

The date on which this Lease expires or is terminated.

2. Grant of Lease

The Landlord hereby leases the Premises to the Tenant and the Tenant takes such Premises on lease together with the rights specified in Part II of the First Schedule, but subject to the matters specified in Part III of that First Schedule.

3. Term and Extension of the Term

The term of the Lease shall begin at midnight on the Commencement Date, subject to any agreed extension or to any earlier termination, as provided for in the provisions hereof, and shall end at midnight, after 5 (five) years from the Commencement Date (the "Term of the Lease").

The Tenant is authorized to unilaterally prematurely terminate the Lease in writing upon expiry first year of the Term of the Lease in the event that the yearly income of the Tenant in the Premises for the year preceding the year in which Tenant uses its right to unilaterally terminate the Lease decreases below 2200/m² (two thousand two hundred euro per square meter) of the Premises with 6 (six) month notice period which starts to run as of the date of submitting the certified notification to the post office by the Tenant. During mentioned notice period the Tenant must be operating from the Premises in accordance with provisions of the Lease.

4. Delivery of the Premises

On the Delivery Date, the Landlord and the Tenant shall execute a hand-over protocol confirming technical condition of the Premises

"Datum završetka zakupa"

Dan na koji istječe vrijeme za koje je Zakup ugovoren ili dan sa kojim se Zakup raskida.

2. Zasnivanje zakupa

Zakupodavac ovime povjerava Zakupniku, a Zakupnik prihvata u zakup Poslovni prostor zajedno sa pravima određenim u Dijelu II Prvog dodatka, međutim pod uvjetima određenim u Dijelu III toga Prvog dodatka.

3. Trajanje zakupa i produljenje trajanja zakupa

Trajanje zakupa započet će u ponoć na Datum početka zakupa, u zavisnosti od bilo kojih dogovorenih produljenja ili u zavisnosti od bilo kojeg ranijeg završetka sukladno odredbama ovog Ugovora, te istječe u ponoć, nakon 5 (pet) godina od Datuma početka zakupa ("Trajanje zakupa").

Zakupnik je ovlašten jednostrano prijevremeno raskinuti ovaj Ugovor nakon proteka prve godine Trajanja zakupa putem pisane obavijesti Zakupodavcu u slučaju da prosječni godišnji promet Zakupnika u Poslovnom prostoru u godini koja prethodi godini u kojoj Zakupnik jednostrano raskida ovaj Ugovor padne ispod 2200 EUR/m² (dvije tisuće dvjesto eura po metru kvadratnom) Poslovnog prostora i uz primjenu otkaznog roka u trajanju od 6 (šest) mjeseci, a koji teče od predaje preporučene obavijesti o raskidu pošti od strane Zakupnika. Za vrijeme navedenog otkaznog roka Zakupnik mora poslovati u Poslovnom prostoru sukladno odredbama Ugovora o zakupu.

4. Primopredaja Poslovnog prostora

Na Datum primopredaje Zakupodavac i Zakupnik potpisat će zapisnik o primopredaji, koji je sadržan u Jedanaestom dodatku, a

and listing the defects, constituting the Eleventh Schedule. In the event the Tenant is absent at the Delivery Date, the Landlord shall execute the hand-over protocol unilaterally. The Landlord shall be obliged to complete or repair any defects listed in the hand-over protocol within the following 10 (ten) days. The existence of such defects does shall not entitle the Tenant to refuse the acceptance of the Premises.

The Tenant hereby acknowledges that the Premises have already been leased to the previous tenants, have been fully functional and by signing this Lease accepts the Premises as they are. The Tenant consents that all (possible) changes in the existing fit-out of the Premises shall be done at the Tenant's own cost. The Parties hereby confirm that the final area of the Premises shall be measured and established and shall be accepted as such by the both Parties in the Handover Protocol.

The Parties hereby confirm that the final area of the Premises has been measured and established and shall be accepted as such by the both Parties in the Handover Protocol.

The measurement of the Premises has been made on the surface of the floor line as follows:

- from the outside of the external walls;
- from the centre of separation walls between Premises, corridors, staircase, etc.
- from the demise line between the Premises and the Common Area.

voids, shafts, premises, each with a net area of less than 1.5 square meters, are excluded.

The lines of measurement are demonstrated in the Tenant's manual (Twelfth schedule).

kojim se utvrđuje tehničko stanje Poslovnog prostora, kao i popisuju nedostaci. U slučaju da Zakupnik ne bude nazočan na Datum primopredaje, Zakupodavac će izvršiti zapisnik o primopredaji jednostrano. Zakupodavac je dužan dovršiti ili popraviti bilo koje nedostatke koji su utvrđeni u zapisniku o primopredaji u roku od narednih 10 (deset) dana. Postojanje takvih nedostataka ne ovlašćuje Zakupnika da odbije prihvatiti Poslovni prostor.

Zakupnik ovim putem potvrđuje svoje saznanje da je Poslovni prostor ranije bio zakupljen od strane prethodnih zakupnika, da je bio u potpunosti funkcionalan te potpisom ovog Zakupa Zakupnik prihvata Poslovni prostor takav kakav jest. Zakupnik je suglasan da će sve (eventualne) izmjene postojećih završnih radova zakupnika u Poslovnome prostoru biti učinjene o Zakupnikovu isključivu trošku.

Ugovorne strane ovime potvrđuju da je konačna površina Poslovnog prostora izmjerena, utvrđena, te će biti prihvaćena kao takva od strane obiju Ugovornih strana u Zapisniku o primopredaji.

Mjerenje Poslovnog prostora izvršeno je po površini podnih linija kako slijedi:

- od vanjske strane vanjskih zidova;
- od centra pregradnih zidova između Poslovnog prostora, hodnika, stepeništa i sl.
- od linije zakupa između Poslovnog prostora i Zajedničkih prostora.

Pritom su isključene šupljine, šantovi, prostori, svaki s neto površinom manjom od 1,5 (jedno cijelo pet) kvadratnih metara.

Linije mjerenja opisane su u Priručniku za zakupnike (Dvanaesti dodatak).

p.) Hoarding

The Tenant shall erect a hoarding at his own expense, design and construction subject to the Tenant Co-ordinator's approval. Hoarding shall be of taped, sanded and painted gypsum board construction to protect the Mall and other premises from construction dust. Hoarding shall not project more than 60 cm in front of the lease line and may be removed for the Landlord's construction period when required, all Mall finishes have to be protected from possible damage by the tenant contractor. Hoardings are to remain in place only until the permanent storefront is installed. The Landlord reserves the right to place Avenue Mall logo next to the tenants store name and opening information. If the Tenant Fit Out works are being executed at a time when the Avenue Mall is trading then the hoarding shall be designed to the Landlords approval with regard to colours, graphics and full aesthetics.

q.) Fire Protection

The Tenant shall provide all necessary temporary fire-protection measures, i.e. Fire Extinguishers, throughout the construction period, as may be required by relevant legislation.

r.) Deliveries

All trades shall deliver materials through the agreed access routes and or service corridors agreed with the General Contractor and Tenant Co-ordinator. The main public malls may be used only in exceptional cases by agreement with the Project Manager. Final delivery routes and where necessary the temporary use of designated lifts after opening hours will be agreed with the Tenant Co-ordinator and or General Contractor. The Tenant shall provide all necessary temporary protection. The escalators will not be used, either for access to the Tenants demise, or for the delivery of materials.

s.) Parking

Limited parking may be made available at the discretion of the Tenant Co-ordinator and or General Contractor for deliveries only. Tenant will make separate parking arrangements for the construction personnel and will agree this with tenant Co-ordinator.

t.) Eating Arrangements

Tenant contractors are asked to consume food and drink within the Tenant's hoarded premises or off the Main Works site. The Tenant is responsible for the daily disposal of all resulting waste. Contractors cannot stay or shop in the Avenue Mall, once opened, in their working clothes.

u.) Toilets

The Tenant shall only use toilets designated by the Tenant Co-ordinator / Project Manager and or General Contractor. Should the Tenant cause any damage to these toilets, the Landlord may charge the Tenant with the repair costs.

The Tenant is responsible for the day-to-day upkeep of the toilets and for providing the necessary sanitary products as determined by the Tenant Co-ordinator.

The utilisation of waste disposal pipe-work within the leased premises is only permitted with prior written permission from the tenant co-ordinator.

It is forbidden to use drainage for removal of paints, oils and similar products. Special containers must be used for dangerous waste removal.

v.) Inspection of Tenant Fit-out Work

~~The Tenant shall allow the Tenant Co-ordinator / Project Manager free access to the Leased Premises, for inspection purposes, throughout the fit-out period and in the future following completion of construction during the Main Contractors warranty period.~~

w.) The Fit-out Timetable

The Tenant must provide the Tenant Co-ordinator/Project Manager with a schedule of his fit-out works, updated accordingly during the construction period to reflect progress and update of the activities if required.

This schedule must be submitted to the Tenant Co-ordinator and the Construction Manager for their approval a minimum of four weeks prior to commencement of work.

x.) The Co-ordination of Construction Works

According to Point C1b of the Tenant manual the person designated by the Tenant is obliged to attend Tenant Fit-out Co-ordination meetings.

y.) Hand-over

The Tenant shall inform his design team and the The Tenant Co-ordinator of the hand-over date of all works of all trades including diminishing works. The premises must be handed over to the Fire Safety Inspector before the Tenants security systems are activated

e.) Emergency Contact

The Tenant will provide the Tenant Co-ordinator with the names and telephone numbers of all parties who ought to be contacted in case of emergency situations associated with the Leased Premises.

f.) Waste Removal

The Tenant is responsible for the day-to-day removal of waste and building debris from the Leased Premises and its delivery to the right place. According to the Lease Agreement the Tenant covers all costs regarding removal of waste.

g.) Hazardous materials

All materials used in construction work on the leased premises must fulfil all code requirements in effect at the time the Tenant's Building Permit is issued. The Landlord encourages the use of environmentally friendly products wherever possible.

h.) Interim service charges

Tenants are required to settle charges as determined by the Landlord for interim removal of waste, M & E services, insurance and general co-ordination services carried out by the Landlord during the construction period. The Tenant will also supply, at his own expense, the temporary lighting and heating that is required for fit-out work on the leased premises.

i.) The Landlord's enforcement of Design quality

Should the Tenant or his contractor fail to execute their work in compliance with the approved Drawings, the Tenant Manual criteria or the terms of the Lease Agreement, the Landlord may either request the immediate correction of the shortcoming or otherwise, after written notice to the Tenant, undertake the necessary remedial work at the Tenant's expense.

j.) The Security of Premises

The Tenant is fully responsible for the security of the Leased Premises from the time the premises are made available for fit-out work. The Landlord will in no way be held liable for any loss or damage including the theft of building materials, equipment or supplies.

k.) Testing of Services

The Tenant must secure written approval from the Tenant Co-ordinator before testing all electrical, plumbing, gas or fire protection systems. Such Testing should also be co-ordinated with the General Contractor. Should any of these tests result in damage to the Landlord's property or to neighbouring premises, the Tenant is obliged to carry out the necessary remedial work or to cover all costs.

l.) Work Areas

All construction materials, tools and equipment used by the Tenant during the construction phase must be stored within the confines of the leased premises throughout the construction period. The storage of materials must also comply with fire and safety regulations and be sited in a location agreed with the Tenant Co-ordinator and the General Contractor.

m.) Working hours

Schedule and daily timing of construction activities must be arranged in advance with the Tenant Co-ordinator and General Contractor.

n.) Third Party Safety and Site Security

It is the responsibility of the Tenant to ensure that his Contractor exercises all caution in matters relating to third party safety, abiding by all safety codes established by jurisdictional authorities. The Landlord's Tenant Co-ordinator, Project Manager or General Contractor may also issue the Tenant's Contractor with safety instructions, which must be strictly adhered to. Disregard to the above requirements will invoke the application of restrictions and the subsequent consequences described in the Lease Agreement.

o.) Scaffolding

Temporary scaffolding mounted on rubber tyred rollers and additional floor protection may be used in the Mall within the hoarding area to permit the installation of storefronts and sign panels. The Landlord will not permit the use of any other type of scaffolding in the Mall area. The scaffolding must comply with safety regulations and must be approved by Tenant Co-ordinator and General Contractor.

- the floor and ceiling weight loads (uniformly distributed and point loads, incorporating heavy equipment loads);
 - electrical loads;
 - air conditioning requirements (work parameters)
 - Water supply and drainage input requirements
11. Certificates for materials or products which require licensing.
 12. A construction schedule including timetable agreed with the Tenant Co-ordinator.
 13. After completion of fit – out works the Tenant must provide three sets of “as built” documents together with all protocols and certificates required by Building Codes and local by laws.

c.) Approvals, permits and licences

1. Prior to commencing construction work the Tenant will obtain written approval for his Construction Design from the Landlords Consultant Team via the Landlord's Tenant Co-ordinator. The Tenant Co-ordinator's approval, does not discharge the Tenant from full responsibility for the content of the Design, and does not exclude the Tenant Co-ordinator from registering further suggestions or reservations at a later date.
2. The Tenant's Contractor, prior to commencing work, is required to provide the Tenant Co-ordinator with two copies of the Construction Design to ensure that the construction work undertaken will comply with the approved Final Drawings. One set of approved drawings will be available in tenant's area at all times.
3. The Landlords Architect shall coordinate obtaining any necessary approvals or Building Permits to facilitate the commencement of the works and all such negotiations must be channelled through the Landlords Architect by the respective parties Tenant Co-ordinators.
4. Opening of the premises for business may be possible only after all of the required approvals are in place (template of the forms can be obtained from Tenant Co-ordinator). The timing of the opening shall be co-ordinated to coincide with the opening of the complete centre and as such is to be co-ordinated with the Project Manager, Tenant Co-ordinator and General Contractor.
5. Prior to the opening of the premises to the public the tenant is required to obtain the necessary business permit from the appropriate authorities. The process through which this permit is to be obtained shall be co-ordinated by the Landlords Architect who will require full support from the Project Manager, Landlord's Tenant Co-ordinator, General Contractor, General Contractors Tenant Co-ordinator and the Tenant.

4. Tenant Design Criteria

Tenants and their contractors, agents and personnel are required to abide by the following regulations in carrying out all fit-out work on leased premises.

These work regulations must be respected by all parties in order to expedite the completion of stores with the least amount of inconvenience to all concerned.

a.) Access and Deliveries

1. Receiving is restricted to specific delivery docks, during the construction period; delivery times must be agreed with the Project Manager, Tenant Co-ordinator and General Contractor, two working days in advance. The Project Manager must also be informed of any specific receiving requirements such as the use of cranes or hoists..
2. The Tenants and their contractors will be allowed to access their leased premises for purposes of the aforementioned construction work, though access to specific designated routes may be restricted. All access issues will be agreed with the Project Manager, Tenant Co-ordinator and the General Contractor.
3. The Tenant will provide the Tenant Co-ordinator with the names of all companies and personnel engaged in construction.

b.) Access panels

Tenants are required to provide suitable access in the leased area to all Base Building mechanical and electrical services (i.e. heat pumps, ductwork, plumbing lines, electrical conduit etc.) where required through making relevant revisions in walls, ceiling or floor.

The Landlord must provide access to all installed services and equipment in the leased area, as required by Croatian regulations.

c.) Construction Site Safety

The Tenant will ensure that all his personnel and contractors abide by all applicable Croatian safety regulations. The Landlord may introduce additional safety policies as needed during the course of construction work. Should failure to comply result in any liability for the Landlord, the Tenant will cover all the costs and damages which may result. All the Tenant's contractors and personnel must be insured and attend a site safety awareness course and be issued with certificates acknowledging this before access to the work areas will be permitted. The Tenant Co-ordinator must be provided with relevant certificates. The Amount of insurance cover shall be for not less than

Euro 200,000 for Third party and the contract sum in regards to material damage.

d.) Damage to the Landlord's property

The Tenant must secure all services and equipment in leased premises. The Tenant is responsible for all damages to the Landlord's property inflicted by himself, his contractors or his personnel. Should such damage occur, the Tenant is obliged to cover the costs of all associated repairs plus an additional 15% intended to cover the Landlord's co-ordination expenses.

b.) The Scope of the Tenant's Design work

Preliminary Drawings Stage

The preliminary design should be submitted in accordance with The Lease Agreement. The aim of this stage is to inform the Landlord of the Tenant's intentions and to identify discrepancies between the Tenant's expectations and existing restrictions prior to the Working Drawings stage

The Preliminary Design shall be issued 20 Days after receipt of the Base Building Shell & Core Design Package referred to in 3.a above

The preliminary design will be checked by Landlord's Architect and members of the Landlords Consultant Team as may be appropriate under the direction of the Tenant Co-ordinator.

The Drawings should include, the following information (any additional details are to be provided at Tenant Co-ordinator's request):

1. A key plan showing the number and the location of the shop within the Mall.
2. A preliminary floor plan (scale 1:100 or 1:50) indicating the interior design concept and a reflected ceiling plan incorporating the lighting, mechanical and sprinkler design concept
3. Typical interior elevations
4. The storefront elevation and section, including graphics and signage, indicating all materials and finishes (scale 1:50)
5. Finishes schedule
6. Outline of electrical and M&E designs, projected heat gain (schemes with the choice of equipment).
7. Outline of ventilation, air conditioning, water supply & drainage

At this stage, the Tenant will also submit, for consultants review and feed-back, the following copies to the Tenant Co-ordinator:

1. One set of reproducible prints of the Preliminary Drawings.
2. Three sets of prints in bound form.
3. Specifications not included on the drawings should be submitted on A4 sheets, five sets. The sample will be checked by the Landlords Architect and members of the Landlords Consultant Team as may be appropriate under the direction of the Tenant Co-ordinator.
4. Material and colour samples - firmly attached to A4 illustration boards and clearly annotated

Construction Drawings Stage

Within 45 Days of the approval of the Preliminary Design, the Tenant will provide the Tenant Co-ordinator with five sets of the final construction documents.

The Construction Drawings will be checked by Landlord's Architect and members of the Landlords Consultant Team as may be appropriate under the direction of the Tenant Co-ordinator.

The Drawings should include, the following information:

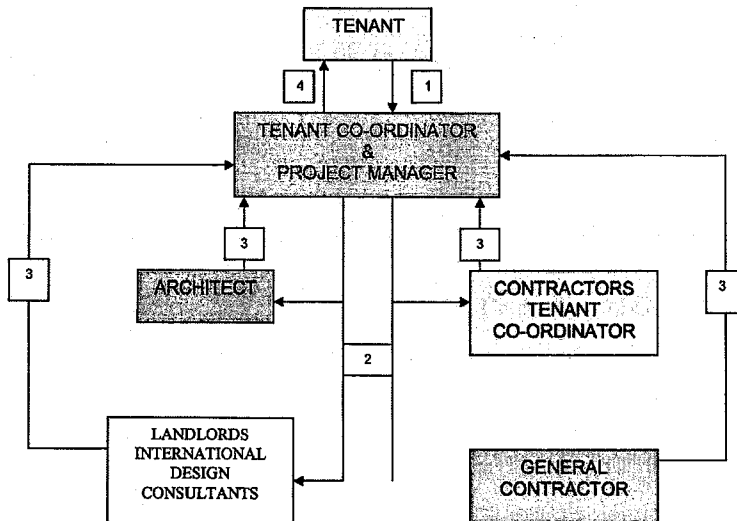
1. A key plan showing the shop number and location within the Mall
 2. Floor plans (scale 1:50) indicating storefront materials, colours and finishes, as well as glazing or sliding door track locations, rolling grilles, partitions, shop layout, and washroom location where applicable, which will become fixed and final in the layout.
 3. Reflected ceiling plans (scale 1:50) indicating lighting, diffusers and sprinklers layout, finish materials and height variations with catalogue cut sheets of the light fixtures and their fitting specifications (recessed, surface mounted etc.) including fire detector layout and access opening to all devices located above ceiling (platform - if necessary)
 4. Storefront elevation and section (scale 1:50) including graphic design and signage and specifications for materials and finishes.
 5. Interior design elevations, sections and finishes (scale 1:50). Details as required for construction.
 6. Finishes schedule. Schedules, unless given on drawings, should be submitted in three sets on A4 sheets.
 7. Material Samples and Colour Chips - firmly attached to A4 illustration boards and clearly annotated.
 8. Signage details, both elevation and section, indicating the size and style of lettering, colour schemes, materials, illumination and electrical service requirements.
- Food Court Tenants should also include details of menu panels and proposals for temporary signs (special offers, meals of the day etc.), specifying locations, dimensions, materials, colour schemes, lettering and framing.
9. Mechanical and Electrical services (electrical systems, telecommunications, ventilation, air conditioning, water supply and drainage, sprinklers and other services). Materials, types and manufacturer's specification.
 10. The submitted documentation must also demonstrate that the proposed solutions are compatible with the base building specifications in regard to:

- oversees the co-ordination process between the General Contractor and the Tenant's Contractor regarding any modifications to the base building work to ensure the security of the base building space;
- oversees the co-ordination process between General Contractor and the Tenant's Contractor regarding connections to the building's mechanical and electrical installations;
- introduces modifications, in accordance with internal procedures, arising from Tenants' requests approved by the Landlord.

The Landlord's Architect, International Concept and Schematic Designers and International Design, Retail and Operation Consultant

- participate in the final hand-over of the premises in compliance with criteria included in the Tenant's Manual.
- The Landlords Architect shall co-ordinate and obtain any necessary building Permit Modifications and also co-ordinate process through which the Final Building Use Permit is obtained.

2. The Information Transfer System



3. Tenant's Design work

a) Preliminaries

After signing the Agreement the Tenant receives electronic and printed versions of the the Tenant's Shell & Core Design Package, which includes location, layout, capped off service positions, storefront opening elevation and shop sections via the Tenant Co-ordinator

The dimensions provided in the Information Package represent the design intention. The Tenant's Designer should verify on site the actual measurements. Site visit should be arranged with the Project Manager.

The Tenant will provide his Project Team with the base building specifications, which are summarised in this Manual. The full text is appended to the Lease Agreement.

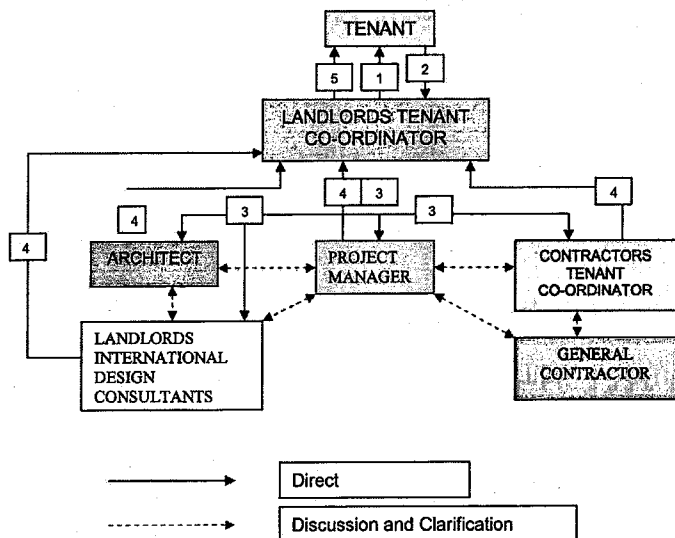
Typical cross-sections, elevations, details and design criteria are also presented in this Manual.

The Landlord's Architect, International Concept and Schematic Designers and International Design, Retail and Operation Consultant

- prepares the Design Package for the Base Building Shell & Core Works and passes it on to the Tenant Co-ordinator;
- furnishes the Tenant's Designers (after due consultation with , International Concept and Schematic Designers and International Design, Retail and Operation Consultant) with clarifications regarding the design of the base building construction;
- provides the Tenant Co-ordinator with the evaluation of the Tenant's preliminary design proposal.
- Provide an update regarding status of necessary Building Permits for the execution of the works and subsequent Use Permits on completion of the works previously reviewed under section C Procedures items (a) above. All permit applications will be managed by The Landlords Architect. **The Tenant may carry out the design using their own Designers or the Landlords at their own expense but all Permit submissions must be co-ordinated through the Landlords Architect.**

International Concept and Schematic Designers and International Design, Retail and Operation Consultant

- furnishes the Tenant's Designers with clarifications regarding the design of the base building construction;
- provides the Tenant Co-ordinator with the evaluation of the Tenant's preliminary design proposal.



1. Data and specification hand-over.
2. Data and specification hand-over to Tenant's Architect.
3. Pro-forma/ construction documentation hand-over.
4. Hand-over for approval.
5. Project approval.

c.) At the Construction Stage

The Tenant

- employs or selects a contractor for the fit-out of the premises;
- the selected Contractor will comply with the Project Managers Instructions and General Contractors Instructions, which may be issued sporadically.

The Tenant Co-ordinator

- reviews the progress of the Tenant's work, answers queries;
- works closely with the General Contractors Tenant Co-ordinator to ensure that the Tenants works are suitably co-ordinated and integrated with the Base Building works being executed by the General Contractor.
- helps to solve problems related to the basic structure in order to ensure that the deadline for the completion of construction and the opening of the Avenue Mall is met

The General Contractors Tenant Co-Ordinator

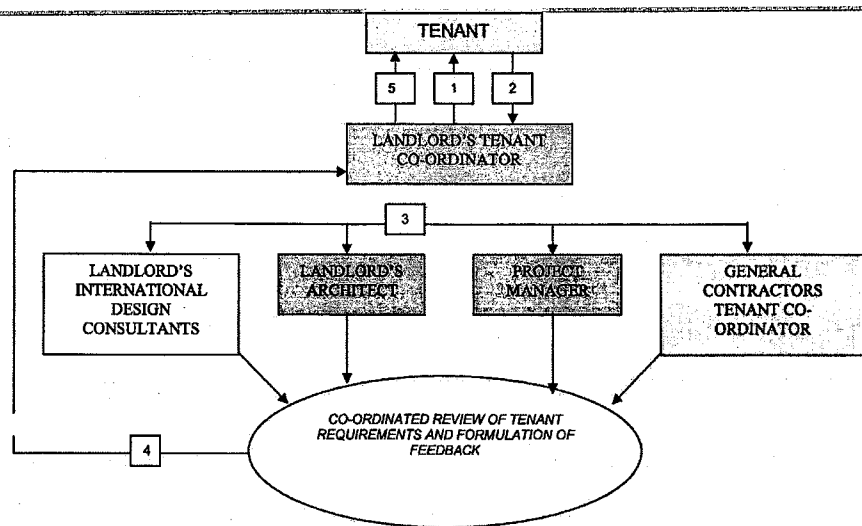
- verifies quality and correctness of work executed by Tenant to ensure that this complies with all Croatian Codes and standards in order to facilitate obtaining the necessary 'Use Permit' on completion.
- co-ordinates the works executed on site by the Tenant with his own to ensure that the Works are suitably integrated with the Base Building Works and Mechanical & Electrical Systems.
- participates in the final hand-over of the leased premises.

The Project Manager

- officially manages the handover of the leased premises from the General Contractor to the Tenant for the commencement of fit-out works
- informs the Tenant Co-ordinator, General Contractors Tenant Co-ordinator and the Architect of the completion and hand-over of leased premises to the Tenant's contractors;
- oversees the co-ordination process between the General Contractor and the Tenant's Contractor regarding any modifications to the base building work to ensure the security of the base building space;

The Landlord's Architect, International Concept and Schematic Designers and International Design, Retail and Operation Consultant,

- ❑ Shall review and answer (as may be appropriate) Tenants' enquiries in relation to specifications and base building design. Where changes are required, the relevant 'party' may also prepare appropriate sketches to facilitate the evaluation of their potential impact on the construction, timetable and cost. This additional service will be undertaken with the Landlord's agreement at the Tenant's expense.
- ❑ The Landlord's Architect shall advise on any issues related to Building Permits for the execution of the works and subsequent use permits on completion of the works. All permit applications will be managed by The Landlord's Architect. The Tenant may carry out the design using their own Designers or the Landlord's at their own expense but all Permit submissions must be co-ordinated through the Landlord's Architect.



1. Issue Pro-Forma Questionnaire
2. Handover of filled questionnaire including Tenant's requirements.
3. Passing information to verification.

4. Answer from 'Project Manager', 'Landlord's Architect, International Concept and Schematic Designers and International Design, Retail and Operation Consultant' and General Contractors Tenant Co-ordinator' (sketches, cost changes, etc.)
5. Review and Feedback to Tenant. (Data/ agreement/ opportunities/ permits/ requirement fulfilment hand-over.)

b.) After signing the Lease Agreement

The Tenant Co-ordinator

- ❑ informs the Consultants and the General Contractor Tenant Co-ordinator (Referenced under 3d and 3c above) of the signing of a Lease Agreement for given premises;
- ❑ provides the Tenant with this Tenant Book and a Design Package drawings and specifications concerning the demise of the base building Shell & Core leased premises;
- ❑ issues the Project Manager and Architect with instructions to proceed with the modifications approved by the Landlord as and when appropriate;
- ❑ receives the questionnaire and preliminary design details submitted by the Tenant and transfers these to the Architect for review.

The Tenant

- ❑ delegates one person to hold responsibility for liaison with the Landlord's Co-ordination Team
- ❑ commences interior design work. The Tenant's Designer will verify on site the existing conditions (measurements, clearances, services etc.);
- ❑ Provides the Tenant Co-ordinator with the relevant documentation set out in the lease agreement.

The Project Manager

- ❑ evaluates in association with the General Contractors Tenant Co-ordinator the changes to the base building which the Tenant wishes to introduce;
- ❑ informs the Tenant Co-ordinator of the progress of construction works and effects of modifications.

The General Contractors Tenant Co-ordinator

- ❑ The General Contractors Tenant Co-ordinator shall provide full assistance to the Project Manager in responding to the Tenant Co-ordinator as outlined above as may be required and demanded by the Project Manager.

The General Contractor Tenant Co-ordinator shall be
Tel +385 TBA.....Fax +385 TBA

The General Contractor's Tenant Co-ordinator shall have a detail co-ordinating role and shall ensure that the works performed by the Tenant are co-ordinated with the those performed by the Landlord under the (Base Building) in order to ensure that the Official Use Permit or the overall project on completion is obtained in an appropriate and timely manner.

d.) The Consultants

The Landlord Euro Structor has a number of International Consultants who will be involved in the approval of Tenant Designs to assure compliance with the Tenant's Manual

The Landlord's Architect

PLAN, Chief Project Architect: Ivan Franic
Address: Preradoviceva 28, 10000 Zagreb, Croatia
tel. +35 1 48 10 400 fax. +385 1 48 11 046

The Landlords International Concept and Schematic Designers

LAGUARDALOW ARCHITECTS, Principal: Ed Jenkins
Address: 309 South Pearl Expwy, Dallas, Texas 75201, USA

The Landlords International Design, Retail and Operation Consultant

SPEAKMAN DESIGN ASSOCIATES, Director: Leigh Speakman
Address: 113 Davenport Road, Totonto, Ontario, Canada

The above consultants will review and approve the Tenant's Designs to assure compliance with the Tenant's Manual.

The Landlord requires that the tenant to co-ordinate with the above mentioned Consultants through the Landlords Project Manager to assure compliance with building permits obtained for the shopping centre.

C Procedures

Only rigorous compliance with the procedures outlined below will guarantee the effectiveness of the Development Process.

1. Information Transfer

a.) Prior to signing the Lease Agreement

The Tenant Co-ordinator

- ☐ provides the prospective Tenant with a questionnaire aimed at establishing preliminary requirements, in particular regarding the floor area, the height of premises and M&E requirements and participates in unit hand-over.

The prospective Tenant

- ☐ provides the Tenant Co-ordinator with the completed questionnaire, which outlines his requirements regarding mechanical and electrical services, air changes and temperature controls

The Tenant Co-ordinator

- ☐ provides the completed questionnaire to the Project Manager, the Contractors Tenant Co-Ordinator and Landlords Consultant Team for review.

The Project Manager

- ☐ The Project Manager shall arrange a review of the Tenant Requirements detailed in the returned questionnaire with the General Contractors Tenant Co-ordinator and shall arrange meetings with the Tenant Co-ordinator to review any comments and inform the Tenant Co-ordinator of progress on site and advise on restrictions to modifications requested by the Tenant. The Project Manager in conjunction with the General Contractors Tenant Co-ordinator shall evaluate the potential impact of the modifications on the construction timetable and its costs.

The General Contractors Tenant Co-ordinator

- ☐ The General Contractors Tenant Co-ordinator shall review the Tenant Requirements detailed in the returned questionnaire and provide full assistance to the Project Manager in responding to the Tenant Co-ordinator as outlined above.

A Introduction

1. *The Manual's Aims and Objectives*

This Manual has been drawn up to encourage and enable Tenants to make the best use of the Avenue Mall. The design and construction of each business within Avenue Mall should express individuality and character and also emphasise the display of merchandise.

Tenants are therefore required, for their mutual benefit, to comply with the criteria and guidelines set out in this document. It is essential that the Tenants' designers, consultants and contractors familiarise themselves with this manual whilst preparing and managing fit-out work.

The criteria in this Manual are intended to ensure a high standard of design and materials exploited in the leased premises. However, these criteria are of a general nature and therefore specific cases may be considered on an individual basis. Euro Structor d.o.o. (For GTC Group) reserves the right to permit variations according to its own judgement.

The review and approval of Tenant design proposals must be arranged via the Tenant Co-ordinator.

2. *The Manual and the Lease Agreement*

This Manual elaborates and expands on criteria contained in the Lease Agreement being The Twelfth Schedule to the Lease Agreement. In several instances the script of this Manual refers directly to this Agreement, in which cases the Tenant's interior designers and contractors should familiarise themselves with the contents of the relevant clauses in the Lease Agreement.

The authors of this Manual have expended all effort to ensure that there is no conflict between information included in this document and that contained in the Lease Agreement. However, if such points of conflict do arise, the Lease Agreement takes precedence.

3. *The Manual and General Codes of Practice*

General Codes of Practice, in particular Building Regulations and related legislature, take precedence over this Manual.

B The Participants in the Development Chain

1. *The Landlord*

Euro Structor d.o.o. with its registered seat in Zagreb, Turinina 5, registered under No. 080444081 in the Court Register of the Commercial Court in Zagreb

2. *The Landlord's Leasing Agents*

Colliers International – Natalia Kaneva (based in Belgrade) is the Managing Partner for Colliers. tel. +381 63 274 428 and associate in Zagreb Ivana Bozicevic tel +385 916 672 066

3. *The Landlord's Co-ordination Team*

a.) *The Tenant Co-ordinator*

Gardiner & Theobald d.o.o. shall oversee the Tenant Co-ordination on behalf of Euro Structor d.o.o. Tel +385 1 4854 694 Fax +385 1 4854 689

In performing the Tenant Co-Ordination role Gardiner & Theobald d.o.o. shall interface closely with the General Contractor's Tenant Co-Ordinator for the 'Works' who shall also have a dedicated Tenant Co-Ordination Team.

b.) *The Project Manager*

Gardiner & Theobald d.o.o. organizes, manages and oversees the construction process on behalf of Euro Structor d.o.o.

Gardiner & Theobald d.o.o. as the Project Manager shall administer the Main Works Construction agreement.

Gardiner & Theobald d.o.o. will have a permanent site presence throughout the Construction Period of the Avenue Mall.

Project Manager – Peter Walker
Assistant Project Manager – Mirko Panic
M&E (machinery & electrical installation) Project Manager Željko Duliba.
Cost Manager – Dermot McLean

c.) *The General Contractors Tenant Co-ordinator*

The General Contractor shall have a dedicated Tenant Co-ordinator and supporting team who shall interface with the The Landlords Tenant Co-ordinator, Project Manager and Consultants.

E	THE TENANT'S FIT-OUT WORK	27
1.	Structure	27
2.	Storefronts windows	27
3.	Demising Walls	27
4.	Electrical Installation	28
5.	Ventilation, Air Conditioning and Smoke Extraction	28
6.	Water supply, drainage and gas supply	29
7.	Fire Sprinklers and Fire Protection System	29
8.	Telecommunications Systems	29
F	TENANT DESIGN CRITERIA	30
1.	General Criteria	30
2.	Tenant Service Entrances	31
3.	Mezzanines	31
4.	Typical Design Conditions	31
5.	Tenant Sign Criteria	32
6.	Lighting Criteria	33
7.	Special Criteria	34
8.	Tenant Submission Requirements	35
9.	Food Court Tenants	37
10.	Blade Signs	37
11.	Cinema Tenant	37
12.	Food Court Criteria	51
G	APPENDICES	54
1.	Site Plan (Access Roads)	54

2.	Receiving and Garbage Disposal	54
3.	Exiting Diagram	54
4.	Storefront Types and Location Diagram	54
5.	Storefront Examples and Design Criteria	54
6.	Typical Heat-Pump Example	54
7.	Pro-Forma Questionnaire	54
8.	Pre Design Pro-Forma	54
9.	Final Design Pro-Forma	54

AVENUE MALL, ZAGREB

TENANT'S MANUAL

CONTENTS

A	INTRODUCTION	4
1.	The Manual's Aims and Objectives	4
2.	The Manual and the Lease Agreement	4
3.	The Manual and General Codes of Practice	4
B	PARTICIPANTS IN THE DEVELOPMENT CHAIN	5
1.	The Landlord	5
2.	The Landlord's Leasing Agents	5
3.	The Landlord's Co-ordination Team	5
C	PROCEDURES	7
1.	Information Transfer	7
2.	The Information Transfer System	12
3.	The Tenant's Design Works	13
4.	The Tenant design criteria	16
D	THE LANDLORD'S SERVICES	22
1.	The Structural System	22
2.	Storefront Window Openings	22
3.	Demising Walls	22
4.	Electrical Services	23
5.	Ventilation, Air Conditioning, and Smoke Extraction	23
6.	Water Supply and Drainage	25
7.	Fire Sprinklers	25
8.	Gas Supply	25
9.	Telecommunication Systems	25

THE ELEVENTH SCHEDULE

Hand over Protocol

Executing the provisions of the lease agreement dated [] (the "Lease"), the Landlord declares that on [] it handed over the Premises specified in clause 1 of the Lease and the Tenant confirms that on that day it took over such Premises.

The Premises are of the standard specified and fitted out as defined in the Tenant Shop Fitting Manual, with the exception of the items specified on page(s) [] of this Protocol.

The Premises are free of visible physical defects, with the exception of the items specified on page(s) [] of this Protocol.

The Gross Lettable Area of the Premises is [].

For the Landlord:

For the Tenant:

List of defects

_____; etc.

The Landlord shall make good the defects within 60 (sixty) days from the date of execution of this Protocol.

For the Landlord:

For the Tenant:

JEDANAESTI DODATAK

Zapisnik o primopredaji

U svrhu izvršavanja odredbi ovog Ugovora o zakupu od [] ("Zakup"), Zakupodavac potvrđuje da je dana [] predao Poslovni prostor specificiran u članku 1 ovog Zakupa, te Zakupnik potvrđuje da je istog dana zaprimio navedeni Poslovni prostor.

Poslovni prostor je izveden i opremljen sukladno standardima iz Priručnika za zakupnike, uz iznimku stavki koje su određene na stranicama [] ovog Zapisnika.

Poslovni prostor je oslobođen od vidljivih fizičkih nedostataka, uz iznimku stavki koje su određene na stranicama [] ovog Zapisnika.

Bruto površina Poslovnog prostora koji se daje u zakup je [].

U ime Zakupodavca:

U ime Zakupnika:

Popis nedostataka

_____; itd.

Zakupodavac će ispraviti nedostatke u roku od 60(šezdeset) dana od dana potpisivanja ovog Zapisnika.

U ime Zakupodavca:

U ime Zakupnika:

THE TWELFTH SCHEDULE

The Tenant's Manual

DVANAESTI DODATAK

Priručnik za zakupnike

Tenant signature

Date _____

In accordance with the above confirmations of the completed works, we recommend that the shop unit no. _____ should be open to the public.

_____, Security Manager

Date _____

_____, Technical Manager

Date _____

I hereby consent to opening the shop unit to the public

Manager of AVENUE MALL

Date _____

Potpis Zakupnika

Datum _____

U skladu sa gore navedenim potvrđama završenih radova, predlažemo da dućan broj _____ bude otvoren za javnost.

_____, Voditelj sigurnosti

Datum _____

_____, Tehnički voditelj

Datum _____

Ja ovim pristajem na otvaranje dućana za javnost.

Upravitelj AVENUE MALL-a

Datum _____

THE TENTH SCHEDULE

Permitted advertisement

DESETI DODATAK

Dopušteno oglašavanje

CLEARANCE SLIP

Tenant:
Name of the shop unit:
Shop unit number:

Requirements	Responsible	Date	Signature
ACCOUNTANCY			
- financial liabilities and payments			
ARCHITECTURE			
- structural and architectural requirements - approval of the designed architectural solutions			
FIRE PROTECTION			
- compliance of the solutions applied with the applicable fire protection regulations			

FORMULAR ZA PRIKUPLJANJE POTPISA

Zakupnik:
Ime dućana:
Broj dućana:

Zahtjevi	Odgovorna osoba	Datum	Potpis
RAČUNOVODSTVO			
- novčane obveze i plaćanja			
ARHITEKTURA			
- konstrukcijski i arhitektonski zahtjevi - odobrenje idejnih arhitektonskih rješenja			
ZAŠTITA OD POŽARA			
- postupanje sukladno sa rješenjima koja se primjenjuju sa propisima o zaštiti od požara			

Requirements	Responsible	Date	Signature
TECHNICAL SECURITY OF THE WORKS			
- specification of the technical requirements for a given shop unit (verifications, documentation, scheduled amount of energy, etc.) - approval of technical designs - technical take-over of the installations before opening the shop unit to the public (take-over protocol, measurements, attests, etc.)			
SECURITY			
- organisation and security of access to AVENUE MALL and to the shop unit - passes for repair workers - passes for the shop unit personnel			

I, the undersigned, hereby represent that I have been notified of the requirements of the Landlord, concerning commercial premises leased by me as a Tenant. Additionally, I acknowledge that I will not be allowed to re-open the Premises to the public should any of the above items not be satisfied.

Zahtjevi	Odgovorna osoba	Datum	Potpis
TEHNIČKA SIGURNOSTRADOVA			
- specifikacija tehničkih zahtjeva u odnosu na konkretni dućan (uvjerenja, dokumentacija, predviđeni iznosi energije, itd.) - odobrenje idejnih rješenja - tehničko preuzimanje instalacije prije otvaranja dućana za javnost (zapisnik o preuzimanju, mjere, atesti, itd.)			
SIGURNOST			
- organiziranje i sigurnost pristupa u AVENUE MALL i u dućan - propusnice za popravne radnike - propusnice za osoblje dućana			

Ja, niže potpisani ovim potvrđujem da sam obaviješten o zahtjevima Zakupodavca u odnosu na Poslovni prostor kojeg ja kao Zakupnik uzimam u zakup. Dodatno, pristajem na činjenicu da mi neće biti omogućeno da ponovno otvorim Poslovni prostor javnosti u slučaju da bilo kojem od gore navedenih zahtjeva na bude udovoljeno.

THE NINTH SCHEDULE

Repair Works and Clearance Slip Form Repair Works Procedure

During any repair works conducted in the Premises, the Shop Window should be covered with a colourful, aesthetic material (e.g. paper). Additionally, there should be visible and clear information placed thereon, on the scheduled date of the shop opening, in a form agreed and approved by the Management of the Building;

- The Tenant shall apply for passes to be prepared for employees performing repair works, provide a list of names of such workmen, their identity cards' numbers and a telephone number to the works manager with the Security manager.
- Due to dust, during any repair works fire detectors should be protected against a potential false alarm, in addition to protection against dirt or destruction. In the event that a false alarm is activated, the tenant shall bear any costs related thereto;
- During any repair works, air inlets and outlets should be protected against potential pollution, which may result in the destruction of heat pumps in a given shop unit;
- Any works will be carried out in accordance with the provisions of health and safety at work and fire regulations. The employees carrying out the works should be equipped with portable means for distinguishing fire and should be forbidden to smoke or use fire, e.g. for welding;
- Any works that are loud and cause nuisance may be conducted at nights only (between 10.00 PM and 9.00 AM);

DEVETI DODATAK

Popravni radovi i Formular za prikupljanje potpisa Postupak popravnih radova

Za vrijeme bilo kojih popravnih radova koji se izvode u Poslovnom prostoru, izlog dućana mora biti pokriven sa obojanim, estetskim materijalom (npr. papir). Dodatno, na istom mora postojati vidljiva i jasna informacija o predviđenom datumu otvaranja dućana, na način koji je dogovoren i dopušten od strane Uprave AVENUE MALL-a;

- Zakupnik će se prijaviti za propusnice koje će biti izrađene za zaposlenike koji vrše popravne radove, dostaviti popis imena i prezimena tih radnika, njihove brojeve osobnih iskaznica kao i telefonski broj od voditelja radova, te od voditelja sigurnosti;
- S obzirom na prašinu, za vrijeme izvođenja popravnih radova, detektori za požar moraju biti osigurani od mogućih lažnih uzbuna, te dodatno moraju biti zaštićeni od prijavština i uništenja. U slučaju da lažni alarm bude aktiviran, Zakupnik će snositi bilo koji trošak koji na ime toga nastane;
- Za vrijeme izvođenja radova, dovodi i odvodi zraka moraju biti zaštićeni od mogućeg zagađenja, koje bi moglo rezultirati sa uništenjem toplinskih crpki u danom dućanu;
- Svi radovi izvode se u skladu sa odredbama o zaštiti na radi, te u skladu sa protupožarnim propisima. Zaposlenici koji izvode radove moraju biti opremljeni sa nosivim sredstvima za gašenje požara, te im pušenje kao i korištenje vatre (npr. zavarivanje) mora biti zabranjeno;
- Svi radovi koji su bučni i koji izazivaju neugodnosti mogu se izvoditi samo

- Any debris and other garbage after the repair works should be disposed of by a given tenant on its own, or disposed of by the company that disposes of garbage from the Building at the Tenants cost.

- Any supplies should be made outside the Working Hours. The area around the Premises in which the repair works are carried out should be kept tidy and the workmen should not enter the centre in their working clothes;

- Any technical arrangements concerning the repair works (scope of works, schedule, documentation, protocols, requirements, etc.) should be made prior to the commencement of the works with the Landlord;

- Once the works have been completed, the Landlord shall take over the Premises in terms of technical aspects. A successful take-over is required in order to re-open the premises to the public;

- During any modernisation or repair of the Premises, rent should be collected in accordance with the arrangements made with the Management of the Building;

- The commencement of the repair works should be understood as an approval of the presented terms and a representation that they will be observed;

- Upon completion of any repair or adaptation works, the Premises may be re-opened to the public upon obtaining all the signatures required under the Clearance Slip, constituting an attachment to this Procedure.

noću (između 22.00 navečer i 9.00 ujutro);

- Svako smeće i drugi otpad nakon popravnih radova moraju biti odvezeni od strane dotičnog Zakupnika, ili odvezeni od strane pravne osobe koja se bavi odvoženjem smeća iz AVENUE MALL-a na trošak Zakupnika;

- Bilo koje dostave moraju biti vršene izvan Radnog vremena. Područje oko Poslovnog prostora u kojem se vode popravni radovi mora biti držano urednim i radnici ne smiju ulaziti u Centar u njihovoj radnoj odjeći i obući;

- Bilo koji tehnički dogovori koji se tiču popravnih radova (opseg posla, raspored, dokumentacija, protokoli, popravci i dr.) moraju se obaviti sa Zakupnikom prije početka izvođenja radova;

- Nakon dovršetka radova Zakupodavac će preuzeti Poslovni prostor u odnosu na tehnički aspekt istog. Uspješna primopredaja je potrebna kao preduvjet ponovnom otvaranju Poslovnog prostora za javnost;

- Za vrijeme bilo kojeg unapređenja ili popravaka Poslovnog prostora, Zakupnina se naplaćuje sukladno dogovorima učinjenim sa Upravom AVENUE MALL-a;

- Početak popravnih radova bit će smatran kao odobrenje predloženih uvjeta, te kao potvrda o njihovom pridržavanju;

- Nakon završetka bilo kojih popravnih ili adaptacijskih radova, Poslovni prostor može biti ponovno otvoren za javnost nakon prikupljanja svih potpisa koji se traže sukladno Formularu za prikupljanje potpisa, koji se nalazi u prilogu ovom Postupku.

safety. The Contractor is obliged to carry them out promptly and unconditionally.

28. It is forbidden to store explosive, inflammable and other dangerous materials at the construction site.

29. The Contractor at its own cost shall comply with all requirements of the communal, state authorities or any other requirements currently in force.

30. The Contractors shall eat their meals on the construction site grounds or the backup facilities grounds. The removal of all wastes and garbage is a daily obligation of the Contractor.

31. The Contractor's employees are forbidden to walk through or stay on the AVENUE MALL grounds (outside of their designated working areas) in their working clothes and shoes.

32. The Contractor's employees are forbidden to use the public toilets in AVENUE MALL.

33. A limited space for unloading of the delivery trucks and if the need may be for parking of the Contractor's employees' cars shall be made available based on the Construction Administrator discretion. The Contractor is responsible for keeping the parking spaces allocated to him as described above in proper state and cleanliness.

34. The Contractor's employees are forbidden to park their cars in the parking spaces designated for the use of AVENUE MALL clients.

35. The Contractor's motor vehicles and ones providing services for the Contractor are forbidden to stop and park on the AVENUE MALL access roads and adjoining roads.

36. The Contractor shall not sell or promote any merchandise or services (unless based on

pridržavati se svih takvih uputa odmah i bezuvjetno.

28. Zabranjeno je skladištiti eksplozive, zapaljive i druge opasne tvari na gradilištu.

29. Izvođač će se na svoj vlastiti trošak pridržavati svih zahtjeva općinskih i državnih vlasti ili bilo kojih drugih zahtjeva koji su trenutno na snazi.

30. Izvođači imaju dnevne obroke na površinama gradilišta ili na površinama na kojima se nalaze popratni objekti. Otklanjanje cjelokupnog smeća i otpadaka dnevna je obveza Izvođača.

31. Zaposlenicima Izvođača je zabranjeno hodanje ili zaustavljanje unutar AVENUE MALL-a (izvan njihovih označenih radnih mjesta) u njihovoj radnoj odjeći i obući.

32. Zaposlenici Izvođača ne smiju koristiti javne zahode u AVENUE MALL-u.

33. Ograničeno područje za iskrcaj dostavnih vozila i ukoliko je isto potrebno za parkiranje vozila zaposlenika Izvođača bit će omogućeno po diskrecionoj odluci Administratora gradnje. Izvođač je odgovoran za održavanje parkirališnih mjesta koja su mu dodijeljena kao što je gore opisano u urednom i čistom stanju.

34. Motorna vozila zaposlenika Izvođača ne smiju se parkirati na parkiralištima namijenjenima za klijente AVENUE MALL-a.

35. Motorna vozila Izvođača, kao i ona koja pružaju usluge Izvođaču ne smiju se zaustavljati niti parkirati na pristupnim cestama i susjednim putovima AVENUE MALL-a.

36. Izvođač neće prodavati ili promovirati bilo koju robu ili usluge (osim ako je isto dopušteno pisanim odobrenjem od strane

the written consent of the Landlord) violating the Lease, also outside the Premises. The Landlord shall be entitled to remove at the cost and risk of the Contractor, all merchandise, promotional materials and other objects located on the Development grounds and adjoining grounds contrary to the provisions of this clause.

37. The right to give orders as to maintaining order, safety and complying with regulations and instructions of the Landlord, with the effect to carry them out immediately, belongs to:
the Representatives of the Management of AVENUE MALL, Cleaning/guarding service of the AVENUE MALL.

38. In a case of breaking of any of the clauses of these regulations the Landlord shall have a right to impose a fine up to the equivalent of 2000 EUR per event or per day of noncompliance on the Contractor.

39. The Contractor undertakes to comply with these regulations. Not complying with the provisions of the regulations by the Contractor shall be deemed a violation of the provisions of the Lease, as if these regulations were a part of this Lease. The Landlord reserved the right to change or supplement these regulations and also to make additional regulations.

Zakupodavca) kojom bi povrijedio Ugovor o zakupu, također i izvan samog Poslovnog prostora. Zakupodavac je ovlašten ukloniti na trošak i rizik Izvođača svu robu, promotivne materijale i ostale objekte koje je postavio na površinu Objekta i na susjedne površine suprotno odredbama ove klauzule.

37. Pravo izdavanja naredbi u odnosu na održavanje mira, sigurnosti, kao i u odnosu na postupanje sukladno odredbama i smjernicama Zakupodavca, sa pravnom snagom da ih odmah i izvrši pripada:
Predstavnicima Uprave AVENUE MALL-a, Službama za čišćenje/zaštitu AVENUE MALL-a.

38. U slučaju povrede bilo koje od ovdje navedenih odredbi od strane Izvođača, Zakupodavac mu ima pravo naplatiti ugovornu kaznu u kunsnoj protuvrijednosti od 2000 EUR (dvije tisuće eura) po događaju ili za svaki dan ne postupanja sukladno ovim odredbama.

39. Izvođač je suglasan da će postupati sukladno gore navedenim pravilima i odredbama. Propust Izvođača da se pridržava navedenih pravila i odredbi smatrat će se povredom odredbi Ugovora o zakupu, kao da su iste obveze sadržane u tom Ugovoru. Zakupodavac zadržava pravo da u svako doba izmijeni ili dopuni navedena pravila i odredbe, kao i da usvoji i proglasi nova pravila i odredbe koje se primjenjuju.

his own site area hoardings, having obtained prior consent from the Construction Administrator regarding location and design. The Contractor shall also agree all access routes and storage areas for materials, plant and equipment with the Construction Administrator and ensure that none of the Contractor's employees or sub-contractors stray to outside of these designated working areas. All costs in complying with this clause shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinate all works in advance with the Construction Administrator.

16. The Contractors are obliged to make sure that all their employees comply with the health and safety regulations and recommendations of the authorities, should the need arise the Landlord shall introduce additional safety regulations during the time of performing the works.

17. The Contractors have to be covered by the insurance, all of the Contractor's employees have to submit to the health and safety rules at the construction site training.

18. Without a document confirming the completion of such training the Contractors shall have no right to perform the works

19. Without prior written consent of the Landlord, no radios, TV sets or other devices of that kind shall be installed. Furthermore, the installation of any aerials on the roof, outside walls of the Premises or on the ground shall be possible only after a written consent of the Landlord. All aerials installed without such written consent can be removed at any time without prior notification.

20. Without prior written consent of the Landlord, it is forbidden to use any sound, TV, phonographic or radio devices heard outside the Premises.

suglasnost od strane Administratora gradnje u svezi sa lokacijom i izgledom iste. Izvođač će se također dogovarati sa Administratorom gradnje vezano za sve pristupne putove i područja za skladištenje materijala, uređaja i opreme, te će osigurati da nitko od Izvođačevih zaposlenika ili podizvođača ne izlazi izvan predviđenih radnih površina. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

16. Izvođači će osigurati da svi njihovi zaposlenici postupaju u skladu sa propisima o zaštiti na radu, kao i u skladu sa preporukama nadležnih vlasti, koji zbog potreba Zakupodavca, mogu uvesti dodatne mjere sigurnosti za vrijeme izvođenja radova.

17. Izvođači moraju biti osigurani policom osiguranja, te će svi zaposlenici Izvođača polaziti tečaj o pravilima zaštite na radu na gradilištu.

18. Izvođači nemaju pravo izvođenja radova bez isprave kojom dokazuju da su završili takav tečaj.

19. Radio, televizijski prijemnici ili druge naprave te vrste neće biti ugrađeni na gradilištu bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. Nadalje, ugradnja bilo kojih antena na krovu, izvan zidova Poslovnog prostora, ili na zemlji, moguća je tek nakon pisanog odobrenja Zakupodavca. Sve antene koje su ugrađene vez takvog pisanog odobrenja bit će uklonjene u svako doba bez prethodne obavijesti.

20. Zabranjena je uporaba bilo kojeg zvukovnog uređaja, televizije, fonografa ili radio uređaja koji se čuju izvan Poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

21. Without prior written consent of the Landlord, it is forbidden to film or take pictures.

22. The contractors shall take the responsibility for any damages done to the property of the Landlord by employees, guests and other persons acting on its behalf. If the damage occurs the Contractor shall be obliged to reimburse the cost of all repairs done in connection with the damage, and also to contribute an additional fee in the amount of 15 % of the cost of repairs as a clearance of the accounts for the co-ordination of the works by the Landlord.

23. All materials used by the Contractor to perform the works shall comply with all law regulations currently in force.

24. Individual Contractors shall be responsible for the protection of their property. The Landlord shall be in no way responsible for any damages or loses, including acts of vandalism, theft of the construction materials, equipment, delivered merchandise etc. which shall be covered by the insurance, also from any other casualty.

25. The contractor shall not burn any garbage or wastes on the Premises (Development) grounds and in the distance of 150 m from the boundaries of the Development.

26. The Contractors shall strictly use the fire protection regulations, including the ones effective in AVENUE MALL, the construction site, work stands and backup facilities shall be equipped with easily accessible firefighting equipment. The Contractors health, safety & fire policies are to be co-ordinated and agreed with the General Contractor's (if there is a General Contractor engaged at the time of the Contractors works and in any event with the Construction Administrator.

27. The Landlord or the Construction Administrator acting on its behalf is allowed to issue direct instructions on safety, including fire

21. Zabranjeno je snimanje filma ili uzimanje slika bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

22. Izvođači su odgovorni za bilo koju štetu koja nastane imovini Zakupodavca od strane zaposlenika, gostiju ili drugih osoba koji djeluju u njihovo ime. Ukoliko šteta nastane, Izvođač je dužan naknaditi troškove svih popravaka koji su učinjeni u svezi sa štetom, te je također dužan prinijeti dodatnu pristojbu u iznosu od 15% troškova popravaka kao oslobođenje od troškova koordinacije radova od strane Zakupodavca.

23. Svi materijali koje Izvođač koristi u svrhu izvođenja radova u skladu su sa svim zakonskim propisima trenutno na snazi.

24. Zasebni Izvođači su odgovorni za zaštitu njihove imovine. Zakupodavac nije niti u kojem slučaju odgovoran za bilo koju štetu ili gubitak, uključujući i akte vandalizma, krađe građevinskog materijala, opreme, dostavljene robe i drugog, a koje pokriva osiguranje, te također nije odgovoran za ikoju drugu nezgodu.

25. Izvođač nije ovlašten spaljivati bilo koje smeće ili otpatke na području poslovnog prostora (Objekta) kao i na razdaljini od 150 m od granica Objekta.

26. Izvođači će se strogo pridržavati propisa za zaštitu od požara, uključujući i onih koji vrijede u AVENUE MALL-u. Gradilište, radna mjesta i popratni objekti bit će opremljeni sa lako dostupnim uređajima za gašenje požara. Izvođači moraju uskladiti i dogovoriti svoja postupanja u odnosu na zaštitu na radu sa Glavnim izvođačem (ukoliko je Glavni izvođač angažiran u vrijeme radova Izvođača), no u svakom slučaju sa Administratorom gradnje.

27. Zakupodavac ili u ime njega Administrator gradnje ovlašteni su izdati direktne upute o sigurnosti, uključujući i sigurnost od požara. Izvođač je dužan

Construction Administrator with the consent of the Landlord.

8. The hours to perform works by the Contractor are determined by the Construction Administrator with the consent of the Landlord. It is forbidden to carry out noisy works during opening hours of AVENUE MALL or to produce odours, which could disturb the Guests or Tenants of the AVENUE MALL.

9. Deliveries and transportation of merchandise, materials and equipment to and from the Premises (Development), are subject to such rules and regulations as the Landlord shall deem necessary to ensure the proper exploitation of the Premises and the Development.

10. The Contractor is not allowed to perform any noisy activities during the Working Hours without express written consent of the Landlord.

11. The General Contractor is responsible for cleanliness and order at the construction site, backup facilities and adjoining grounds, the accounts for the incurred costs of cleaning and maintaining order of the Construction shall be cleared with other Contractors and Tenants based on the rules set up by the General Contractor. If there is no General Contractor engaged at the time when the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for the cleanliness and order at the construction site and all such costs shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinate all works in advance with the Construction Administrator.

12. Garbage and wastes from the Construction Site, the Backup Facilities and adjoining grounds, accumulated as a result of performing the works shall be removed by the General Contractor at its own expense, the accounts for the incurred costs of removing garbage and wastes shall be cleared with other Contractors and Tenants based on the rules set up by the General Contractor. If there is no General Contractor engaged at the time when

tu svrhu određena od strane Administratora gradnje u suglasnosti sa Zakupodavcem.

8. Radno vrijeme za izvođenje radova od strane Izvođača određuje Administrator gradnje u suglasnosti sa Zakupodavcem. Zabranjeno je vršiti bučne radovi za vrijeme radnog vremena AVENUE MALL-a ili širiti mirise koji mogu uznemiriti goste ili zakupnike AVENUE MALL-a.

9. Dostave i transporti robe, materijala i opreme u i iz Poslovnog prostora (Objekta) podložne su svim onim pravilima i odredbama koje Zakupodavac smatra nužnima radi osiguravanja urednog poslovanja Poslovnog prostora i Objekta.

10. Izvođač ne smije vršiti ikoje bučne djelatnosti za vrijeme Radnog vremena bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca o istom.

11. Glavni izvođač je odgovoran za čistoću i urednost gradilišta glavnih građevinskih radova, kao i popratnih objekata i susjednih zemljišta, a koji iznos na ime nastalih troškova u vidu čišćenja i održavanja gradilišta bit će određen i u odnosu na ostale Izvođače i Zakupnike sukladno pravilima koja određuje Glavni izvođač. Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za čistoću i urednost gradilišta i svi takvi troškovi bit će podmireni od strane Izvođača. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

12. Smeće i otpadi sa gradilišta, popratnih objekata i susjednih zemljišta, koji se nagomilavaju kao rezultat izvođenja radova bit će uklonjeni od strane Glavnog izvođača na njegov vlastiti trošak, dok će računi na ime troškova nastalih zbog uklanjanja otpada i smeća biti određeni i u odnosu na ostale Izvođače i Zakupnike sukladno pravilima koja određuje Glavni izvođač. Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se

the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for the removal of all garbage and waste arising from the works and all such costs shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinate all works in advance with the Construction Administrator.

13. Toilets, sanitary backup facilities etc. shall be organised and maintained in accordance with the laws in force by the General Contractor at its own cost, the accounts for the incurred costs shall be cleared with other Contractors and Tenants based on the rules set up by the General Contractor. If there is no General Contractor engaged at the time when the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for the provision of toilets, sanitary backup facilities etc. and all such costs shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinate all works in advance with the Construction Administrator.

14. The cost of all media, necessary for performing the works at construction site and maintaining the backup facilities shall be borne by the General Contractor, the accounts for the incurred costs of media shall be cleared with other Contractors and Tenants based on the rules set up by the General Contractor. If there is no General Contractor engaged at the time when the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for all media necessary or performing the works and all such costs shall be borne by the Contractor. The Contractor shall co-ordinate all works in advance with the Construction Administrator.

15. The General Contractor, in a clear and unambiguous way, shall fence in the construction site so as to separate the operating shopping centre AVENUE MALL from the construction site. It is forbidden for the Contractor's employees to stray outside the construction site boundaries (without a written consent from the Landlord). If there is no General Contractor engaged at the time when the works are being executed, the Contractor shall take full responsibility for the provision of

izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za uklanjanje smeća i otpada koji nastanu u izvršenju takvih radova i svi takvi troškovi bit će podmireni od strane Izvođača. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

13. Zahodi, sanitarni popratni sadržaji i ostalo bit će organizirani i održavani u skladu sa pozitivnim pravom od strane Glavnog izvođača na njegov vlastiti trošak, dok će računi na ime troškova nastalih zbog istog biti određeni i u odnosu na ostale Izvođače i Zakupnike sukladno pravilima koja određuje Glavni izvođač. Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za odredbe o zahodima, sanitarnim popratnim sadržajima i ostalom i svi takvi troškovi bit će podmireni od strane Izvođača. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

14. Usluge komunalija, potrebnih za izvođenje radova na gradilištu kao i za održavanje popratnih objekata snosit će Glavni izvođač, dok će računi na ime troškova nastalih zbog istog biti određeni i u odnosu na ostale Izvođače i Zakupnike sukladno pravilima koja određuje Glavni izvođač. Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za odredbe o zahodima, sanitarnim popratnim sadržajima i ostalom i svi takvi troškovi bit će podmireni od strane Izvođača. Izvođač će unaprijed koordinirati sve radove sa Administratorom gradnje.

15. Glavni izvođač će na jasan i nedvosmislen način, ograditi gradilište na način da ga odvoji od prodajnog centra AVENUE MALL koji posluje. Zaposlenici Izvođača nemaju pravo bivanja izvan granica gradilišta (bez pisanog odobrenja Zakupodavca). Ukoliko nije angažiran Glavni izvođač u vrijeme kada se izvode radovi, Izvođač će preuzeti potpunu odgovornost za odredbe o stavljanju njegove vlastite ograde oko gradilišta, nakon što zaprimi prethodnu

THE SEVENTH SCHEDULE

List of insurers accepted by the Landlord

- 1) Croatia osiguranje d.d.
- 2) Allianz Zagreb d.d.
- 3) Kvarner Wiener Stadtische osiguranje
- 4) Generali osiguravajuće društvo d.d.
- 5) GRAWE Hrvatska d.d.
- 6) Euroherc osiguranje d.d.
- 7) Sunce osiguranje d.d.
- 8) Merkur osiguranje d.d.
- 9) ~~Jadransko osiguranje d.d. Split~~
- 10) HELIOS osiguranje d.d.
- 11) Basler osiguranje Zagreb d.d.

List of guarantors accepted by the Landlord

- 1) Zagrebačka banka d.d.
- 2) Privredna banka d.d.
- 3) Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb
- 4) Hrvatska Poštanska Banka d.d.
- 5) Societe Generale Splitska bankad.d.
- 6) Erste&Steiermaerkische bank d.d.
- 7) Volksbank d.d.

SEDMI DODATAK

Popis osiguravajućih društava prihvaćenih od strane Zakupodavca

- 1) Croatia osiguranje d.d.
- 2) Allianz Zagreb d.d.
- 3) Kvarner Wiener Stadtische osiguranje d.d.
- 4) Generali osiguravajuće društvo d.d.
- 5) GRAWE Hrvatska d.d.
- 6) Euroherc osiguranje d.d.
- 7) Sunce osiguranje d.d.
- 8) ~~Merkur osiguranje d.d.~~
- 9) ~~Jadransko osiguranje d.d. Split~~
- 10) HELIOS osiguranje d.d.
- 11) Basler osiguranje Zagreb d.d.

Popis banaka prihvaćenih od strane Zakupodavca

- 1) Zagrebačka banka d.d.
- 2) Privredna banka d.d.
- 3) Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb
- 4) Hrvatska Poštanska Banka d.d.
- 5) Societe Generale Splitska banka d.d.
- 6) Erste & Steiermaerkische bank d.d.
- 7) Volksbank d.d.

THE EIGHTH SCHEDULE

Guidelines for the Contractors after Formal Opening of the AVENUE MALL

All subjects, which are to perform any works on the AVENUE MALL grounds and on adjoining grounds ("Contractor"), are obliged to observe the following guidelines:

1. The commencement of the works by the Contractor has to be preceded by the signing of the lease agreement and reporting the intention to commence Works and by obtaining consent to perform such works from the Landlord or other company as may be empowered by the Landlord (Construction Administrator).

2. The Contractor, before entering the construction site, shall deliver to the Construction Administrator a list of employees to participate in the works, each change shall be updated as they come.

3. The Contractor, before entering the construction site, shall completely cover the front window of the Premises with materials acceptable to the Landlord.

4. The Contractors are obliged to give the names, telephone numbers of the persons, which shall be contacted in case of emergency or danger.

5. The Contractor shall provide each employee with a pass (name tag), the form of which shall be agreed with the Construction Administrator.

6. Each employee of the Contractor, staying on the AVENUE MALL grounds and adjoining grounds has to carry the name tag with him, placed in a visible way on his clothes.

7. Loading and unloading of the commodities can take place only during the hours and in places indicated to this end by the

OSMI DODATAK

Smjernice za Izvođače nakon formalnog otvaranja AVENUE MALL-a

Svi subjekti, koji izvode bilo koje radove na gradilištu AVENUE MALL-a i na susjednim područjima ("Izvođač"), dužni su pridržavati se sljedećih smjernica: -

1. Početku radova od strane Izvođača mora prethoditi potpisivanje ugovora o zakupu i izvještavanje o namjeri da se počne sa radovima, kao i dobivanje suglasnosti o izvođenju takvih radova od strane Zakupodavca ili drugog trgovačkog društva kojeg je za isto ovlastio Zakupodavac (Administrator gradnje).

2. Izvođač će, prije ulaska na gradilište, dostaviti Administratoru gradnje popis zaposlenika koji će sudjelovati u radovima, te će također svaka izmjena biti unesena u popis odmah po svom nastanku.

3. Izvođač će prije ulaska na gradilište u potpunosti pokriti prednja stakla Poslovnog prostora sa materijalima koji odgovaraju Zakupodavcu.

4. Izvođači će dostaviti imena i telefonske brojeve osoba, koje će biti kontaktirane u slučajevima nužde i opasnosti.

5. Izvođač će svakom zaposleniku izdati propusnicu sa imenom i prezimenom, oblik koje će biti dogovoren zajedno sa Administratorom gradnje.

6. Svaki zaposlenik Izvođača koji pristupa na gradilište AVENUE MALL-a i susjedna zemljišta mora nositi propusnicu sa sobom, pozicioniranu na vidljivom mjestu na njegovoj odjeći.

7. Ukrcaj i iskrcaj artikala odvijat će se samo unutar vremena i na mjestima koja su za

THE SIXTH SCHEDULE

Conditions for the Bank Guarantee

Bank guarantee has to be:

- Irrevocable
- Unconditional
- Transferable in favour of the bank or financial institution financing/crediting the Landlord or subsequent owner (freeholder) of Development mentioned in the lease agreement
- Payable on the first demand and without examination of the legal relationship between the Landlord and bank's clients
- First Guarantee in the kuna countervalue of 45.240,00 €
- Issued by the Bank acceptable by the landlord as specified in the Seventh Schedule.

First Guarantee shall be issued for the time period from the day of issuance of the same pursuant to the provisions hereof until the 31st of March 2016, while all the following Guarantees shall be issued for the time period of 1 (one) year, in which the payment upon the Guarantee could be made in the extended term of 3 (three) months, as of the day of expiry of the guarantee period.

The payment shall be made, notwithstanding any objection of Bank's client, within maximum 10 (ten) days from the receipt of Landlord's demand.

Bank's liability under the Guarantee shall not be discharged or affected by any arrangements made between the Landlord and Bank's client or by any alteration in Bank's client's obligations under the Contract or by any forbearance whether as to payment, time, performance or otherwise (whether or not any such arrangement, alteration or forbearance is made with Bank's knowledge or consent).

ŠESTI DODATAK

Uvjeti za Bankarsku garanciju

Bankarska garancija mora biti:

- Neopoziva
- Bezuvjetna
- Prenosiva u korist banke ili financijske institucije koja financira/kreditira Zakupodavca ili kasnijeg vlasnika (neograničenog vlasnika) Objekta koji se navodi u Ugovoru o zakupu
- Plativa na prvi poziv i bez provjere pravnog odnosa između Zakupodavca i klijenta banke
- Prva garancija u kunskoj protuvrijednosti od 45.240,00 €
- Izdana od strane banke koju prihvaća Zakupodavac sukladno specifikaciji u Sedmom dodatku.

Prva garancija se izdaje na vremensko razdoblje od dana izdavanja iste sukladno odredbama ovog Ugovora sve do 31.3.2016. godine, dok se svaka sljedeća Garancija izdaje za razdoblje od 1 (jedne) godine, s time da se naplata po osnovi svake pojedine garancije može izvršiti u produženome roku od 3 (tri) mjeseca, računajući od dana isteka jamstvenog roka.

Plaćanje će biti izvršeno, bez obzira na bilo koji prigovor kojeg klijent banke može staviti, u roku od najviše 10 (deset) dana od dana primitka zahtjeva Zakupodavca.

Obveza banke u odnosu na Garanciju neće biti ukinuta niti ometena sa bilo kojim dogovorima učinjenim između Zakupodavca i klijenta banke niti sa bilo kojim izmjenama u obvezama klijenta banke sukladno Ugovoru niti sa bilo kojim izbjegavanjem u odnosu na plaćanje, rokove, izvršenje ili inače (bez obzira na činjenicu da li je takav dogovor, izmjena ili izbjegavanje učinjen uz znanje i pristanak banke ili ne).

Each Guarantee will be valid and effective for its full amount and for the time period for which it was issued, in which process all Guarantees to be issued pursuant to the provisions hereof together shall cover the time period from the date on which the Lease of Premises comes into force and thereafter until 6 (six) months after the expiration thereof.

In the event of a dispute between the Landlord and Bank's client the moneys payable under the Guarantee shall not be deposited with a court or any other institution but shall be directly paid to the Landlord.

The Guarantee shall be governed and shall be construed in accordance with the laws of Croatia and the Bank shall irrevocably agree to submit to the jurisdiction of the Arbitration Court appointed at the Croatian Chamber of Commerce in Zagreb in accordance with the Rules of Arbitration of the Permanent Arbitration Court at the Croatian Chamber of Commerce as in force.

- (a) The number of arbitrators shall be one.
- (b) The substantive law of Croatia shall be applicable.
- (c) The place of arbitration shall be Zagreb.
- (d) The language to be used in the arbitral proceedings shall be English.

Svaka garancija je važeća i na snazi za čitav iznos na koji je izdana i za vremensko razdoblje za koje je izdana pri čemu će sve garancije koja se izdaju sukladno odredbama ovog Ugovora zajedno pokriti vremensko razdoblje od stupanja na snagu ovog Ugovora na snagu sve do 6 mjeseci nakon isteka istog Ugovora.

U slučaju sukoba između Zakupodavca i klijenta banke iznosi koji su plativi prema Garanciji neće biti stavljeni u sudski depozit ili u bilo koju drugu instituciju već će biti neposredno plaćeni Zakupodavcu.

Garancija je sastavljena u skladu sa, te se na istu primjenjuje pravo Republike Hrvatske, te banka neopozivo pristaje na nadležnost arbitražnog suda odabranog pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u Zagrebu u skladu sa važećim Pravilnikom o arbitraži pri Stalnom izabranom sudištu Hrvatske gospodarske komore.

- (a) Broj arbitara bit će jedan.
- (b) Primjenjivat će se mjerodavni zakoni Republike Hrvatske.
- (c) Mjesto arbitraže bit će Zagreb.
- (d) Jezik arbitražnog suda bit će engleski.

leave the Premises one hour after the closing time as set out in this section.

The Tenant is not allowed for any reason to temporarily close the Premises and stop performing business activities without the express prior written consent of the Landlord.

The Tenant shall not sell or advertise any goods or services (unless the Landlord agrees to the above in writing) outside of Premises. The Landlord shall be entitled to remove at the cost and risk of the Tenant any goods and other items placed in the Common Areas contrary to the provisions of this point.

The Tenant is solely responsible for repairs of any damage caused to other tenants and users of the Development by the Tenant, including Tenant's contractors, employees and representatives, in respect of damage caused to persons or property (including damaging the Premises). The Landlord is not entitled to liquidate the effects of such events or for payment of the compensation to the victims of such breach. In the event the Tenant does not immediately liquidate the effect of such breach, the Landlord shall assign the Tenant additional term, not shorter than 2 (two) days, and after that term, the Landlord may, without serving additional notice, to liquidate effects of such breach, including entering the Premises, at the cost of the Tenant.

The Landlord shall organize, at least 4 (four) times a year, the disinfection of the Development and rats removal from thereof. The cost of such works shall be born by the Tenant on the area of Premises pro rata to the area designated for leasing as shops or service points. This provision is relevant to other works required by health authorities in relation to the Development. The tenant shall participate in the cost of disinfection, disinfestations by rat or insects in the Development on the same basis as the other tenants of the premises of the given

nakon zatvaranja istog kao što je određeno u ovom odjeljku.

Zakupnik nije ovlašten iz bilo kojeg razloga privremeno zatvoriti Poslovni prostor i prestatu sa obavljanjem poslovanja bez prethodne izričite pisane suglasnosti Zakupodavca o istom.

Zakupnik neće prodati ili oglašavati bilo koju robu ili usluge (osim ako je Zakupodavac pristao na prethodno pisanim putem) izvan Poslovnog prostora. Zakupodavac je ovlašten ukloniti na trošak i rizik Zakupnika bilo koju robu ili druge stvari koji se nalaze u Zajedničkim prostorima protivno odredbama ovog članka.

Zakupnik je isključivo odgovoran za popravke bilo koje štete koja je nastala drugim zakupnicima ili korisnicima Objekta od strane Zakupnika, uključujući i Zakupnikove izvođače, zaposlenike i zastupnike, u odnosu na štetu koja je nastala osobama ili imovini (uključujući štete na Poslovnom prostoru). Zakupodavac nije ovlašten likvidirati posljedice takvih događaja niti je dužan platiti naknadu štete žrtvama takve povrede. Ukoliko Zakupnik odmah ne likvidira posljedice takve povrede, Zakupodavac će dodijeliti Zakupniku dodatni rok u najkraćem trajanju od 2 (dva) dana, te nakon isteka tog roka, Zakupodavac može, bez podnošenja dodatne obavijesti, likvidirati posljedice takve povrede, uključujući i pristup u Poslovni prostor, na trošak Zakupnika.

Zakupodavac će organizirati, najmanje 4 (četiri) puta godišnje, dezinfekciju Objekta, te deratizaciju istog. Troškove takvih radova snosit će Zakupnik za područje Poslovnog prostora razmjerno površini koja je određena za zakup kao dućan ili kao uslužno mjesto. Ova odredba odnosi se i na ostale radove koji se zahtijevaju od strane zdravstvenih radnika u odnosu na Objekt. Zakupnik sudjeluje u trošku dezinfekcije i deratizacije protiv štakora i ostalih insekata u Objektu sukladno istim uvjetima kao i drugi zakupnici poslovnih

type (with a distinction between shops and restaurants).

The tenant shall distribute promotional materials concerning its retail unit in the Development after receiving the written approval from the Landlord. Persons to promote the retail unit of the Tenant shall have nametags with the Tenant's retail unit logo.

In the Development and in the Premises smoking is prohibited entirely, apart from places designated as such by the Landlord.

Drinking alcohol by the Tenant's employees during working hours is prohibited.

The Landlord is allowed to prohibit the cars of the Tenant and its employees from parking on the parking spaces designated for clients.

Tenant agrees to comply with and observe the rules and regulations set forth above. Tenant's failure to keep and observe said rules and regulations shall constitute a breach of the terms of this Lease in the manner as if the same were contained herein as covenants. The Landlord reserves the right from time to time to amend or supplement said rules and regulations, and to adopt and promulgate additional rules and regulations applicable.

prostora dane vrste (sa razlikom između dućana i restorana).

Zakupnik je ovlašten distribuirati promotivne materijale u svezi sa svojom maloprodajnom cjelinom u Objektu nakon što zaprimi pisano odobrenje o istom od strane Zakupodavca. Osobe koje su ovlaštene propagirati maloprodajnu cjelinu nosit će oznake sa imenom i prezimenom, kao i sa Zakupnikovim logom maloprodajne cjeline.

Pušenje je strogo zabranjeno u Objektu i u Poslovnom prostoru, osim na mjestima koja su kao takva označena od strane Zakupodavca

Uživanje alkohola od strane Zakupnikovih zaposlenika za vrijeme radnog vremena je zabranjeno.

Zakupodavac može zabraniti Zakupniku i njegovim zaposlenicima da parkiraju svoja vozila na parkiralištima koja su namijenjena za klijente.

Zakupnik je suglasan da će postupati sukladno gore navedenim pravilima i odredbama. Propust Zakupnika da se pridržava navedenih pravila i odredbi smatrat će se povredom odredbi Ugovora o zakupu, kao da su iste obveze sadržane u tom Ugovoru. Zakupodavac zadržava pravo da u svako doba izmijeni ili dopuni navedena pravila i odredbe, kao i da usvoji i proglasi nova pravila i odredbe koje se primjenjuju.

The heating facilities in the Premises separate from those in the remainder of the Development, Tenant shall keep the Premises at a temperature sufficiently high to prevent freezing of water in pipes and fixtures.

The areas immediately adjoining the Premises shall be kept clean and free as applicable from rubbish by Tenant to the satisfaction of Landlord, and Tenant shall not place or permit any obstructions or merchandise in such areas.

The plumbing facilities shall not be used for any other purpose than that for which they are constructed, and no foreign substance of any kind shall be thrown therein, and the expense of any breakage, stoppage, or damage resulting from a violation of this provision shall be borne by Tenant who shall, or whose employees agents or invitees shall have caused it.

In the shopping premises the sprinkler system is designed to allow maximum storage height at 3.7 m. Tenant shall not store any goods above maximum storage height of 3.7 m.

Tenant shall not burn any trash or garbage of any kind in or about the Premises, the Development, or within 150 meters of the outside property lines of the Development. Tenant shall not make noises, cause disturbances, or create odours with may be offensive to other tenants of the Development or their employees, agents, customers or invitees. In the event of breach of this provision the Landlord is authorised to close down the Premises and cut off the media provision to the Premises until the results of such breach are removed, including installation by the Tenant at its cost a necessary machinery. The Tenant is not entitled to any compensation in respect of the above inconvenience.

Tenant shall not commit or suffer to be committed any waste upon the Premises or any nuisance or other act or thing which may disturb

Toplinski uređaji u Poslovnom prostoru odvojeni su od onih koji se nalaze u ostalom dijelu Objekta, te će Zakupnik održavati u Poslovnom prostoru temperaturu koja je dovoljno visoka da se spriječi smrzavanje vode u cijevima i instalacijama.

Područja koja su neposredno granična sa Poslovnim prostorom Zakupnik će održavati čistima i slobodnima prema potrebi od bilo kojeg smeća na zadovoljstvo Zakupodavca, te Zakupnik neće postaviti niti dozvoliti bilo koje smetnje ili robu u takvim područjima.

Vodovodne cijevi neće biti korištene za ikoje druge svrhe od onih za koje su namijenjene, te nijedna strana supstanca bilo koje vrste neće biti u iste bačena, te će trošak na ime bilo kojeg proboja, odštopavanja kao i šteta koja je nastala zbog povrede ove odredbe biti podmireni od strane Zakupnika, bilo da ih je uzrokovao sam Zakupnik, ili njegovi zaposlenici, zastupnici ili gosti.

U poslovnom prostoru sustav prskalice je projektiran da omogući maksimalnu skladišnu visinu do 3,7 m. Zakupnik neće skladištiti nikakvu robu iznad maksimalne skladišne visine od 3,7 m.

Zakupnik nema pravo paliti ikoje smeće ili otpatke bilo koje vrste u ili oko Poslovnog prostora, Objekta, ili unutar 150 metara od vanjske linije posjeda Objekta. Zakupnik neće praviti buku, uzrokovati neugodnosti, ili stvarati mirise koji mogu biti neugodni za druge zakupnike u Objektu ili za druge zaposlenike, zastupnike, kupce ili goste. U slučaju povrede ove odredbe Zakupodavac je ovlašten zatvoriti Poslovni prostor i isključiti dostavu usluga sve dok posljedice takve povrede ne budu otklonjene, uključujući instaliranje odgovarajućeg uređaja od strane Zakupnika na njegov trošak. Zakupnik nije ovlašten na ikoju naknadu zbog gore navedene neugodnosti.

Zakupnik neće učiniti ili dopustiti da se učini bilo koji otpad po Poslovnom prostoru ili bilo koja smetnja ili druga radnja ili stvar koja

the quiet enjoyment of any other tenant in the building in which the Premises may be located, or in the Development, or which may disturb the quiet enjoyment of any person within hundred and fifty meters of the boundaries of the Development.

Tenant shall, at Tenant's sole cost and expense, comply with all of the requirements of all municipal, state, other applicable governmental authorities, now in force, or which may hereafter be in force, pertaining to the Premises, and shall faithfully observe in the use of the Premises all municipal and state laws now in force or which may hereafter be in force. Notwithstanding the foregoing, Landlord shall cause the structural portions of the Development, including the Premises, to comply with all applicable laws now or hereafter applicable thereto; provided, however, if with respect to the Premises, such compliance is necessitated by reason of Tenant's particular manner of using the Premises, then such compliance will be accomplished by Tenant as its expense.

Starting from the Completion Date the Tenant shall be obliged to trade from the Premises during common opening hours as established by the Landlord but similar to other competing centres (Shopping Hours). These are estimated as:

Weekdays	9:00-22:00
Saturdays	9:00-22:00
Sundays and holidays	10:00-21:00

Shopping hours may be changed by the Landlord from time to time and shall be subject to applicable laws. Changes in the law regarding opening hours in the shopping centres shall not affect the rental rate and will not entitle the Tenant to terminate this Lease Agreement.

The Tenant's personnel may enter the Premises one hour prior to the opening time and

bi mogla ugroziti mirno uživanje bilo kojeg drugog zakupnika u zgradi u kojoj se Poslovni prostor nalazi ili u Objektu, ili koja bi mogla ugroziti mirno uživanje od strane bilo koje druge osobe unutar 150 metara od granica Objekta.

Zakupnik će, na svoj vlastiti trošak, usuglašavati se sa svim zahtjevima mjesnih, državnih ili drugih odnosnih državnih tijela, koji su sada na snazi, ili koji će u budućnosti biti na snazi, a koji se odnose na Poslovni prostor, te će se vjerno pridržavati u korištenju Poslovnog prostora svih mjesnih i državnih zakona koji su sada na snazi ili koji će biti na snazi. Bez obzira na navedeno, Zakupodavac će paziti da konstrukcijski dio Objekta, uključujući i Poslovni prostor, bude sukladan svom mjerodavnom pravu koje je sada na snazi ili koje će biti na snazi; pod uvjetom da, međutim, ukoliko je u odnosu na Poslovni prostor takvo poštivanje odredbi zakona nužno iz razloga Zakupnikovog posebnog načina na koji koristi navedeni Poslovni prostor, onda će takvo poštivanje odredbi zakona biti postignuto od strane Zakupnika na njegov trošak.

Počevši od Datuma općeg dovršenja, Zakupnik je u obvezi poslovati iz Poslovnog prostora za vrijeme zajedničkog radnog vremena kojeg je utvrdio Zakupodavac sukladno drugim konkurentnim centrima (Radno vrijeme). Isti su određeni kako slijedi:

Dani u tjednu	9:00-22:00
Subote	9:00-22:00
Nedjelje i praznici	10:00-21:00

Radno vrijeme može biti izmijenjeno od strane Zakupodavca u svako doba, te će biti sukladno mjerodavnim zakonima. Zakonske promjene vezane za sate poslovanja u prodajnim centrima neće utjecati na iznos Zakupnine, te neće ovlastiti Zakupnika na raskid ovog Ugovora.

Osoblje Zakupnika može ući u Poslovni prostor jedan sat prije trenutka otvaranja istog, te isti mogu napustiti Poslovni prostor jedan sat

THE FOURTH SCHEDULE

Tenant Fit-Out works:

Floor finishing

Suspended ceiling construction

Partition walls construction

Electrical and lightning installation and equipment

Glazed shopfront construction

Air conditioning and ventilation installation

Furnishing with furniture

Signage-company's logo

Water-sewage installation-depending on needs

Telephone installation

Sound installation to deliver voice messages, alarms and announcements.

Installation of the: sprinklers and fire alarm system, fire doors, roller door at the entrance to the Premises, painting walls of the Premises, preparation of project documentation, supervision of Fit-Out works, the administrative costs for obtaining permits for Fit-Out works, and demolition and removal of existing installations and equipment in the Premises

ČETVRTI DODATAK

Završni radovi od strane Zakupnika:

Dovršavanje podnih površina

Izgradnja sniženog stropa

Izgradnja pregradnih zidova

Električne i svjetlosne instalacije i oprema

Izgradnja ostakljenog izloga dućana

Ugradnja klimatskih uređaja i ventilacije

Opremanje namještajem

Znak – logo trgovačkog društva

Ugradnja vodovoda – odvodnje ovisno o potrebama

Ugradnja telefonskih instalacija

Ugradnja sistema u svrhu dostave zvukovnih poruka, alarma i objava.

Ugradnja sprinklera i vatrodajnog sustava, protupožarna vrata, rolo vrata na ulazu u dućan, bojanje zidova, izradu projektne dokumentacije, nadzor radova, administrativne troškove ishođenja dozvola te rušenje i demontaža postojećih instalacija i opreme.

THE FIFTH SCHEDULE

Rules pertaining to the Development

Tenant agrees to comply with and observe the following rules and regulations:
All loading and unloading of goods shall be done only at such times, in the areas, and through the entrances designated for such purposes by Landlord.

The delivery or shipping of merchandise, supplies and fixtures to and from the Premises shall be subject to such rules and regulations as in the judgement of Landlord are necessary for the proper operation of the Premises or the Development.

All garbage and refuse shall be kept in the kind of container specified by Landlord and shall be placed outside of the Premises, prepared for collection in the manner and at the time and places specified by Landlord. If Landlord shall provide or designate a service for picking up refuse and garbage, Tenant shall use same at Tenant's cost. Tenant shall pay the cost of segregation, removal of any of Tenant's refuse or rubbish.

No radio or television or other similar device shall be installed without first obtaining in each instance Landlord's consent in writing. No aerial shall be erected on the roof or exterior walls of the Premises or on the grounds without in each instance, the written consent of Landlord. Any aerial so installed without such written consent shall be subject to removal without notice at any time.

No loudspeakers, televisions, phonographs, radios, or other devices shall be used in a manner so as to be heard or seen outside of the Premises without the prior written consent of Landlord.

PETI DODATAK

Pravila koja se odnose na Objekt

Zakupnik će postupati suglasno sljedećim pravilima i odredbama:
Sav ukrcaj i iskrcaj robe odvijat će se sukladno vremenima, na mjestima i kroz ulaze koje je za te svrhe odredio Zakupodavac.

Dostava ili utovar robe, zaliha i instalacijskog materijala u i iz Poslovnog prostora podređena je takvim pravilima i odredbama – koji su sukladno – prosudbi Zakupodavca nužni za uredno funkcioniranje Poslovnog prostora ili Objekta.

Cjelokupno smeće i otpaci bit će držani u tipu kontejnera kojeg je odredio Zakupodavac, te će biti lociran izvan Poslovnog prostora, pripremljen za skupljanje istog na način i sukladno vremenima i mjestima koji su za to određeni od strane Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac omogućiti ili odredi službu radi odvoženja smeća i otpada, Zakupnik će koristiti istu na svoj trošak. Zakupnik će platiti trošak odvajanja istog, kao i otklanjanja bilo kojeg dijela Zakupnikova smeća ili otpada.

Zabranjeno je uvođenje radija ili televizije ili drugog sličnog uređaja bez prethodne pisane suglasnosti koju je za svaki pojedini slučaj dao Zakupodavac. Zabranjeno je postavljanje antene na krovu ili na vanjskim zidovima Poslovnog prostora ili na zemljištu bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca za svaki od slučajeva. Svaka na taj način bez pisane suglasnosti postavljena antena bit će uklonjena bez obavijesti o tome u bilo koje doba.

Zabranjeno je postavljanje zvučnika, televizija, fonografa, radija ili drugih uređaja koji se koriste na način da se čuju ili vide izvan Poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti od strane Zakupodavca.

THE THIRD SCHEDULE

The Services

PART I

Services rendered to the Premises, Development, and Common Areas

Maintaining, running, repairing, renewing, rebuilding, replacing, cleaning (including the provision of all cleaning materials and equipment), emptying, landscaping, lighting (as appropriate), snow removal and repainting as often as may be necessary all Common Areas, parking spaces, all main walls, party walls, and the foundations, roof, exterior of or appertaining to the Development or used in common by the Development with any nearby premises (including any service roads, access ways and any adjoining roads and pavements not maintained at the public expense), and

Any costs which may be charged by the municipal authorities to the Development as a whole, and

All sums payable by the Landlord in respect of the water supply to the Development, and

Employing security staff for the Development, and

The provision of water and heating to the Development, on the terms those media are delivered by the providers. The Landlord is not responsible for interruptions in media provisions, unless it was caused by the Landlord; and

Inspecting, insuring, maintaining, repairing, renewing, replacing, operating and running all boilers, gas electrical and heating, water treatment and/or water softening equipment, and any other equipment ("the Machinery") used in providing services to the Development, and

TREĆI DODATAK

Usluge

ODJELJAK I

Usluge pružene Poslovnom prostoru, Objektu i Zajedničkim prostorima

Održavanje, vođenje, popravljjanje, obnavljanje, ponovno izgrađivanje, izmjenjivanje, čišćenje (uključujući pružanje svih materijala i opreme za čišćenje), ispraznjavanje, uređivanje okoliša, rasvjeta (ukoliko je primjenjivo), čišćenje snijega i ponovno farbanje onoliko često koliko je isto potrebno i to svih Zajedničkih prostora, parkirališnih prostora, svih glavnih zidova, pregradnih zidova, temelja, stropova, vanjskog dijela Objekta ili koji pripada Objektu ili kojeg općenito koristi Objekt sa bilo kojim od susjednih poslovnih prostora (uključujući sve uslužne ceste, pristupne putove i bilo koje susjedne ceste i pločnike koji se ne održavaju na javni trošak), i

Bilo koji troškovi koje naplaćuju mjesne vlasti u odnosu na Objekt kao na cjelinu, i

Svi iznosi koje plaća Zakupodavac u odnosu na opskrbu Objekta vodom, i

Zapošljavanje zaštitara od strane Objekta, i

Pružanje vode i grijanja Objektu, sukladno uvjetima prema kojima se te komunalije dostavljaju od strane osoba koje pružaju navedene usluge. Zakupodavac nije odgovoran za prekinde u pružanju komunalnih usluga, osim ako je isto uzrokovano od strane Zakupodavca, i

Nadgledavanje, osiguravanje, održavanje, popravljjanje, obnavljanje, zamjenjivanje, upravljanje i vođenje svih bojlera, plinskih, električnih i instalacija za grijanje, oprema za tretman vode i/ili omekšavanje tvrde vode, i bilo koja druga oprema ("Oprema") koja se koristi u svrhu obavljanja usluga u Objektu, i

Replacing and renewing the Machinery as often as is necessary or desirable for the efficient running of the Development, and

Periodical repainting and cleaning of the Development, and

Installation, provision, maintenance, renewal and replacement of all fire-fighting and detection equipment and installations, fire alarm systems, fire escapes, security systems and traffic control systems in the Development, and

The provision of electricity to the Common Areas and/or the Development (excluding the Premises), including cooling or air-conditioning, and

Management and administration of the Development including first aid station, background music and sound system, removal of waste from the solid waste accumulation point and maintenance of the telephone switchboard.

PART II

Services rendered to the Premises

1 (one) telephone numbers through a PBX switch board installed by the Landlord for the whole Development and 1 (one) line to be used for machines accepting credit cards.

All agreements regarding the telephone services will be executed and the invoices for the services will be settled directly between the Tenant and the service provider of the Landlords choice.

The provision to the Premises of:-

- electricity;
- water;
- technologic water;
- air.

Zamjenjivanje i obnavljanje Opreme onoliko često koliko je potrebno ili se traži za efikasno vođenje Objekta, i

Periodično ponovno farbanje i čišćenje Objekta, i

Instaliranje, pružanje, održavanje, obnavljanje, zamjena sve protupožarne opreme i instalacija kao i opreme i instalacija za dojavu požara, alarmnih sistema za dojavu požara, protupožarnih stepenica, sigurnosnih sustava, sustava za kontrolu trgovine unutar Objekta, i

Pružanje električne energije Zajedničkim prostorima i/ili Objektu (isključujući Poslovne prostore), uključujući rashladne i klimatske uređaje, i

Rukovođenje i upravljanje Objektom uključujući stanice za prvu pomoć, pozadinsku muziku i zvučne sustave, odvoženje otpada sa mjesta za skupni otpad i održavanje telefonske centrale.

ODJELJAK II

Usluge pružene Poslovnom prostoru

1 (jedan) telefonski broj preko PBX (Private Branch Exchange, naziv privatne telefonske centrale, op.prev.) telefonske centrale koju instalira Zakupodavac za potrebe čitavog Objekta i 1 (jedna) linija koja se koristi za mašine koje prihvataju kreditne kartice.

Svi ugovori koji se tiču telefonskih i komunalnih usluga bit će potpisani, te će računi za usluge biti podmireni direktno između Zakupnika i osoba koje pružaju usluge po odabiru Zakupodavca.

Pružanje Poslovnom prostoru sljedećih usluga:-

- električna energija;
- voda;
- tehnološka voda;
- zrak.

be calculated by using the average rate of exchange determined by the Croatian National Bank on the last working day prior to the issuance of an invoice or other demand for payment, except as regulated otherwise in the Lease.

8.

In the event of the deadline for the payment has not been met by the Tenant and if between the date of the issuance of the invoice or other demand of payment and the payment thereof by the Tenant, the average rate of exchange of the Croatian National Bank changes so that on the last working day before the date of payment of the invoice or other demand for payment is higher than on the last working day prior to the issuance thereof by at least 5% (five percent), then the Landlord will issue to the Tenant an additional invoice. Such an additional invoice shall be issued for the amount which shall be equal to (i) the above percentage of the increase of the average rate of exchange of the Croatian National Bank between the date of the issuance of the invoice or other demand of payment and the date of the payment thereof times (ii) the amount invoiced and paid by the Tenant to the Landlord pursuant to the original invoice. The amount additionally invoiced shall be deemed Rent or respectively (depending on the nature of the sum originally invoiced) and shall be paid within 7 (seven) days from the date of the receipt of the additional invoice. Provisions of this point shall not be applicable in case the amount indicated in the invoice or other demand for payment is paid by the Tenant within 5 (five) days from its receipt.

Any and all the payments hereunder shall be made to a bank account as notified in writing from time to time by the Landlord to the Tenant.

In the event the Delivery Date does not fall on 1st January, all references to the calendar year, in which the Delivery Date took place, shall apply to the period between the Delivery Date and 31st December in which the Delivery Date took place. In the event the Termination

protuvrijednost navedenih iznosa u Eurima, bit će izračunati korištenjem srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na zadnji radni dan koji prethodi izdavanju računa ili drugog zahtjeva za plaćanje, osim ukoliko je drukčije propisano ovim Ugovorom.

8.

U slučaju da rok za plaćanje nije poštivan od strane Zakupnika, te u slučaju ako se između datuma izdavanja računa ili drugog zahtjeva za plaćanje i samog plaćanja istog od strane Zakupnika, srednji tečaj valute Hrvatske narodne banke izmijenio na način da je isti zadnjeg radnog dana koji prethodi datumu plaćanja računa ili drugog zahtjeva za plaćanje viši nego zadnjeg radnog dana koji prethodi izdavanju istog za najmanje 5% (pet posto), tada će Zakupodavac izdati Zakupniku dodatni račun. Takav dodatni račun bit će izdan na iznos koji je sukladan umnošku (i) gore navedenog postotka povišenja srednjeg tečaja valute Hrvatske narodne banke između dana izdavanja računa ili drugog zahtjeva za plaćanje i stvarnog plaćanja istog, te (ii) iznosa koji je fakturiran i plaćen od stane Zakupnika Zakupodavcu sukladno izvorniku računa. Iznos koji je dodatno fakturiran smatrat će se Zakupninom ili sličnim (ovisno o prirodi iznosa koji je prvotno izdan), te će biti plaćen u roku od 7 (sedam) dana od dana primitka dodatnog računa. Odredbe ovog članka neće se primjenjivati u slučaju kada je iznos označen na računu ili drugom zahtjevu za plaćanje podmiren od strane Zakupnika u roku od 5 (pet) dana od njegovog primitka.

Svako i bilo koje plaćanje prema ovom Ugovoru bit će izvršeno na žiro-račun o kojem Zakupodavac pisanim putem s vremena na vrijeme izvještava Zakupnika.

Ukoliko Datum primopredaje poslovnog prostora ne padne na datum 1. siječnja, bilo koja upućivanja na kalendarsku godinu u kojoj se dogodio Datum primopredaje poslovnog prostora, odnosit će se na razdoblje između Datuma primopredaje

Date does not fall on 31st December, any references to the calendar year, shall apply to the period from 1st January of a year when Termination Date took place, until the Termination Date.

The Parties affirm and agree that neither the fixation of the conversion rate of the Croatian Kuna against the Euro as a single currency nor the conversion of the obligations under this agreement from the Croatian Kuna into Euro will by any means be a reason for early termination or revision of this Lease or prepayment of any amount due under this Lease, nor for any liability of one Party towards the other Party for any direct or consequential loss arising from any of these events, unless explicitly agreed by the Parties. If at any time during the term of this Agreement, the Croatian Kuna shall be replaced by the Euro as legal tender in the Republic of Croatia, all references in this Agreement to sums expressed in Croatian Kuna shall be converted into sums in Euros.

poslovnog prostora i 31. prosinca godine u kojoj se Datum primopredaje dogodio. Ukoliko Datum završetka zakupa ne padne na datum 31. prosinca, bilo koja upućivanja na kalendarsku godinu odnosit će se na razdoblje od 1. siječnja godine u kojoj se Datum završetka zakupa dogodio do samog Datuma završetka zakupa.

Ugovorne strane su suglasne i potvrđuju da niti fiksiranje tečaja valute hrvatske kune u odnosu na Euro niti pretvaranje obveza prema ovom Ugovoru iz hrvatskih kuna u Euro neće biti ni u kojem slučaju razlog za rani raskid ili izmjenju navedenog Ugovora niti za plaćanje unaprijed bilo kojeg iznosa koji je dospio sukladno ovom Ugovoru, niti za bilo koju odgovornost jedne ugovorne strane prema drugoj za bilo koju direktnu ili indirektnu štetu koja je nastala iz tih događaja, osim ako je izrijekom dogovorena među Ugovornim stranama. Ukoliko u bilo koje doba za vrijeme trajanja ovog Ugovora, hrvatska kuna bude zamijenjena sa Eurom kao sredstvom plaćanja u Republici Hrvatskoj, sva upućivanja u ovom Ugovoru na iznose koji su navedeni u hrvatskim kunama bit će pretvorena u iznose u Eurima.

the second calendar and subsequent calendar years, the monthly advance payment so payable shall be such sum as the Landlord notifies to the Tenant in writing as to its estimate based on the planned budget of the expenses specified in point 4 above, but not less than the amount actually paid by the Tenant during the previous calendar year per one square metre of the Premises Area per month. The monthly advance payment on account of the Additional Rent will be paid together with the Rent.

The accounting period for the calculation of Additional Rent shall be the calendar year, beginning on January 1st (first) and ending on December 31st (thirty first). As soon as possible after the end of each calendar year (or its part), the Landlord shall deliver to the Tenant a statement showing the Landlord's expenditure with respect of all components of the Additional Rent for that year which shall provide for a breakdown of costs and calculation of the actual Additional Rent decreased by advance payments made according to point 6 above. The amount to be paid as the Additional Rent shall be calculated pursuant to the following formula:-

$SC \times D \times (AB/F - 1)$,
where:

SC - means a monthly amount payable on account of the Additional Rent as set out in point 6 above multiplied by the area of the Premises,
D - means period of occupation (in months) of the Premises by the Tenant in a given calendar year,
AB - means the actual yearly expenses incurred by the Landlord in relation to the Services as well as other expenses included in the above pursuant to point 4 above,
F - means the total yearly amount invoiced to the tenants on account of the Additional Rent.

jedan kvadratni metar Poslovnog prostora. Za drugu kalendarsku godinu i za svaku sljedeću kalendarsku godinu, mjesečni predujam plaćen na taj način bit će sukladan iznosu o kojem će Zakupodavac izvijestiti Zakupnika pisanim putem, sukladno izračunu koji se temelji na planiranom budžetu troškova koji su specificirani u točki 4 gore, međutim isti neće biti manji od iznosa koji je uistinu plaćen od strane Zakupnika za vrijeme prethodne kalendarske godine po jednom kvadratnom metru površine Poslovnog prostora mjesečno. Mjesečno plaćanje predujma na ime Dodatne zakupnine bit će plaćeno zajedno sa Zakupninom.

Razdoblje izračuna Dodatne zakupnine bit će kalendarska godina, počevši 1. (prvog) siječnja a završavajući 31. (trideset i prvog) prosinca. Odmah po završetku svake kalendarske godine (ili dijela iste), Zakupodavac će dostaviti Zakupniku izjavu kojom dokazuje izdatke Zakupodavca na ime svih sastavnih dijelova Dodatne zakupnine za tu godinu, a koja će također sadržavati popis troškova i izračun stvarne Dodatne zakupnine umanjene za iznos plaćenog predujma koji je uplaćen sukladno članku 6 gore. Iznos koji se treba platiti na ime Dodatne zakupnine bit će izračunat sukladno sljedećoj formuli:

$SC \times D \times (AB/F - 1)$,
sa sljedećim značenjima:

SC - mjesečni iznos plativ na ime Dodatne zakupnine određene u članku 6 gore pomnožene sa površinom Poslovnog prostora,
D - razdoblje (u mjesecima) tijekom kojeg je Zakupnik u zakupu Poslovnog prostora u odnosnoj kalendarskoj godini,
AB - stvarni godišnji troškovi koji su nastali Zakupodavcu u svezi sa Uslugama, kao i ostali troškovi koji su u iste uključeni sukladno članku 4 gore,
F - ukupni godišnji iznos za koji su izdani računi zakupnicima na ime Dodatne zakupnine.

For a purpose of the calculation all and any amounts shall be expressed in Euros.

Subject to the provisions of the following sentence and except in cases of obvious error, the above formula shall conclusively fix the amount due from the Tenant, and shall legally bind the Tenant to pay it.

When the actual Additional Rent for a calendar year has been calculated (or its part, if the Delivery Date did not take place on 1st January, or the Termination Date did not take place on 31st December, any overpayment by the Tenant shall be deducted from the next monthly advance payment or advance payments due in accordance with the previous paragraph. Any underpayments shall be paid by the Tenant to the Landlord within 10 (ten) days of delivery of the Additional Rent statement.

Any payment of, or on account of, the Additional Rent which remains unpaid for 10 (ten) working days shall be deemed to be unpaid Rent and shall be recoverable as such.

For the avoidance of doubt, monthly payments on account of the Additional Rent shall not include payments related to the use of telephones and other utilities in the Premises (including but not limited to electricity, water, gas, heating cleaning, Internet fees). Such costs are outgoings to be paid by the Tenant either to the Landlord against monthly invoices or, if possible, directly to the utility providers. If such payments are to be made to the Landlord, they shall be at the same rates as charged for such tenants by the utility providers for the use of such utilities (as metered). Payment due to the Landlord in respect of such utilities shall be made by the Tenant up to 10th (tenth) day of the month when the invoice is issued.

7.

In this Lease, all amounts of Croatian Kuna equivalent to stated sums of EURO shall

Za svrhu izračuna bilo koji i svi iznosi bit će izraženi u Eurima.

Sukladno odredbama sljedeće rečenice i osim u slučajevima očite greške, gore navedena formula zaključno će odrediti iznos koji je dospio od strane Zakupnika, te će Zakupnik biti zakonski obavezan na plaćanje iste.

Kada stvarna Dodatna zakupnina za kalendarsku godinu bude izračunata (ili njezin dio, ukoliko se Datum primopredaje poslovnog prostora nije dogodio 1. siječnja, ili ukoliko se Datum završetka zakupa nije dogodio 31. prosinca, bilo koji iznos preplate koji je učinjen od strane Zakupnika bit će odbijen od sljedećeg mjesečnog iznosa predujma ili od iznosa predujma koji su dospjeli u skladu sa prethodnim stavkom. Bilo koji iznosi koji nisu u potpunosti podmireni bit će podmireni Zakupodavcu od strane Zakupnika u roku od 10 (deset) dana od dana dostave izjave o Dodatnoj zakupnini.

Bilo koje plaćanje Dodatne zakupnine, ili plaćanje s osnova Dodatne zakupnine, a koje ostane nepodmireno unutar 10 (deset) radnih dana, smatrat će se neplaćenom Zakupninom, te će biti naplaćeno kao takvo.

U svrhu otklanjanja ikoje sumnje, mjesečna plaćanja s osnova Dodatne zakupnine ne uključuju plaćanja koja se odnose na korištenje telefonskih i drugih komunalnih usluga unutar Poslovnog prostora (primjerice električna energija, voda, plin, grijanje, čišćenje, internetske pristojbe). Takvi troškovi su isplate koje je Zakupnik dužan podmiriti ili Zakupodavcu prema mjesečnim računima ili, ukoliko je isto moguće, direktno osobama koje pružaju navedene usluge. Ukoliko se takve usluge plaćaju Zakupodavcu, iste će biti obračunate u istim iznosima koje za takve zakupnike obračunavaju osobe koje pružaju navedene usluge (sukladno brojlilima). Plaćanje Zakupodavcu s osnova takvih komunalnih usluga bit će izvršeno od strane Zakupnika najkasnije do 10. (desetog) dana u mjesecu u kojem je račun izdan.

7.

Za potrebe ovog Ugovora, svi iznosi u hrvatskim kunama, a koji izražavaju

Expenses covered by Additional rent in detail include:

Marketing	Provision of information and statistics regarding footfall, provision of info regarding sales statistics, periodical market research. Billboards (in-center and outdoor), advertisements in newspapers and radio, buses, trams, leaflets, monthly magazine, holiday decorations, events (competitions, fashion show, clowns etc.), background music, in-center loudspeakers system to promote shops and special promotions in particular shops, special promotional events, web site, hosting sport clubs, museums, exhibitions etc, sponsorship of sport events, musicals etc.
------------------	---

Maintenance	Technical services of facilities such as air conditions, elevators, repairs, up-keeping of the building and equipment
--------------------	---

Legal costs	Relevant legal costs
--------------------	----------------------

Security	Security guards costs, CCTV, fire monitoring
-----------------	--

Troškovi koji su obuhvaćeni Dodatnom zakupninom detaljno uključuju sljedeće:

Marketing	Pružanje informacija i statistika koje se odnose na broj posjetitelja centra, pružanje informacija koje se odnose na prodajne statistike, periodička istraživanja tržišta. Reklamni panoi (unutar Centra i izvan), oglašavanje u no
------------------	---

	tramvajima, flajerima, mjesečnim časopisima, prazničke dekoracije, događaji (natjecanja, modne revije, klaunovi i sl.), pozadinska muzika, zvučni sustav unutar Centra kojim se reklamiraju dućani i određena sniženja u posebnim dućanima, posebni promotivni događaji, internet stranica, bivanje domaćinom sportskim klubovima, muzejima, izložbama i s mjuzikala i sl.
--	--

Održavanje	Pružanje tehničkih usluga kao što su klima uređaji, dizala, popravci, održavanje zgrade i opreme
-------------------	--

Pravni troškovi	Odnosni pravni troškovi
------------------------	-------------------------

Sigurnost	Troškovi zaštitara, video nadzora, nadziranje mogućih pojava požara
------------------	---

Water	Water for common areas (net of tenant direct consumption);
Electricity	Electricity for common areas (net of tenant direct consumption)
Heating	Heating in common areas
Cleaning	Cleaning of common areas, oil filters and related
Landscaping	Gardening, maintenance of indoor and outdoor greenery
Garbage Insurance & Taxes	Garbage collection Payment of insurance premiums and municipal taxes
Office service & telephone	Running the management office and management costs (5% of rent)

5. If the Tenant's use of the Premises causes the Landlord's insurers to increase their premiums, the Tenant shall reimburse to the Landlord the whole of the increase. Upon request the Landlord shall promptly deliver copies of all premium notices which provide for such an increase to the Tenant.

6. Pending calculation of the Additional Rent for each calendar year, the Tenant shall pay monthly amounts on account thereof in accordance with the planned budget. During the period from the Delivery Date to December of each calendar year in which the Delivery Date took place, the monthly advance payment on account of the Additional Rent shall be the equivalent in Croatian Kuna of 10,00 EUR (ten euro) per one square metre of the Premises. For

Voda	Voda za zajedničke prostore (bez neposredne potrošnje zakupnika)
Električna energija	Električna energija za zajedničke prostore (bez neposredne potrošnje zakupnika)
Grijanje	Grijanje u Zajedničkim prostorima
Čišćenje	Čišćenje zajedničkih prostora, uljnih filtera i odnosnog
Održavanje okoliša	Vrtlarstvo, održavanje unutrašnjeg i vanjskog zelenila
Smeće	Uklanjanje smeća
Plaćanje premija osiguranja & Porezi	Plaćanje premija osiguranja i mjesnih poreza
Usluge ureda & telefona	Vođenje ureda za upravljanje Centrom kao i troškovi upravljanja Centrom (5% Zakupnine)

5. Ukoliko zbog načina na koji Zakupnik koristi Poslovni prostor osiguravatelji Zakupodavca povise premije osiguranja, Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu cjelokupni iznos povećanja. Na zahtjev, Zakupodavac će odmah dostaviti Zakupniku preslike svih obavijesti o premijama kojima se izvještava o povišenju.

6. Do izračuna Dodatne zakupnine za svaku kalendarsku godinu, Zakupnik će platiti mjesečne iznose na ime iste sukladno planiranom budžetu. Za razdoblje od Datuma primopredaje poslovnog prostora do 31. prosinca svake kalendarske godine u kojoj je nastao Datum primopredaje poslovnog prostora, mjesečno plaćanje predujma na ime Dodatne zakupnine bit će razmjerno kunsnoj protuvrijednosti od 10.00 EUR (deset eura) za

of the Premises for respective month can be proven.

1.2.11. If the Tenant fails to provide any of the document or data from Items 1.2.7. to 1.2.10. above, it shall be obliged to pay to the Landlord the penalty in the amount of EUR 150.00 (one hundred and fifty euro) for each day of delay for every not provided document.

2. With respect of the Rent set out in point 1.1 in above (subject to its indexation) the Landlord may issue an invoice for a given month at any time after noon on the 23rd day of the preceding month. The invoice will be payable up to 10th day of the given month.

3. Rent value set in article 1.1 above is subject to annual increases or decreases in line with the changes in Consumer Price Index for Harmonized Indices of Consumer Prices («HICPs, euro-zone-Economic and Monetary Union/for euro zone only») hereinafter «Index».

The first indexation will occur on 1st of January following the execution of this Lease. Following indexations will always take place on each 1st of January of forthcoming years until the end of the Lease Term.

The Indexations will be calculated in accordance with the following Formula:

The adjusted Rent rates = $(Yx/Yo) * Ro$

Where:

Yo («Base Index») is the last known Index at the date of signing of this agreement;

Ro is the Rent value set in article 1.1 above;

Yx is the last known index on the 1st January of the calendar year of indexation which shall be used only in those cases when Yx is higher than Yo.

Zakupnika kojom se dokazuju prihodi Poslovnog prostora za odnosni mjesec.

1.2.11. Ako Zakupnik propusti dostaviti neki od dokumenata ili podataka iz točaka 1.2.7 do 1.2.10. gore, dužan je platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od 150,00 EUR (sto pedeset eura) za svaki dan zakašnjenja svakog pojedinog dokumenta.

2. U odnosu na Zakupninu koja je određena u članku 1.1 gore (koja je podložna indeksiranju), Zakupodavac može izdati račun za odnosni mjesec u bilo koje doba nakon podneva 23. dana prethodnog mjeseca. Račun će biti dospio u roku do najkasnije 10-og dana odnosnog mjeseca.

3. Vrijednost Zakupnine koja je određena u članku 1.1 gore, bit će indeksirana sukladno godišnjim povećanjima ili smanjenjima koja odgovaraju indeksu maloprodajnih cijena u odnosu na Harmonizirane indekse potrošačkih cijena («HIPC, euro-zona, ekonomska i monetarna unija / samo za euro-zonu», u daljnjem tekstu: «Indeks»).

Prva indeksacija nastupit će 1. siječnja nakon sklapanja Ugovora o zakupu. Sljedeće indeksacije uvijek će nastupiti svakog 1. siječnja nastavnih godina sve do kraja Trajanja zakupa.

Indeksiranje će se izvršiti sukladno sljedećoj formuli:

Iznosi prilagođene Zakupnine = $(Yx/Yo) * Ro$

Gdje je:

Yo («Osnovni Indeks») posljednji znani Indeks na datum potpisivanja ovog ugovora;

Ro je vrijednost Zakupnine koja je određena u čl.1.1 gore;

Yx je posljednji znani Indeks na 1. siječnja kalendarske godine u kojoj se indeksiranje vrši, pri čemu će ovaj indeks biti korišten samo u onim slučajevima kada je Yx veći od Yo.

Such adjusted Rent shall become the «Rent» for the purpose of this Lease.

4.

The Tenant shall pay the Additional Rent being the equivalent of his share in the actual expenses incurred by the Landlord in connection with or relating to maintenance and promotion of the Development, in particular:

- a) a charge for promotion
- b) a fee for management
- c) Taxes paid by the Landlord
- d) the total premiums payable by the Landlord to the insurers of the Development
- e) costs of limited free parking for the visitors and tenants in the Development
- f) Service expenses.

Takva prilagođena Zakupnina postat će «Zakupnina» za svrhu ovog Ugovora.

4.

Zakupnik plaća Dodatnu zakupninu u iznosu koji odgovara njegovom udjelu u stvarnim troškovima koji su nastali Zakupodavcu s osnova ili u svezi sa održavanjem i reklamiranjem Objekta, a posebice s osnova:

- a) Troškova promocije,
- b) Pristojbi za rukovođenje,
- c) Poreza plaćenih od strane Zakupodavca,
- d) Cjelokupnih iznosa premija koje plaća Zakupodavac osiguravateljima Objekta,
- e) Troškova na ime ograničenog besplatnog parkiranja za posjetitelje i zakupnike Objekta
- f) Troškova Usluga.

month preceding the month for which the Rent is due. Upon the examination of the above print out and calculation of the monthly receipt, the Landlord may issue an additional invoice in respect of a given month for the difference (calculated as specified below) if the amount calculated pursuant to point 1.2 for a given month is higher than the amount calculated pursuant to point 1.1. The comparison between the figures shall be made between the amount of the Rent calculated pursuant to point 1.1 as invoiced in Croatian Kuna for a given month and the amount of the Rent calculated pursuant to point 1.2 as expressed in Croatian Kuna. If the amount of the Rent calculated pursuant to point 1.2 shall be higher, the Landlord will calculate the equivalent of a difference expressed in Croatian Kuna.

1.2.4 The additional invoice for a given month in which the difference - calculated as above in EUROS - occurred shall be issued in Croatian Kuna according to the average rate of exchange of the Croatian National Bank on the first working day of each month. For the avoidance of doubt the term receipts includes but is not limited to: a) irregular receipts, b) sales in credit, c) sales outside of the Premises but within the Development.

1.2.5 The Landlord shall have the right to inspect the Tenant's books of account concerning the Tenant's business activities on the site of the Development twice a year, and the Tenant shall make the aforementioned books available to the Landlord or the Landlord's representative within 7 days of receiving notification. The Landlord shall regard all information obtained in this way as strictly confidential and shall not use it for any other purpose than to carry out the provisions of this Agreement.

unaprijed nakon 23. dana u mjesecu koji prethodi mjesecu za koji se Zakupnina plaća. Nakon provjere gore navedenog izliza i izračuna mjesečnih prihoda, Zakupodavac može izdati dodatni račun za odnosni mjesec na ime razlike (koja je izračunata sukladno dolje navedenom) u slučaju da je iznos izračunat sukladno članku 1.2 za odnosni mjesec veći od iznosa koji je izračunat sukladno članku 1.1. Usporedba navedenih iznosa bit će izračunata između iznosa Zakupnine koji je izračunat sukladno članku 1.1, a za koji je izdan račun u kunskoj protuvrijednosti za odnosni mjesec, te iznosa Zakupnine koji je izračunat sukladno članku 1.2 i izražen u hrvatskim kunama. Ukoliko iznos Zakupnine izračunat sukladno članku 1.2 bude veći, Zakupodavac će izračunati vrijednost razlike, te istu izraziti u hrvatskim kunama.

1.2.4 Dodatni račun za odnosni mjesec u kojem je prikazana razlika - izračunata sukladno gore navedenom u Eurima - bit će izdan u hrvatskim kunama sukladno srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na prvi radni dan svakog mjeseca. Radi isključenja bilo koje sumnje iznos «prihodi» uključuje primjerice: a) neredovite primitke, b) prodaje na kredit, c) prodaje izvan Poslovnog prostora ali unutar Objekta.

1.2.5 Zakupodavac ima pravo uvida u knjige za evidenciju financijskih transakcija Zakupnika na predjelu Objekta dvaput godišnje, te je Zakupnik u obvezi dopustiti Zakupodavcu ili zastupniku Zakupodavca uvid u te iste knjige u roku od 7 dana od dana primitka odnosno obavijesti. Zakupodavac je u obvezi čuvati sve podatke do kojih dođe ovim putem kao poslovnu tajnu, te ih isti neće iskoristiti za druge svrhe

1.2.6. The Tenant shall deliver to the Landlord, within 7 working days following expiry of each calendar month, data on the number of issued amounts for the preceding calendar month (i.e. together with turnover report, as per item 1.2.2 above, but as a separate document), and if the Tenant fails to perform within the said period, it is obliged to pay to the Landlord the contractual penalty in the amount of EUR 100.00 (one hundred euro) for each day of delay.

1.2.7. The Tenant shall deliver to the Landlord the monthly cash book bills which include daily turnover of the Premises, on which the issued invoice and its number must be clearly stated, along with turnover report, as per item 1.2.2. above, but as a separate document. The Tenant shall also indicate the date, time and place of invoice issuance, numbers of sold products, total amount of each invoice with VAT included and without VAT, and shall then summarize mentioned data per day of the month including the number of issued invoices.

1.2.8. The Tenant shall deliver the Landlord on a monthly basis a Tenant's Statement on accuracy of the presented data, signed by the authorized person of the Tenant, together with turnover report, as per item 1.2.2. above, but as a separate document, for all financial documents from this item 1.2

1.2.9. N/A.

1.2.10. The Tenant shall on Landlord's request within 5 (five) days provide any other document with which the income

osim onih koje su namijenjene za provedbu odredbi.

1.2.6. Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu u roku od 7 radnih dana od kraja svakog kalendarskog mjeseca podatak o broju izdanih računa za prethodni kalendarski mjesec (dakle, zajedno s izvještajem o prometu temeljem točke 1.2.2. gore, ali kao zaseban dokument), a ako Zakupnik isto propusti učiniti unutar navedenog roka, dužan je platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od 100,00 EUR (sto eura) za svaki dan zakašnjenja.

1.2.7. Zakupnik će dostavljati Zakupodavcu mjesečne blagajničke izvještaje koji sadrže dnevne promete Poslovnog prostora na kojima mora biti jasno vidljiv izdani račun i njegov broj, i to zajedno s izvještajem o prometu temeljem točke 1.2.2. gore, ali kao zaseban dokument. Zakupnik je dužan posebno naznačiti datum, vrijeme i mjesto izdavanja računa, broj prodanih artikala, ukupan iznos svakog pojedinog računa s uračunatim PDV-om i bez uračunatog PDV-a, te je potom dužan navedene podatke sumirati po danima mjeseca uključujući i broj izdanih računa.

1.2.8. Zakupnik je dužan Zakupodavcu jednom mjesečno predavati Izjavu Zakupnika o točnosti prikazanih podataka potpisanu od strane ovlaštene osobe Zakupnika zajedno s izvještajem o prometu temeljem točke 1.2.2. gore, ali kao zaseban dokument, za sve financijske dokumente iz ove točke 1.2.

1.2.9. Nije primjenjivo.

1.2.10. Zakupnik je dužan na zahtjev Zakupodavca predati u roku od 5 (pet) dana bilo koju drugu ispravu

fittings, but so that the access of light or air to the demised premises is not thereby obstructed or interfered with and provided that all damage caused to the demised premises in the exercise of such rights is made good without undue delay

To display "For Sale" or "To Let" boards

The right to affix and retain upon any part of the Premises "For Sale" or "To Let" boards or other similar signs or notices, whether in relation to the Premises, the Building or the Development, and for people with written authority from the Landlord or its agent to view the Premises at reasonable time.

To display promotion points

The Tenant consents to put up and display promotion points, kiosks, stands, boards, point of sale materials within the Development but not inside the Premises, and resigns from any claims it may have toward the Landlord.

natpisa ili bilo kojih drugih oblika za označavanje bilo čega (bez obzira da li je isto osvijetljeno ili nije) ili bilo kojih drugih inventara i instalacija, ali na način da pristup svjetlu i zraku prostorijama u zakupu ne bude time spriječen ili narušen, te da sva šteta koja bi u izvršenju tih prava nastala na prostorijama u zakupu bude nadoknađena bez prekomjernog kašnjenja.

Pravo postavljanja oznaka "Za prodaju" ili "Za zakup"

Zakupodavac pridržava pravo postavljanja i zadržavanja na bilo kojem dijelu Poslovnog prostora oznaka "Za prodaju" ili "Za zakup" ili bilo koje druge oznake ili obavijesti, bez obzira da li je isto u svezi sa Poslovnim prostorom, Objektom ili Nekretninom i za ljude sa pisanim ovlaštenjem od strane Zakupodavca ili za njegovog zastupnika da mogu razgledati Poslovni prostor u razumno vrijeme.

Pravo postavljanja reklamnih punktova

Zakupnik pristaje na stavljanje i izlaganje reklamnih punktova, kioska, štandova, oznaka, mjesta za prodaju materijala unutar Objekta ali ne unutar Poslovnog prostora, te se ovime odriče svih potraživanja koja bi s tog osnova mogao imati prema Zakupodavcu.

THE SECOND SCHEDULE

Rents & Additional Rent

1. The Rent shall be paid in Croatian Kuna in an amount equivalent to the higher of:

1.1 fixed monthly Rent in the amount of: 22,00 EUR (twenty two euro) per one square meter of the Premises per month ("Rent")

or

1.2 8 % (eight percent) of monthly receipts excluding VAT of the Tenant due to sales made in the Premises by the Tenant or any third parties, calculated quarterly on the basis of the average amount of the respective quarter, payable within 7 working days following issuance of a VAT invoice by the Landlord.

1.2.1 The above will be evidenced by the statement of the Tenant with the print out from the fiscal till or other applicable sources of evidence attached thereto.

1.2.2 The Tenant shall deliver to the Landlord within 7 working days from the end of each calendar month the print out from the fiscal till or any other documents requested by the Landlord evidencing the above receipt for a given month. If the Tenant does not deliver the above print out to the Landlord within the above period, it will pay the Landlord a penalty in the amount of € 100,- per each day of delay.

1.2.3 The Landlord will invoice the Rent calculated on the basis of point 1.1 monthly in advance after 23rd day of a

DRUGI DODATAK

Zakupnine i Dodatna zakupnina

1. Zakupnina će biti plaćena u kunskoj protuvrijednosti sljedećih iznosa, koji god da je viši:

1.1. Fiksna mjesečna Zakupnina u iznosu 22.00 EUR (dvadeset dva eura) za jedan metar kvadratni Poslovnog prostora mjesečno ("Zakupnina")

ili

1.2. 8 % (osam posto) od mjesečnih prihoda isključujući PDV Zakupnika, koji su nastali od prodaja u Poslovnom prostoru ostvarenih od strane Zakupnika ili bilo koje treće osobe, obračunavanih tromjesečno na temelju prosječnog iznosa za odnosni tromjesečje, plativo u roku od 7 radnih dana od dana kada Zakupodavac izda račun koji uključuje PDV.

1.2.1. Gore navedeno bit će dokazano pomoću izjave Zakupnika zajedno sa izlistom iz registar blagajne ili pomoću ostalih pogodnih izvora dokazivanja koji se istom prilažu.

1.2.2. Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu u roku od 7 radnih dana od kraja svakog kalendarskog mjeseca izlist iz registar blagajne ili bilo koju drugu ispravu koju Zakupodavac zatraži, a kojima dokazuje gore navedene prihode za odnosni mjesec. Ukoliko Zakupnik ne dostavi gore navedeni izlist Zakupodavcu unutar gore navedenog roka, isti će biti u obvezi platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od € 100,- (sto eura) za svaki dan zakašnjenja.

1.2.3 Zakupodavac će izdati račun na ime Zakupnine koja je izračunata sukladno članku 1.1 mjesečno

under or above the Premises, and/or

- to view the state and condition of the Premises, the Building and/or the Development, equipment and fittings in the Premises, the Building and/or the Development and to repair, alter, paint, redecorate and maintain or execute any other works thereto which cannot readily be done without such access, and/or

- to identify any failure by the Tenant to comply with its obligations under this Lease, and/or

- to give written notice to the Tenant (or to leave such notice on the Premises) of any such failures which the Tenant should rectify, and/or

- (if the Tenant shall fail to rectify such failure to the Landlord's satisfaction within ten (10) working days of receiving such notice (or of the Landlord leaving it on the Premises, if sooner)), to do all works as are necessary to rectify such failures itself at the Tenant's expense (whereupon all costs of such works shall be a debt due from the Tenant to the Landlord, and recoverable as if they were unpaid Rent), and/or

- to make schedules or inventories of all fixtures, fittings and other things in the Premises, and/or

- for any other reasonable purpose or purposes in connection with the Building, the Premises or the Development.

- in each case causing as little inconvenience or disturbance as

služi Objektu ili Nekretnini, te koja prolazi kroz, iznad ili ispod Poslovnog prostora, i/ili

- Stekao uvid u stanje i uvjete u kojima se nalazi Poslovni prostor, Objekt i/ili Nekretnina, oprema ili inventar u Poslovnom prostoru, Objektu i/ili Nekretnini, te kako bi popravio, izmijenio, obojio, preuredio i održao ili izvršio bilo koje radove povezane s istim, koji ne mogu uredno biti izvršeni bez takvog pristupa, i/ili

- Utvrdio bilo koji propust Zakupnika da postupa u skladu sa svojim obvezama prema Ugovoru, i/ili

- Predao pisanu obavijest Zakupniku (ili ostavio takvu obavijest u Poslovnom prostoru) o takvom propustu kojeg Zakupnik treba ispraviti, i/ili

- (Ukoliko bi Zakupnik propustio ispraviti takav propust na zadovoljstvo Zakupodavca u roku od 10 (deset) radnih dana od dana primitka takve obavijesti (ili od dana kada je istu Zakupnik ostavio u Poslovnom prostoru, ukoliko je isti datum raniji)), da izvrši sve radove koji su potrebni radi ispravljanja takvih propusta na trošak Zakupnika (pri čemu će svi troškovi takvih radova činiti dug koji je dospio Zakupniku prema Zakupodavcu, te će isti biti naplativi kao da se radi o neplaćenju Zakupnini), i/ili

- Napravio rasporede ili zapisnike o cjelokupnom inventaru i instalacijama i ostalim stvarima u Poslovnom prostoru, i/ili

- Zbog bilo koje druge razumne svrhe ili svrha koje su u svezi sa Objektom, Poslovnim prostorom ili Nekretninom,

- U svakom od gore navedenih slučajeva isti će stvarati

possible and promptly making good any damage so caused.

Notwithstanding the above, the Tenant shall make available to the Landlord 24 hours a day, all days in a year, unlimited access to the technical equipment installed in the Premises. In the event such access is denied the Landlord is authorised to perform any works necessary to gain such access without bearing cost of damage done to the Premises, including Tenants Fit-Out, with the reservation that in all cases the entry to the Premises shall cause as little inconvenience as possible.

Right to work under the Premises

The right to undermine or shore up the Premises or any part, thereof, provided that the Landlord shall promptly make good any damage so caused.

Right to develop further

The right at any time to build on, alter, add to, extend or redevelop the Building, the Development or any of the nearby properties notwithstanding any interference with the access of light or air to the Premises.

Roofs

The exclusive right to use all roofs and external walls forming part of the Premises and of any nearby premises (including any parts thereof within the Premises) for the purpose of passage to and from any nearby premises, the Common Areas or the Development, or for the purpose of erecting, placing, maintaining, renewing and/or operating any lamps, lamp-brackets, flags, pennants, signs, signboards or other forms of display whatsoever (whether illuminated or not) or any other fixtures or

najmanju moguću neugodnost ili uznemiravanje, te će odmah ispraviti bilo koju štetu koja bi pritom nastala.

Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik će osigurati Zakupodavcu 24 sata na dan, sve dane u godini, neograničen pristup tehničkoj opremi koja je instalirana u Poslovnom prostoru. Ukoliko takav pristup bude onemogućen, Zakupodavac će izvršiti sve radove koji su potrebni u svrhu ostvarivanja pristupa bez da snosi troškove na ime štete koja bi pritom nastala na Poslovnom prostoru, uključujući Završne radove od strane Zakupnika, uz ograničenje da svi slučajevi ulaska u Poslovni prostor stvaraju najmanju moguću neugodnost.

Pravo na izvršenje radova unutar Poslovnog prostora

Zakupodavac pridržava pravo potkopavanja ili podupiranja Poslovnog prostora ili bilo kojeg njegovog dijela, pod uvjetom da će Zakupodavac odmah ispraviti bilo koju štetu koja bi pritom nastala.

Pravo na daljnju izgradnju

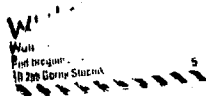
Zakupodavac pridržava pravo da u bilo koje doba dalje gradi, mijenja, nadopunjuje, proširuje ili razvija Objekt, Nekretninu ili bilo koju od obližnjih nekretnina usprkos bilo kojim ometanjima prava pristupa Poslovnom prostoru svjetlu i zraku.

Krovovi

Zakupodavac pridržava ekskluzivno pravo korištenja svih stropova i vanjskih zidova koji čine dio Poslovnog prostora kao i bilo kojeg od susjednih poslovnih prostora (uključujući i bilo koji njihov dio koji se nalazi unutar Poslovnog prostora) za svrhe prolaza do i od bilo kojeg od susjednih poslovnih prostora, Zajedničkih prostora ili Objekta, ili za svrhe podizanja, postavljanja, održavanja, obnavljanja i/ili uvođenja bilo koje svjetiljke, svjetlosnog stupa, zastave, zastavica, oznaka,

Ken Agan
In the name and on behalf of the Landlord

[Signature]
In the name and on behalf of the Tenant



Ken Agan
U ime i za račun Zakupodavca

[Signature]
U ime i za račun Zakupnika



THE FIRST SCHEDULE

PART I

Description of Premises

The premises located in the Development and shown edged red on the Plans attached as Annex A.

The Premises consist of the entire interior area of the shell.

The Premises do not include all exterior and structural walls and any areas outside of exterior walls of the Premises.

PART II

Rights Granted to the Tenant

SUBJECT to full and prompt performance by the Tenant of its obligations under this Lease, the Landlord grants the Tenant the right to use the Development service roads, and Service Areas including unloading bays.

PART III

Rights reserved by the Landlord Rights of Entry

The right at any time during the Shopping Hours, together with contractors, workmen and others to enter the Premises on 24 hours prior notice (and outside of Shopping Hours in case of emergency subject to the notification of the Tenant or its representative within 6 hours from such an entry) in order:

- to construct, lay, clean, maintain, inspect, alter, connect, replace, relay or repair any service media serving the Building or the Development which run through

PRVI DODATAK

ODJELJAK I

Opis Poslovnog prostora

Poslovni prostor nalazi se unutar Objekta, te je isti uokviren crvenom linijom u Nacrtna koji su sastavni dio Aneksa A.

Poslovni prostor se sastoji od ukupnog unutarnjeg područja omeđenog vanjskim dijelom.

Poslovni prostor ne uključuje bilo koje vanjske i nosive zidove kao niti bilo koja područja koja se nalaze izvan vanjskih zidova Poslovnog prostora.

ODJELJAK II

Prava koja pripadaju Zakupniku

Pod uvjetom da Zakupnik u potpunosti i na vrijeme postupa sukladno svojim obvezama iz ovog Ugovora, Zakupodavac daje Zakupniku pravo korištenja uslužnih putova koji pripadaju Objektu, kao i Uslužnih prostora uključujući i područja za iskrcaj robe.

ODJELJAK III

Prava koja zadržava Zakupodavac Pravo pristupa

Zakupodavac ima pravo ulaska u Poslovni prostor u bilo koje doba za vrijeme trajanja Radnog vremena, zajedno sa izvođačima, radnicima i ostalima, uz obavijest o istom 24 sati prije samog ulaska (kao i izvan Radnog vremena u hitnim slučajevima uz obavješćavanje o istom Zakupnika ili njegovog predstavnika u roku od 6 sati od trenutka takvog ulaska) kako bi pritom:

- Izgradio, postavio, očistio, uspostavio, ispitao, izmijenio, povezao, zamijenio, ponovno postavio ili popravio bilo koju infrastrukturnu instalaciju koja

to the the buying exchange rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euro on the date of delivering of the Bank Guarantee to the Landlord.

The Landlord reserves the right to amend the terms and conditions respective of deposit at any time.

16. Entering into force

This Lease is conditional upon receiving, within 2 (two) weeks from the date hereof, the approval of Magyar Külkereskedelmi Bank Rt. with its seat in Budapest, Hungary

17. Miscellaneous

Only correspondence in the form of a registered letter, an acknowledged registered letter, courier delivery or personal delivery with acknowledgement has legal effects. The Parties are obliged to notify each other about each change in the address of their seat and their telephone, telex and fax numbers. If a Party neglects this obligation, a letter sent to the recently given address and sent back with an annotation about the impossibility of being delivered is left in the documents with the effect of being delivered.

Current addresses:

If to the Landlord:

EURO STRUCTOR d.o.o.
Avenija Dubrovnik 16
10000 Zagreb
Tel: 00 385 1 66 59 400
Fax: 00 385 1 66 59 409
e-mail: office@gtc-zagreb.hr
Attn: Mr. Arn Willems

If to the Tenant:

WULF SPORT d.d.

Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod
bregom 6

protuvrijednost bit će izračunata sukladno kupovnom tečaju Zagrebačke banke d.d. za euro na dan dostave bankarske garancije Zakupodavcu.

Zakupodavac pridržava u svako doba izmijeniti uvjete odnosno na depozit.

16. Stupanje na snagu

Stupanje ovog Ugovora o zakupu na snagu uvjetovano je primitkom, u roku od 2 (dva) tjedna od ovdje navedenog dana, odobrenja MagyarKülkereskedelmi Bank Rt. sa sjedištem u Budimpešti, Mađarskoj.

17. Završne odredbe

Pravnog učinka ima samo dopisivanje u obliku preporučenih pošiljki, preporučenih pošiljki sa potvrdom primitka, dostava od strane dostavljača ili osobnih dostava sa potvrdom primitka. Ugovorne strane će obavijestiti jedna drugu o svakoj promjeni adrese njihovih sjedišta, kao i o njihovim brojevima telefona, telefaksa i faksa. Ukoliko bi jedna od Ugovornih strana propustila postupiti sukladno toj svojoj obvezi, smatrat će se da pismeno koje je poslano na prethodno danu adresu i koje je vraćeno natrag sa naznakom da isto nije moglo biti uručeno, ima pravnog učinka kao uredno dostavljeno.

Važeće adrese:

Za Zakupodavca:

EURO STRUCTOR d.o.o.
Avenija Dubrovnik 16
10000 Zagreb
Tel: 00 385 1 66 59 400
Faks: 00 385 1 66 59 409
e-mail: office@gtc-zagreb.hr
N/r Gospodina Arn Willemsa

Za Zakupnika:

WULF SPORT d.d.

Donji Stupnik (Općina Stupnik), Pod
bregom 6

10 250 Gornji Stupnik Tel: 01/ 303 0909;

Fax: 01/ 303 0950;

E-mail: d.vlahovski@wulfsport.hr

Attn: Mr. Dražen Vlahovski

Both parties agree that they will not make use of or disclose to third parties (other than demanded for the performance of the Lease), without the written agreement of the other party, the conditions of the Lease or any other information confidential for any of the parties, unless the law shall demand it. The provisions of this paragraph shall be in force also after a withdrawal from or termination of the Lease.

The Tenant shall cover all the costs of the public notary in connection to the solemnization of this Agreement.

The Tenant acknowledges that in the case of an assignment of this Agreement to a third party the Tenant will be obliged to cover all costs associated with the administration of such assignment and a manipulation fee.

This Lease is governed by the Laws of the Republic of Croatia. Any matter not specifically agreed in this Lease shall be governed by the Croatian Obligations Act and other provisions of Croatian law. This Lease has been signed in English and Croatian versions. In the event of any conflict between them, the Croatian version shall prevail. This Lease may only be amended in writing, signed by the Landlord and the Tenant, otherwise will be null and void.

10 250 Gornji Stupnik
Tel: 01/ 303 0909

Fax: 01/ 303 0950;

E-mail: d.vlahovski@wulfsport.hr

Attn: gospodina Dražen Vlahovski

Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja Zakupa), bez pisanog dogovora sa drugom Ugovornom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnama za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon istupanja iz ili raskida ovog Zakupa.

Zakupnik snosi sve javnobilježničke troškove s osnova solemnizacije ovog Ugovora.

Zakupnik je suglasan da će u slučaju prijenosa ovog Ugovora na treću osobu Zakupnik biti u obvezi podmiriti sve troškove koji su povezani sa provođenjem navedenog prijenosa, kao i manipulacijske troškove koji pritom nastanu.

Za ovaj Ugovor o zakupu mjerodavno je pravo Republike Hrvatske. Sva pitanja koja nisu zasebno riješena odredbama ovog Ugovora ravnat će se prema odredbama Zakona o obveznim odnosima i ostalih propisa hrvatskog prava. Ovaj Ugovor o zakupu potpisan je u engleskoj i hrvatskoj verziji. U slučaju postojanja razlika između navedenih verzija, mjerodavna je verzija Ugovora potpisana na hrvatskom jeziku. Sve izmjene ili dopune ovog Ugovora mogu se vršiti samo pisanim putem, potpisanim od strane Zakupodavca i Zakupnika, te će u protivnom iste biti ništave.

according to the selling exchange rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euros on the date of reinstatement of the deposit), within 2 (two) weeks.

On or before every March 31st of each year of the Term, the Tenant shall increase the amount of the Deposit to reflect the increase of the Rent and the Additional Rent (both increased by applicable VAT) as expressed in Euros. The amount of Croatian Kuna payable as the increase of the Deposit shall be calculated in accordance with the selling exchange rate of Zagrebačka banka d.d. for Euros on the date when the deposit is increased. If the full amount of the Deposit is not reinstated or increased, then the Landlord may, at its sole discretion, terminate this Lease with immediate effect by notice, in writing, served on the Tenant. Any delay in exercising this right of cancellation shall not give rise to any waiver thereof.

The deposit will be repaid to the Tenant after the expiry of the Lease and the settlement of all outstanding payments due to the Landlord from the Tenant. The repayment will be made in accordance with the following procedure. The amount of the Deposit to be repaid will be calculated as the amount of Croatian Kuna equivalent to the amount of Euros used to establish the original amount of Croatian Kuna to be paid to the Landlord as the Deposit increased by the accrued interest. If at any time the amount of the Deposit was not equal to the three months Rent and the three months Additional Rent increased by the relevant VAT, due to the breach of the obligation of the Tenant to reinstate the full amount of such Deposit, the above interest shall not be calculated for the period from the date when the Landlord used funds paid as a deposit to cover Tenant's liabilities hereunder until the Deposit was reinstated in the full amount by the Tenant. The Croatian Kuna equivalent shall be calculated according to the buying exchange rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euro on the date following the date in which the Tenant paid all

iznosa (koji odgovara tromjesečnoj Zakupnini i Dodatnoj zakupnini u to doba, oboje uvećani za pripadajući iznos PDV-a, te izračunati sukladno prodajnom tečaju Zagrebačke banke d.d. za Eure na dan vraćanja depozita u prvobitno stanje), u roku od 2 (dva) tjedna.----

Najkasnije do 31. (trideset prvog) ožujka svake godine za vrijeme trajanja Zakupa, Zakupnik će povećati iznos depozita kako bi isti bio razmjerni povišenom iznosu Zakupnine i Dodatne zakupnine, izraženima u eurima (oboje uvećani za iznos PDV-a). Iznos plativ u kunskoj protuvrijednosti s osnova povećanja depozita bit će izračunat sukladno prodajnom tečaju Zagrebačke banke d.d. za eure na dan kada je depozit uvećan. Ukoliko puni iznos depozita ne bude vraćen u prvotno stanje odnosno uvećan, Zakupodavac ima diskreciono pravo raskinuti Ugovor o zakupu s neposrednim učinkom putem pisane obavijesti koju podastire Zakupniku. Bilo koje zakašnjenje u izvršenju ovog prava raskida neće imati za posljedicu ikoje odricanje od istog.

Depozit će biti vraćen Zakupniku po isteku ovog Zakupa i po podmirenju od strane Zakupnika svih nepodmirenih iznosa Zakupodavcu. Povrat će se izvršiti u skladu sa sljedećom procedurom. Depozit koji se vraća bit će u kunskoj protuvrijednosti iznosa u eurima, prihvaćenog za utvrđivanje prvobitnog iznosa u hrvatskim kunama koji je Zakupodavcu trebao biti plaćen na ime depozita, uvećan za pripadajuću kamatu. U slučaju da je u bilo kojem trenutku iznos depozita drugačiji od tromjesečne Zakupnine i tromjesečne Dodatne zakupnine, oboje uvećani za pripadajući iznos PDV-a, kao rezultat propusta Zakupnika da iznos depozita vrati na punu vrijednost takvog depozita, gore navedena kamata bit će izračunata za navedeno razdoblje od dana kada je Zakupodavac iskoristio sredstva koja su predana na ime depozita u svrhu osiguranja Zakupnikovih obveza iz ovog Ugovora do dana kada je depozit vraćen u prvobitno stanje u punom iznosu od strane Zakupnika. Kunska protuvrijednost (vraćenog iznosa) izračunat će se sukladno kupovnom tečaju Zagrebačke

outstanding amounts under the Lease. All sums due to the Landlord by the Tenant will be set off against such established amount and the balance will be paid to the Tenant.

Notwithstanding the above, in the event the Deposit is not presented in the above term to the Landlord on the terms agreed above, or if the Tenant fails to reinstate or increase the amount of the Deposit, the Landlord is entitled to terminate the Lease with immediate effect or to refuse delivery of the Premises to the Tenant or to disconnect the media and telephone lines from the Premises, until the proper Deposit is delivered or the guarantee amount is adjusted, without any additional notice, and the Tenant is not entitled to any compensation due to the above inconvenience.

The return of the Deposit should be settled between the parties within 60 (sixty) days following the expiry of this Lease.

At any time the Landlord can issue the confirmation of the deposit balance calculated in Euros and the Tenant shall confirm the amount and return this document immediately to the Landlord.

During the term, the Deposit can be, at the request of the Tenant replaced by the Guarantee. At the request of the Tenant and provided that a properly issued Guarantee is received by the Landlord, the Landlord shall return the Deposit to the Tenant, within 30 (thirty) days from the receipt of the Guarantee to the Landlord. The amount of the Deposit to be repaid will be calculated as the amount of Croatian Kuna equivalent to the amount of Euros used to establish the original amount of Croatian Kuna to be paid to the Landlord as the Deposit, increased by the accrued interest. If at any time the amount of the Deposit was not equal to the two month Rent and the two months Additional Rent increased by the relevant VAT, due to the breach of the obligation of the Tenant, the above interest shall not be calculated. The Croatian Kuna equivalent shall be calculated according

banke d.d. za euro na prvi sljedeći dan nakon dana u kojem je Zakupnik platio sve nepodmirene iznose sukladno odredbama ovog Ugovora. Svi iznosi dospjeli Zakupodavcu na plaćanje od strane Zakupnika bit će kompenzirani sa tim utvrđenim iznosom, te će nastala razlika biti plaćena Zakupniku.-----

Bez obzira na navedeno, u slučaju da depozit ne bude predan u gore navedenim rokovima Zakupodavcu, odnosno u slučaju da Zakupnik propusti vratiti iznos depozita u prvobitno stanje ili isti povećati, Zakupodavac može raskinuti Ugovor sa neposrednim učinkom, ili odbiti predaju Poslovnog prostora Zakupniku, ili prekinuti priključke i telefonske žice koje pripadaju Poslovnom prostoru, sve do dana predaje urednog depozita ili do dana kada je garantni iznos prilagođen, bez ikakve prethodne obavijesti, te s tim u svezi Zakupnik nema pravo na naknadu štete koja bi proizašla iz navedenih neugodnosti.-----

Vraćanje depozita bit će uređeno između Ugovornih strana u roku od 60 (šezdeset) dana od dana isteka ovog Zakupa.-----

U svako doba Zakupodavac može izdati potvrdu o saldu depozita izračunatog u eurima, i Zakupnik će potvrditi navedeni iznos kao i odmah vratiti navedenu potvrdu Zakupodavcu.

Za vrijeme trajanja Zakupa, depozit može biti na zahtjev Zakupnika zamijenjen Garancijom. Na zahtjev Zakupnika, te pod uvjetom da je uredno izdana Garancija zaprimljena od strane Zakupodavca, Zakupodavac će vratiti depozit Zakupniku u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka Garancije. Iznos depozita koji treba biti vraćen bit će izračunat u kunskoj protuvrijednosti iznosa u eurima, prihvaćenog za utvrđivanje prvobitnog iznosa u hrvatskim kunama koji je trebao biti plaćen Zakupodavcu na ime depozita, uvećan za iznos pripadajuće kamate. Ukoliko u bilo koje doba iznos depozita ne bude ekvivalent dvomjesečne Zakupnine i dvomjesečne Dodatne zakupnine, oboje uvećani za iznos pripadajućeg PDV-a, kao rezultat povrede obveza Zakupnika, gore navedena kamata neće biti izračunata. Kunska

cancellation shall not give rise to any waiver thereof.

In the event the Tenant presents the Guarantee valid for a period shorter than the Term of the Lease extended by 6 months, he shall be obliged, without additional notice from the Landlord, to deliver a new Guarantee (or extension to the existing one) not later than 30 (thirty) days before the expiry of the previous one. Should the Tenant fail to deliver such a new Guarantee, the Landlord shall be authorised to draw the full amount of the Guarantee and hold the proceeds thereof as cash security on the same terms and conditions as described below or terminate the Lease with immediate effect.

After the Tenant pays all the amounts due to the Landlord (after the Lease expires), the Landlord shall promptly (not later than 45 (fortyfive) days after the Termination Date) return the above Guarantee. Notwithstanding the above, in the event that the Tenant fails to reinstate the amount of the Guarantee in the above term, the Landlord is entitled to disconnect the media and telephone lines from the Premises, until the proper Guarantee is delivered, or the guarantee amount is adjusted, without any additional notice, and the Tenant is not entitled to any compensation due to the above inconvenience.

15. Deposit

Alternatively, not later than 14 (fourteen) days after the execution of this Agreement, the Tenant shall provide the Landlord with a deposit in an amount equal to 3 (three) month Rent and 3 (three) months advance payment on account of the Additional

odnosno vraćen u prvobitno stanje, Zakupodavac ima diskreciono pravo raskinuti ovaj Zakup sa neposrednim učinkom i to putem pisane obavijesti koju podastire Zakupniku. Bilo koje zakašnjenje u izvršenju ovog prava raskida neće imati za posljedicu odricanje od bilo kojih prava koja pritom nastaju.

U slučaju da Zakupnik podastre Garanciju koja vrijedi za period koji je kraći od razdoblja trajanja Garancije predviđenog u Dodatku sedam, isti će biti obavezan, bez dodatne obavijesti od strane Zakupodavca, dostaviti novu Garanciju (ili produljiti postojeću) najkasnije u roku od 30 (trideset) dana prije isteka prethodne Garancije. Ukoliko Zakupnik propusti dostaviti takvu novu Garanciju, Zakupodavac može staviti puni iznos Garancije na naplatu kao i zadržati takova sredstava kao novčano sredstvo osiguranja sukladno istim uvjetima i odredbama koja su niže propisana ili isti može raskinuti Ugovor o zakupu sa neposrednim učinkom.

Nakon što Zakupnik plati sve dužne iznose Zakupodavcu (nakon isteka roka Zakupa), Zakupodavac će odmah (najkasnije 45 (četrdeset i pet) dana nakon Datuma završetka Zakupa) vratiti gore navedenu Garanciju. Bez obzira na gore navedeno, u slučaju da Zakupnik propusti vratiti iznos Garancije u prethodno stanje u gore navedenom roku, Zakupodavac je ovlašten prekinuti priključke i telefonske žice u Poslovnom prostoru, sve dok uredna Garancija ne bude dostavljena, odnosno sve dok iznos iz Garancije ne bude prilagođen, bez bilo koje prethodne obavijesti, te Zakupnik nema pravo na bilo kakvu naknadu štete koja bi proizašla iz navedene neugodnosti.

15. Depozit

Alternativno, najkasnije 14 (četrnaest) dana nakon potpisa ovog Ugovora, Zakupnik će dati Zakupodavcu depozit u iznosu koji odgovara tromjesečnoj (3-mjesečnoj) Zakupnini i tromjesečnom (3-mjesečnom) plaćenom predjumu s osnova

Rent, both increased by the relevant amount of VAT. The amount of Croatian Kuna payable as the Deposit shall be the equivalent of 3 (three) month Rent and 3 (three) months advance payment on account of the Additional Rent, both increased by the relevant amount of VAT, as expressed in Euro, calculated in accordance with the selling exchange rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euros ("Exchange Rate") on the date when the Deposit is made.

The Landlord shall enter into the agreement on deposit with the foreign currency clause with Zagrebačka banka d.d. for the term of one year from the day of payment of deposit, which shall be extended for each subsequent year, increased for the default interests calculated by Zagrebačka banka d.d. which interests are being used by Zagrebačka banka d.d. for the means of payment in Euro for a vista current accounts, and which have been realized upon previous agreement on deposit, until the expiry or termination of this Agreement. Should the premature termination of the agreement on deposit be required, the Tenant shall loose the right to default interests which he would be entitled to in case that the agreement on deposit in effect had not been terminated. On the grounds of the written request of the Tenant, the Landlord shall enter into the agreement on deposit for the same period as of the Term of the Lease.

If such Deposit is not made within the said period, the Landlord may, at its discretion, terminate this Lease with immediate effect by notice, in writing, served on the Tenant. Any delay in exercising this right of cancellation shall not give rise to any waiver thereof. If at any time during the Term, the Tenant does not make any payment that is due hereunder, the Landlord may use the funds from such a deposit using the selling exchange Rate of Zagrebačka Banka d.d. for Euros, as of the date on which the invoice was due. If at any time the Landlord exercises its right to use the funds paid as a deposit, the Tenant shall reinstate the Deposit to its full value (which will be equal to 3 (three) months Rent and the Additional Rent at that time, both increased by relevant VAT calculated

Dodatne zakupnine, oboje uvećani za iznos pripadajućeg PDV-a. Iznos će biti plativ u kunskoj protuvrijednosti, te će depozit biti ekvivalent tromjesečnom (3-mjesečnom) iznosu Zakupnine i tromjesečnom (3-mjesečnom) plaćenom predjumu s osnova Dodatne zakupnine, oboje uvećani za pripadajući iznos PDV-a, izraženi u eurima, izračunati sukladno prodajnom tečaju Zagrebačke banke d.d. za eure ("Tečaj") na dan kada je depozit predan.

Zakupodavac će sklopiti ugovor o depozitu uz valutnu klauzulu sa Zagrebačkom bankom d.d. na rok od godinu dana od dana uplate depozita, koji će se produživati na svaku sljedeću godinu, uvećan za kamatu izračunatu od strane Zagrebačka banka d.d. koju ona koristi za sredstva plaćanja u eurima za tekuće a vista račune, ostvarenu po prethodnom ugovoru o depozitu, sve do dana isteka ili raskida ovog Ugovora. U slučaju potrebe za prijevremenim raskidom ugovora o depozitu, Zakupnik gubi pravo na kamatu koju bi ostvario da trenutno važeći ugovor o depozitu nije raskinut. Na temelju pisanog zahtjeva Zakupnika, Zakupodavac će sklopiti Ugovor o depozitu na isti rok kao i Trajanje zakupa.

Ukoliko depozit ne bi bio predan u navedenom roku, Zakupodavac ima diskreciono pravo raskinuti Ugovor o zakupu sa neposrednim učinkom i to putem pisane obavijesti koju dostavlja Zakupniku. Bilo koje zakašnjenje u izvršenju ovog prava raskida neće imati za posljedicu odricanje od istog. Ukoliko u bilo kojem trenutku za vrijeme trajanja Zakupa, Zakupnik ne učini bilo koje dužno plaćanje sukladno odredbama ovog Ugovora, Zakupodavac će iskoristiti sredstva iz depozita koristeći prodajni tečaj Zagrebačke banke d.d. za Eure, od dana dospijeca računa. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo da upotrijebi sredstva koja su plaćena na ime depozita, Zakupnik će vratiti u prvobitno stanje depozit do njegovog punog

- (a) The number of arbitrators shall be one.
(b) The substantive law of Croatia shall be applicable.
(c) The place of arbitration shall be Zagreb.
(d) The language to be used in the arbitral proceedings shall be English.
11.2.

Disputes relating to payment of Rent, Additional Rent, the cost of utilities, penalties and all other payments due by the Tenant to the Landlord on basis of the Lease, as well as eviction procedures of the Tenant, shall be resolved by common courts.

12. Value Added Tax

All payments due to be made by the Tenant to the Landlord under the terms of the Lease are exclusive of Value Added Tax ("VAT"), and the sums due shall be increased by the amount of the appropriate VAT. References to VAT shall be deemed to include any revised version of VAT, and/or any tax which replaces or supplements VAT.

13. Pledge

The Tenant acknowledges the pledge to be established on all movable property brought into the Premises by the Tenant. The Tenant hereby agrees to indemnify the Landlord against any losses resulting from claims made by the owners or any beneficiary of such movables.

In case the Tenant is in default with payment pursuant to the Lease, the Landlord may retain the commodities, furniture or other movable property of the Tenant, which are in the Premises, until all payments hereunder are duly made. The Landlord shall be liable for any damages which might have occurred on commodities, furniture or other movable property of the Tenant as the consequence of their removing or storage.

- (a) Broj arbitara bit će jedan.
(b) Primjenjivat će se mjerodavni zakoni Republike Hrvatske.
(c) Mjesto arbitraže bit će Zagreb.
(d) Jezik arbitražnog postupka bit će engleski.

11.2.

Svi sporovi koji se odnose na plaćanja Zakupnine, Dodatne zakupnine, troškove s osnova komunalija, ugovornih kazni i sva ostala plaćanja koje je Zakupnik dužan platiti Zakupodavcu sukladno odredbama ovog Ugovora, kao i postupci prisilnog iseljenja Zakupnika, biti će riješeni putem nadležnih sudova.

12. Porez na dodanu vrijednost

Sva plaćanja koja je Zakupnik dužan učiniti u odnosu na Zakupodavca sukladno odredbama ovog Ugovora specificirana su bez poreza na dodanu vrijednost ("PDV"), te će dužni iznosi biti uvećani za iznos pripadajućeg PDV-a. Pozivanje na PDV smatrat će se da uključuje bilo koji izmijenjen iznos PDV-a i/ili bilo kojeg porez koji zamjenjuje ili dopunjuje PDV.

13. Zalog

Zakupnik priznaje pravo zalog a koje postoji na svoj pokretnoj imovini koju je isti unio u Poslovni prostor. Zakupnik je ovim suglasan da će osigurati Zakupodavca protiv bilo kojeg gubitka koji bi proizašao iz potraživanja od strane vlasnika ili korisnika takove pokretne imovine.

Ukoliko bi Zakupnik imao dug s osnova Zakupa, Zakupodavac može robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu Zakupnika, koja se nalazi u Poslovnom prostoru, zadržati sve dok mu ne budu plaćeni svi dužni iznosi na temelju Zakupa. Zakupodavac odgovara za štetu na robi, namještaju i drugoj pokretnoj imovini Zakupnika koja bi eventualno nastala njihovim izmještanjem ili uskladištenjem.

14. Bank Guarantee

Not later than 2 (two) weeks from the day of entering into this Lease, the Tenant shall provide a bank guarantee acceptable to the Landlord and containing all conditions specified in the Sixth Schedule (the "Guarantee") for an amount equivalent to 3 (three) month Rent and 3 (three) months advance payment on account of the Additional Rent as expressed in EURO, both increased by the relevant amount of VAT payable thereon, guaranteeing any obligations of the Tenant under this Lease including payments for electricity, water and telephone, Rent and Additional Rent and penalty fees, issued by one of banks mentioned in the Seventh Schedule.

If the Tenant fails to provide the Guarantee, the Landlord shall be authorised, at its discretion, to terminate the Lease or suspend the delivery of the Premises until the Guarantee is delivered. In such case, the Landlord shall be entitled to claim damages equal to the amount of the Rent and the Additional Rent, which would have been paid if the Delivery Date had occurred on time.

If, at any time during the Term of this Lease, the Tenant does not make any payment, which is due hereunder, the Landlord may unconditionally call upon the Guarantee. On or before February 15 (fifteenth) of each year of the Term, the Tenant shall increase the amount of the Guarantee to reflect the increase of the Rent and the Additional Rent as expressed in Euros (both increased by VAT, as provided for in this Lease. Notwithstanding the above, if at any time the Landlord calls upon the Guarantee, the Tenant shall reinstate the Guarantee to its full value at that time (due to the increase of the Rent and Additional Rent according to point 2 of the Second Schedule) within 1 (one) month thereafter. If the full value of the Guarantee is not so adjusted or reinstated, the Landlord may, at its sole discretion, terminate the Lease with immediate effect by notice, in writing, served on the Tenant. Any delay in exercising this right of

14. Bankarska garancija

Najkasnije u roku od 2 (dva) tjedna od dana sklapanja ovog Ugovora, Zakupnik će podastrijeti bankarsku garanciju koja je prihvatljiva Zakupodavcu, te koja sadrži sve uvjete koji su određeni u Šestom dodatku ("Garancija") na iznos koji odgovara tromjesečnoj (3-mjesečnoj) Zakupnini i tromjesečnom (3-mjesečnom) plaćenom predujmu s osnova Dodatne zakupnine izraženom u Eurima, od kojih su oba iznosa uvećana za iznos pripadajućeg PDV-a, kao garanciju pokrića finansijskih obveza Zakupnika sukladno ovom Ugovoru, uključujući plaćanja na ime troškova električne energije, vode, telefona, Zakupnine, Dodatne zakupnine i ugovornih kazni, izdanu od strane jedne od banaka koje su navedene u Sedmom dodatku.

Ukoliko Zakupnik ne udovolji svojoj obvezi da preda Garanciju, Zakupodavac ima diskreciono pravo da raskine ovaj Ugovor o zakupu ili da prekine dostavu Usluga sve dok Garancija ne bude dostavljena. U tom slučaju, Zakupodavac pridržava pravo zahtijevanja naknade štete u vrijednosti iznosa Zakupnine i Dodatne zakupnine, koji bi bili plaćeni u slučaju da je Datum primopredaje Poslovnog prostora nastupio na vrijeme.

Ako u bilo koje vrijeme za vrijeme trajanja Zakupa Zakupnik propusti izvršiti bilo koje plaćanje koje je sukladno odredbama Ugovora dospjelo, Zakupodavac može neopozivo iskoristiti gore navedenu Garanciju. Najkasnije do 15. (petnaestog) veljače svake godine za vrijeme trajanja Zakupa, Zakupnik će povećati iznos Garancije kako bi isti bio razmjern povišenom iznosu Zakupnine i Dodatne zakupnine, izraženima u Eurima (oboje uvećani za iznos PDV-a, sukladno odredbama ovog Zakupa). Bez obzira na gore navedeno, ukoliko u bilo koje vrijeme Zakupodavac preda Garanciju na plaćanje, Zakupnik će vratiti Garanciju na njezin puni iznos koji je vrijedio u to vrijeme (sukladno povišenju Zakupnine i Dodatne zakupnine prema točki 2 Drugog dodatka) u roku od 1 (jednog) mjeseca nakon toga. Ukoliko puni iznos Garancije ne bude tako prilagođen,

8.5.

The Tenant irrevocably authorises the Landlord to disconnect media and telephone lines installed in the Premises, should the Lease be terminated.

8.6.

Notwithstanding the above, the Tenant confirms that if any of the payment hereunder are not made, including Rent, Additional Rent, VAT, media costs, telephone bills, cost of finishing works (e.g. installation of sprinklers), cost of removing of damage caused by the Tenant, as well as media, cleaning and waste removal costs during Tenant's Fit-Out works, remain overdue for more than 10 (ten) days to the Landlord by the Tenant, then the Services may be discontinued.

8.7.

Notwithstanding the above, the Landlord shall be entitled to terminate this Lease if writ of execution has been rendered against the Tenant, or if the Tenant becomes insolvent or if in relation to Tenant's property any arrangement proposals, referred to in Croatian Bankruptcy Law, have been raised or if an application for declaring Tenant's bankruptcy was filed with an appropriate court.

9. Casualty Event

If the Premises are damaged by fire, accident or other unavoidable casualty, without them being rendered wholly or partially incapable of occupation, the procedure described in the Thirteenth Schedule shall apply.

1.050,00 (tisuću pedeset eura) po danu.

8.5.

Zakupnik neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da u slučaju raskida Ugovora o zakupu prekine priključke i telefonske žice koje su instalirane u Poslovnom prostoru.

8.6.

Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik potvrđuje da ukoliko bilo koje plaćanje sukladno odredbama ovog Ugovora ne bude podmireno, uključujući Zakupninu, Dodatnu zakupninu, PDV, troškove priključaka, telefonske račune, troškove s osnova završnih radova (npr. instalacija sprinklera), troškove s osnova uklanjanja štete koja je učinjena od strane Zakupnika, kao i također troškove priključaka, čišćenja i odlaganja otpada za vrijeme Završnih radova od strane Zakupnika, te ukoliko ista plaćanja ostanu Zakupodavcu nenaplaćena dulje od 10 (deset) dana od strane Zakupnika, u tom slučaju Usluge mogu biti prekinute.

8.7.

Bez obzira na gore navedeno, Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu ukoliko je protiv Zakupnika doneseno rješenje o ovrsi, ili ukoliko Zakupnik postane insolventan ili ukoliko su u odnosu na imovinu Zakupnika pokrenuti prijedlozi određeni hrvatskim Stečajnim zakonom, ili ukoliko je kod nadležnog suda predan prijedlog radi otvaranja stečajnog postupka nad Zakupnikom.

9. Šteta na Poslovnom prostoru

U slučaju štete na Poslovnom prostoru uslijed požara, nezgode ili drugih neizbježnih događaja, bez da Poslovni prostor time bude u potpunosti ili djelomično neprimjeren za korištenje, primjenjivat će se postupak opisan u Trinaestom dodatku.

10. Limitation of Landlord's liability

The Landlord shall be under no liability for, or in respect of, any injury or damage, nuisance, annoyance or inconvenience which may be caused to the Tenant, its employees or visitors or to the Premises by reason of any act, or default of any other tenant or occupier of any part of the Premises, the Development or any nearby properties.

Any possible repair of the effects of any injury, damage, nuisance or inconvenience connected with closing the store to clients does not absolve the Tenant from paying any amounts due resulting from the Lease.

The Tenant is aware and shall have no claims against the Landlord in case the Development is extended and the Landlord will carry out construction works develop additional parts to the Development or to rebuild some of the Development to allow for the extension. The Landlord will use its reasonable endeavours to minimise the impact of such works on the Tenant's operation.

11. Disputes between the parties hereto

11.1.

Any pecuniary dispute, except for disputes relating to the payment of Rent, Additional Rent and the cost of utilities due by the Tenant to the Landlord, that arise between the Parties as to the interpretation or the legal effect of this Lease, or any of its provisions, 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.

10. Ograničenja odgovornosti Zakupodavca

Zakupodavca se neće smatrati odgovornim niti za ikoje niti u svezi sa ikomim povredama ili štetama, neugodnostima, ometanjima ili poteškoćama koje mogu nastati Zakupniku, njegovom osoblju ili posjetiteljima ili Poslovnom prostoru uslijed bilo koje radnje ili prijestupa od strane nekog drugog zakupnika ili korisnika bilo kojeg dijela Poslovnog prostora, Objekta ili susjednih nekretnina.

Bilo koji mogući popravak posljedica nastalih uslijed bilo koje povrede, štete, neugodnosti ili poteškoća u svezi sa zatvaranjem dućana za kupce ne oslobađa Zakupnika obveze plaćanja svih iznosa koji su dospjeli prema Ugovoru o zakupu.

Zakupac je svjestan mogućnosti proširenja Objekta, te nema pravo postavljanja nikakvih zahtjeva prema Zakupodavcu u slučaju da Objekt bude proširen, u slučaju da Zakupodavac nastavi sa izvršenjem građevinskih radova u svrhu razvoja dodatnih dijelova Objekta, te u slučaju ponovne izgradnje nekih dijelova Objekta u svrhu proširenja. Zakupodavac će poduzeti razumne radnje kako bi umanjio utjecaj takvih radova na poslovanje Zakupnika.

11. Sporovi između ugovornih strana

11.1.

Svi sporovi, osim onih koji se odnose na plaćanje Zakupnine, Dodatne zakupnine, te troškovi komunalija dospjeli na plaćanje Zakupniku prema Zakupodavcu, a koji bi nastali između Ugovornih strana u svezi sa tumačenjem ili stupanjem na snagu ovog Ugovora, ili bilo koje od njegovih odredbi, bit će konačno riješeni arbitražom sukladno pravilima Stalnog arbitražnog sudišta pri Hrvatskoj gospodarskoj komori koja su na snazi.

capable of remedy by the Landlord and it fails to remedy them within a reasonable period of time;

- 7.1.2. to secure access to telecommunication services;
- 7.1.3. to insure the Building on commercial terms.
- 7.1.4. to provide Services as described in the Third Schedule
- 7.1.5. to provide a minimum of 1000 (thousand) parking places for the Development

8. Violation of the Agreement

8.1.

The Landlord shall have the right to terminate the Lease Agreement if the Tenant is in arrears with the payment of Rent and/or Additional Rent for period of 2 (two) months. The Landlord is, however, obliged to grant to the Tenant, in writing, additional term of 15 (fifteen) days for performance and if even within the additional term the Tenant does not settle all due unsettled amounts hereunder, the Landlord is authorized to terminate the Lease Agreement, with immediate effect, within further 8 (eight) days. For the avoidance of doubt, the Parties agree that possible collection from the Bank Guarantee/Deposit of the Tenant during the said eight-day term shall have no effect to the Landlord's right to terminate the Lease Agreement.

Notwithstanding the above, this Lease may also be terminated by the Landlord with immediate effect upon the breach of any provisions hereof (including, but not limited to a breach of Articles 6.9, 6.11, 6.12, 6.13) by the Tenant if such breach is not remedied by the Tenant within 14 (fourteen) days from the date the Tenant was notified by the Landlord of such breach.

8.2.

Notwithstanding the above, the Tenant shall pay the Landlord a contractual penalty of the Croatian Kuna equivalent of EUR 300,00 (three hundred euro) per breach in any event of

mogli ispraviti od strane Zakupodavca, a on ih nije uspio ispraviti u razumnom roku;-----

- 7.1.2. osigurati pristup telekomunikacijskim uslugama; -----
- 7.1.3. sklopiti osiguranje za Objekt sukladno komercijalnim uvjetima;-----
- 7.1.4. pružati Usluge kao što je opisano u Trećem dodatku;-----
- 7.1.5. pružiti najmanje 1000 (tisuću) parkirnih mjesta za Objekt.-----

8. Povreda Ugovora-----

8.1.-----

Zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor o zakupu ako Zakupnik kasni s plaćanjem Zakupnine i/ili Dodatne zakupnine za razdoblje od 2 (dva) mjeseca. Zakupodavac je, međutim, dužan pisanim putem Zakupniku ostaviti dodatni rok od 15 (petnaest) dana za ispunjenje i ako ni u dodatnom roku Zakupnik ne podmiri sve dospjele neplaćene iznose temeljem Ugovora o zakupu, Zakupodavac je u daljnjem roku od 8 (osam) dana ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu s neposrednim učinkom. Radi otklanjanja sumnje, Ugovorne strane utvrđuju da eventualna naplata iz Garancije/Depozita tijekom navedenog osmodnevnog roka, neće imati utjecaja na Zakupodavčevo pravo na raskid Ugovora o zakupu.-----

Bez obzira na gore navedeno, Zakupodavac može također raskinuti ovaj Zakup s neposrednim učinkom, ukoliko Zakupnik krši bilo koju od odredbi ovog Zakupa (primjerice, bez ograničenja na, odredbe članka 6.9, 6.11, 6.12, 6.13), pod uvjetom da takva povreda nije ispravljena od strane Zakupnika u roku od 14 (četnaest) dana od dana kada je Zakupnik obaviješten od strane Zakupodavca o toj povredi.-----

8.2.-----

Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik će platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u kunskoj protuvrijednosti od 300,00 EUR (tristo eura) po povredi odredbe u bilo kojem i

a breach of any of the following points 6.2, 6.4-6.13, 6.15, 6.16 and/or the Fifth Schedule. In the event that a breach lasts for several days, the contractual penalty shall be the product of the above figure and the number of days of the breach. In the event that the loss suffered by the Landlord exceeds the amount of the contractual penalty, the Landlord may claim compensation exceeding the amount of contractual penalty.

8.3.

Notwithstanding the section 8.2, in the event of the breach of obligation set in the Point 6.3., the Tenant shall pay to the Landlord one of the following amounts of the Contractual penalty, whichever is higher:

- a) Croatian Kuna equivalent of EUR 500,00 (five hundred euros) for each day of delay in Opening of the Premises or
- b) three hundred percent (300 %) of the monthly Rent and Additional Rent plus VAT. Such penalty fee shall be due and payable on a pro rata basis for each day of delay in Opening of the Premises.

8.4.

The Tenant shall pay to the Landlord the following penalties

- for misuse of parking - amount of Croatian Kuna equivalent of EUR 60,00 (sixty euro) per day;
- delivery of goods to or out of the premises during Working Hours without prior written consent of the Landlord - Croatian Kuna equivalent of EUR 300,00 (three hundred euro) per event;
- in event of failure to keep the Premises opened during Working Hours set out in point 13 of the Fifth Schedule - the amount of Croatian Kuna equivalent of EUR 550,00 (five hundred and fifty euro) per day;
- in event of unjustified daily closing of the Premises - the amount of Croatian Kuna equivalent of EUR 1050,00 (thousand and fifty euro) per day

svakom slučaju povrede bilo kojeg od članaka 6.2, 6.4 -6.13, 6.15, 6.16 i/ili odredbi Petog dodatka. U slučaju da povreda traje nekoliko dana, ugovorna kazna bit će umnožak gore navedenog iznosa i broja dana povrede. Ukoliko šteta koju Zakupodavac trpi prelazi iznos ugovorne kazne, Zakupodavac ima pravo potraživati naknadu štete za iznos koji prelazi iznos ugovorne kazne.-----

8.3.-----

Bez obzira na odredbu stavka 8.2, u slučaju povrede obveza koje su određene u članku 6.3., Zakupnik će platiti Zakupodavcu na ime ugovorne kazne veći od sljedeća dva iznosa;-----

- a) kunsku protuvrijednost iznosa od EUR 500,00 (petsto eura) za svaki dan zakašnjenja u Otvaranju Poslovnog prostora ili-----
- b) 300% (tristo posto) iznosa mjesečne Zakupnine i Dodatne zakupnine plus PDV. Takva ugovorna kazna bit će dospjela i plativna razmjerno svakom danu zakašnjenja u Otvaranju Poslovnog prostora.-----

8.4.-----

Zakupnik će platiti Zakupodavcu sljedeće ugovorne kazne:-----

- za zlorabu prava na parkiranje iznos kunske protuvrijednosti od EUR 60,00 (šezdeset eura) na dan;-----
- za dostavu robe u ili iz Poslovnog prostora za vrijeme Radnog vremena bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca iznos kunske protuvrijednosti od EUR 300,00 (tristo eura) po događaju;-----
- u slučaju propusta u održavanju Poslovnog prostora otvorenim za vrijeme Radnog vremena koje je određeno u članku 13 Petog dodatka iznos kunske protuvrijednosti od EUR 550,00 (petsto pedeset eura) po danu;-----
- u slučaju neopravdanog dnevnog zatvaranja Poslovnog prostora - iznos kunske protuvrijednosti od EUR

- counter value of services, assets, or gift certificates.
- It is obliged to accept, install and use the POS machines for cards from Article 6.18 herein as of the Opening for public date until the Termination Date, as well as the other POS or similar machines used for non-cash payments, as determined by the Landlord during the Term of the Lease by written notification.
 - It is obliged to provide the Landlord with all accomplished Premises' sale results, especially those that are result of the Landlord's marketing activities or Tenant's marketing activities, upon finalization of each of the marketing activity.
 - It is obliged to arrange marketing and communication with visitors and potential shoppers, especially in the Premises' shop window, on such way that it will not put any stickers and/or boards directly on the shop window. The same will be done through thought out special ways of communication (such as "click-clack" system, easel with special frames, etc.), which all have to be preapproved by the Landlord, all within area of 1.5 (one point five) meters from the lease line into the Premises.
 - It is obliged to participate in joint theme activities organized by the Landlord on the Facility level.
 - It is obliged to sell the latest seasonal collection of products in the Premises as well the top selection of products compared to the other Tenant's stores in the Republic of Croatia.
 - It is obliged on Landlord's request to allow the mutual usage of the Tenant's customers/clients data base, with customer's/client's given consent, for the purpose of sending the marketing

stvari i/ili poklon bonovima Zakupnika.

dužan je na dan Otvorenja za javnost pa do Datuma završetka zakupa prihvatiti, postaviti i koristiti POS uređaje za korištenje kartica iz članka 6.18 ovog Ugovora, kao i druge POS ili slične uređaje koje tijekom Trajanja zakupa odredi Zakupodavac pisanom obavješću, a koji se koriste za bezgotovinsko plaćanje.

dužan je dostavljati Zakupodavcu sve prodajne rezultate ostvarene u Poslovnom prostoru, a osobito one nastale od marketinških akcija Zakupodavca ili vlastitih marketinških akcija, i to nakon završetka svake od akcija.

dužan je marketinški uređivati te komunicirati s posjetiteljima i potencijalnim kupcima, osobito u izlogu Poslovnog prostora, na način da neće lijepiti bilo kakve najepnice i/ili plakate direktno na izlog, već putem osmišljenog posebnog sustava komunikacije (npr. postavljanje visećih klik-klak, slikarskih postolja s okvirom i sl.), a koji moraju prethodno biti odobreni od strane Zakupodavca, i to sve u prostoru od 1,5 m (jedan zarez pet metara) od linije zakupa prema unutrašnjosti Poslovnog prostora.

dužan je sudjelovati u zajedničkim tematskim aktivnostima organiziranim od strane Zakupodavca na razini Objekta.

dužan je prodavati najnoviju sezonsku kolekciju proizvoda u Poslovnom prostoru te top kolekciju u širini ponude i kategorija ponude u odnosu na druge trgovine Zakupnika u Republici Hrvatskoj.

dužan je na poziv Zakupodavca omogućiti zajedničko korištenje baze podataka korisnika/kupaca Zakupnika, uz dani pristanak korisnika/kupaca, radi slanja marketinških poruka putem

messages through sms, e-mails, invoices, mail, etc.

- It is obliged to have on the counter in the Premises the Landlord's flyers regarding "Weekly Shopping Collection" and other marketing material provided by the Landlord.

6.20.2.

In the event that the Tenant does not comply with any of the Tenant's obligations from Article 6.20.1. above, the Landlord shall invite the Tenant in writing to fulfil the particular obligation. In the event that the Tenant does not fulfil its obligation within 24 (twenty-four) hours from the delivery of the Landlord's written invitation, the Tenant shall pay the Landlord a penalty in the amount of EUR 150 (one hundred and fifty euro) per breach of obligation per every day of non-fulfilment of particular obligation.

7. The Landlord's Rights and Obligations

7.1.

In addition to the Landlord's responsibilities provided for in other parts of this Lease, the Landlord covenants:

7.1.1 at any time when the Tenant is paying all sums due, and is complying with all of its obligations under this Lease, to:

- ensure the Tenant has the undisturbed use of the Premises and all of the Common Areas, in accordance with the Tenant's Manual;
- to carry out, provide, pay, manage and operate the Services. The Landlord shall not be liable (either on the grounds of tortious or contractual liability) for improper delivery, interruptions or delays in connection with the Services, except if such interruptions or delays are

sms-a, e-maila, računa, poštom i sl.---

dužan je u Poslovnom prostoru na pultevima držati letke Zakupodavca „Weekly Shopping Collection“ te druge marketinške materijale koje dostavi Zakupodavac.

6.20.2.

U slučaju Zakupnikovog ne pridržavanja bilo koje od obveza Zakupnika iz članka 6.20.1. gore, Zakupodavac će pisanim putem pozvati Zakupnika na ispunjenje konkretne obveze. U slučaju da Zakupnik ni nakon proteka 24 (dvadeset i četiri) sata od dostave pisanog poziva Zakupodavca ne ispuni svoju obvezu, Zakupnik će biti dužan platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od 150 (sto pedeset) eura po povredi obveze i po danu neispunjenja svake od pojedinačnih obveza.

7. Prava i obveze Zakupodavca

7.1.

Dodatno uz obveze Zakupodavca koje su propisane u ostalim dijelovima ovog Ugovora, Zakupodavac se ovim obvezuje da će:

7.1.1 u bilo koje vrijeme, kada Zakupnik uredno podmiruje dospjela potraživanja, te kada postupi sukladno svim svojim obvezama koje proizlaze iz ovog Ugovora:

- osigurati da Zakupnik ima neometano pravo korištenja Poslovnog prostora kao i svih Zajedničkih prostora, sukladno odredbama Priručnika za zakupnike;
- provoditi, omogućiti, platiti, upravljati i pružati Usluge. Zakupodavac nije odgovoran (niti s osnova deliktne niti ugovorne odgovornosti) za neurednu dostavu, prekide ili zakašnjenja u svezi sa Uslugama, osim u slučaju kada su se takvi prekidi ili zakašnjenja

6.19 Execution clause

The Parties agree that this Agreement, upon its solemnization with the public notary, shall have the power of public notary deed pursuant to Article 54 of the Public Notary Act. This Agreement is an enforceable document and the Tenant agrees that the Landlord may directly on the grounds of this Lease: (i) conduct enforcement proceedings for the eviction from the Premises free from persons and objects if the Tenant or third person does not voluntarily vacates the Premises upon expiry or termination of the Lease, and (ii) conduct enforcement proceedings on all assets of the Tenant, if the Tenant does not effectuate the payments of Rent, Additional Rent and all other costs, considerations, and penalties or payments pertaining to the Lease. The Parties agree that the notary public is authorized to put the enforcement certificate on this the Lease, on the basis of a written request containing statement of the Landlord ("Statement"): (i) confirming that the Lease has expired or was terminated and that the Tenant or third person refuse to voluntarily vacate and hand over the Premises AND/OR (ii) in which the amount of due debt of Landlord against the Tenant arising from the Lease is designated and by which the Landlord confirms that the respective Tenant's debt is not settled. The Tenant hereby explicitly authorises the Landlord to unilaterally determine the extent and maturity of its claims from the Lease Agreement in his request for issuance of the enforcement certificate and the enforcement motion. The Tenant hereby explicitly confirms that the Landlord's Statement is sufficient for issuance of the enforcement certificate on the Lease and that there is no need to present any other evidence to the notary public who will be issuing the enforcement certificate.

6.20 Tenant's Marketing obligations 6.20.1.

The Tenant hereby assumes further obligations with respect of promotional and marketing activities of the Tenant and the Building, as follows:

6.19 Ovršna klauzula

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, imati snagu ovršnog javnobilježničkog akta sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu te je Zakupnik suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora o zakupu protiv njega: (i) provesti prisilnu ovrhu radi preuzimanja u posjed zakupljenog Poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u slučaju da Zakupnik ili treća osoba nakon isteka ili raskida Ugovora o zakupu dobrovoljno ne iseli iz istog, te (ii) izvršiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika, u slučaju da Zakupnik ne izvršava plaćanja Zakupnine, Dodatne zakupnine i svih ostalih troškova, naknada, ugovornih kazni prema Ugovoru o zakupu. Ugovorne strane suglasne su da je javni bilježnik ovlašten na ovaj Ugovor o zakupu staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva koji sadrži izjavu Zakupodavca („Izjava“): (i) da je Ugovor o zakupu istekao ili raskinut, a Zakupnik ili treća osoba odbijaju predati Poslovni prostor slobodan od stvari i osoba Zakupodavcu, /ILI (ii) kojom se navodi visina dospjele tražbine Zakupodavca prema Zakupniku temeljem Ugovora o zakupu te kojom Zakupodavac potvrđuje da navedena obveza Zakupnika nije podmirena. Zakupnik ovime izričito ovlašćuje Zakupodavca da samostalno odredi opseg i vrijeme dospelosti svojih tražbina iz Ugovora o zakupu u zahtjevu za izdavanje potvrde ovršnosti i prijedlogu za ovrhu. Zakupnik je izričito suglasan da je za potvrdu ovršnosti Ugovora o zakupu dovoljna Izjava Zakupodavca i da javnom bilježniku koji će izdavati potvrdu ovršnosti nije potrebno dostaviti nikakve druge dokaze o opravdanosti zahtjeva za izdavanje potvrde ovršnosti.

6.20 Marketinške obveze Zakupnika 6.20.1.

Zakupnik ovim Ugovorom preuzima i daljnje obveze u pogledu promotivnih i marketinških aktivnosti Zakupnika i Avenue Mall-a, kako slijedi:

- It is obliged to notify the Landlord, within 7 (seven) days as of signing hereof and in the manner as set out in this Lease Agreement, on the Tenant's responsible person in marketing and person in marketing activity for the Premises in AVENUE MALL, if such are not the same, along with contact details of such persons (including email address and mobile phone number), and to inform on any change thereof regularly;
- It is obliged to deliver to the Landlord, not less than once a month for the upcoming month, any notification on new arrivals, discounts, special offers and similar of the Tenant, along with pertaining text and photos (e.g. photos of Premises during work, photos of offered products and similar). The Tenant shall by signing hereof allow the Landlord to use thus obtained information without any limitation for the Landlord's newsletter and other marketing communication of the Landlord;
- It is obliged to deliver to the Landlord once a month a report on AVENUE MALL marketing communication in the Tenant's marketing activities, i.e. any text and Avenue Mall logo based marketing communication;
- It is obliged to financially participate in organization of award and prize events for AVENUE MALL visitors, which events shall be organized by the Landlord, in the amount of 1% (one percent) of the yearly Rent, increased by VAT. The Landlord is authorized to request the said financial participation of the Tenant in manner and in instalments in accordance with its own prize events plan (for the avoidance of doubt, this may occur once or more times a year or, in the accumulated amount, once in a period longer than a year), which plan shall be communicated to the Tenant, in

dužan je u roku od 7 (sedam) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora, javiti Zakupodavcu, na način kako je to određeno ovim Ugovorom, odgovornu osobu Zakupnika za marketing kao i za marketinške aktivnosti Poslovnog prostora u AVENUE MALL-u, ako su to različite osobe, zajedno s kontakt podacima (uključujući email adresu, i broj mobitela) tih osoba te je dužan redovno obavještavati o odnosnim promjenama

dužan je najmanje jedanput mjesečno za nadolazeći mjesec dostaviti Zakupodavcu obavijesti o novitetima, popustima, akcijama i sl. Zakupnika, zajedno s tekstom i fotografijama (primjerice fotografijama Poslovnog prostora za vrijeme rada, fotografijama proizvoda koji se nude i sl.). Zakupnik ujedno potpisom ovog Ugovora dopušta Zakupodavcu slobodnu uporabu tako dobivenih podataka za newsletter Zakupodavca i ostalu marketinšku komunikaciju Zakupodavca;

dužan je jedanput mjesečno dostaviti Zakupodavcu izvještaj o marketinškoj komunikaciji AVENUE MALL-a u marketinškim akcijama Zakupnika, i to tekstualne i Avenue Mall logo marketinške komunikacije

dužan je financijski sudjelovati u nagrađivanju posjetitelja AVENUE MALL-a, a koje nagrađivanje će organizirati Zakupodavac, i to u iznosu od 1% (jedan posto) iznosa godišnje Zakupnine, uvećanim za PDV. Zakupodavac je ovlašten tražiti navedeno financijsko sudjelovanje Zakupnika na način i u obrocima sukladno vlastitom planu nagradnih igara (radi otklanjanja sumnje, to može biti jednom ili više puta godišnje ili, u akumuliranom iznosu, jednom u razdoblju duljem od godine dana), o kojem će obavijestiti Zakupnika i to u vrijednosti usluga i/ili vrijednosti

The Tenant shall as well accept the Avenue Mall gift card as the means of obtaining discounts from the side of the Tenant.

The Avenue Mall gift card shall be issued by the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to credit and debit cards.

The Tenant shall accept in his Premises the terminal or/and the card reader from the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to the credit and debit cards, all for the purposes of making payments and obtaining discounts in the case of Avenue Mall gift cards.

The Tenant shall give at least 5% discount to the Avenue Mall gift card holder.

6.18.3 Avenue Mall loyalty card

The Tenant shall as well accept the Avenue Mall loyalty card for the purpose of obtaining discounts and/or score award from the side of the Tenant, as well as for the purpose of special award from the side of the Landlord.

The Avenue Mall loyalty card shall be issued by the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to credit and debit cards.

The Tenant shall accept in his Premises the terminal or/and the card reader from the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to the credit and debit cards, all for the purposes of obtaining discounts and/or score award from the side of the Tenant, as well as for the purpose of special award from the side of the Landlord in the case of Avenue Mall loyalty cards.

Zakupnik će također prihvatiti i Avenue Mall darovnu karticu kao oblik dobivanja popusta od strane Zakupnika.

Avenue Mall darovna kartica bit će izdana od strane banke odnosno drugog trgovačkog društva po odabiru Zakupodavca koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica.

Zakupnik je dužan prihvatiti u svom Poslovnom prostoru terminal ili/i kartični čitač od banke odnosno drugog trgovačkog društva koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica po odabiru Zakupodavca za potrebe plaćanja i dobivanja popusta u slučaju Avenue Mall darovne kartice.

Zakupnik se obvezuje dati najmanje 5% (pet posto) popusta nositelju Avenue Mall darovne kartice.

6.18.3 Avenue Mall kartica vjernosti

Zakupnik će također prihvatiti i Avenue Mall karticu vjernosti za potrebe dobivanja popusta i /ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika, te za potrebe posebnog nagrađivanja od strane Zakupodavca.

Avenue Mall kartica vjernosti bit će izdana od strane banke odnosno drugog trgovačkog društva po odabiru Zakupodavca koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica.

Zakupnik je dužan prihvatiti u svom Poslovnom prostoru terminal ili/i kartični čitač, od banke odnosno drugog trgovačkog društva koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica po odabiru Zakupodavca, za potrebe dobivanja popusta i /ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika, te za potrebe posebnog nagrađivanja od strane Zakupodavca u slučaju Avenue Mall kartice vjernosti.

The Tenant shall give at least 5% discount to the Avenue Mall loyalty card holder, via giving the very discount and/or via score collection from the side of the Tenant.

The Landlord shall award all the holders of the Avenue Mall loyalty cards all pursuant to the data on each holder which shall be delivered to him by the Tenant on daily basis.

6.18.4 Avenue Mall cards – general

The Tenant shall put a sticker on the visible place on entrance doors of the Premises indicating that these Premises accept the Avenue mall loyalty card as well as the Avenue Mall credit card and the Avenue Mall gift card, as methods of payment.

The Tenant shall deliver to the Landlord the data about each purchase at which one of the Avenue Mall cards has been used, in such a way that those data are transferred to the Landlord upon each purchase/transaction directly via cash desk softer towards the terminal or/and the card reader of the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to the credit and debit cards; or collectively for all executed purchases/transactions at the end of the working day. The data about each purchase shall in particular include, but not be limited to the price of the each bought item, name of the bought item, the total amount of purchase, date and the means of payment.

The Tenant shall accept and provide discounts in accordance with the provisions of this Article. For each breach of provision of this Article, the Landlord shall charge the contractual penalty in the amount of EUR 100,00 counter value Croatian Kuna according to the middle exchange rate of the Croatian National Bank on the day of charging. Total amount of the contractual penalties may be the product of each separate breach of the provisions of this Article.

Zakupnik se obvezuje dati najmanje 5% (pet posto) popusta nositelju Avenue Mall kartice vjernosti, i to u vidu dobivanja popusta i/ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika.

Zakupodavac se obvezuje nagrađivati sve nositelje Avenue Mall kartice vjernosti prema podacima o svakom nositelju koje će mu svakog dana dostavljati Zakupnik.

6.18.4. Avenue Mall kartice – općenito

Zakupnik se obvezuje na vidljivom mjestu na samim ulaznim vratima u Poslovni prostor staviti markicu koja služi kao oznaka da predmetni Poslovni prostor prihvaća Avenue Mall karticu vjernosti te Avenue Mall kreditnu karticu i Avenue Mall darovnu karticu, kao sredstva plaćanja.

Zakupnik se obvezuje dostavljati Zakupodavcu podatke o svakoj kupnji pri kojoj je korištena jedna od Avenue Mall kartica na način da te podatke dostavlja direktno putem softvera na blagajni prema terminalu ili/i kartičnom čitaču banke odnosno drugog trgovačkog društva koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica po odabiru Zakupodavca, a po izvršenju svake pojedine kupnje/transakcije; ili skupno za sve izvršene kupnje/transakcije na kraju radnog dana. Podaci o svakoj kupnji uključivat će primjerice cijenu svake pojedine kupljene stvari, naziv kupljenje stvari, ukupan iznos računa, način plaćanja, te datum.

Zakupnik je dužan prihvaćati kao sredstvo plaćanja i odobravati popuste sukladno odredbama ovog članka. Za svako pojedinačno kršenje odredbi ovog članka Zakupodavac je ovlašten naplatiti ugovornu kaznu u iznosu od EUR 100,00 (sto eura) u protivvrijednosti hrvatskim kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan naplate. Ukupan iznos ugovorne kazne može biti umnožak pojedinačnih kršenja odredbi ovog članka.

The Tenant shall promptly deliver to the Landlord a copy of such insurance policy. The Tenant will not do (or allow to be done) or keep (or allow to be kept) anything on the Premises which would differ from the registered company activities of the Tenant and which could hence violate the existing terms of the Landlord's insurance policies, or which could prevent the Landlord from obtaining such insurance policies according to the present terms and conditions thereof.

If any action done or omitted to be done or anything allowed by the Tenant to be kept on the Premises, in case it differs from the registered company activities of the Tenant, shall cause the rate of insurance to be increased, then the Tenant shall pay the Landlord the amount of any such difference in insurance premium on demand.

The Tenant shall be obliged to provide the Landlord with the draft of insurance policy(ies) prior to issuance thereof, for granting the approval. The Tenant shall regularly deliver the evidences of payments for the insurance policies to the Landlord.

The Tenant is obliged to deliver on time proper copy of the insurance policy, including evidences on regularly paid insurance premiums.

6.17 Assignment of Receivables

The Tenant hereby consents to all or part of the liabilities of the Landlord arising out of this Lease (including: Rent, Additional Rent, any other payments arising out of this Lease and the right to receivables from the bank guarantee or other securities) being transferred in favour of Magyar Kulkereskedelmi Bank Rt. and/or Zagrebačka Banka d.d. or other financial institution financing/crediting the Landlord or subsequent owner (freeholder) of Development mentioned in the Lease agreement. In the event that such assignment is made, the Tenant shall undertake irrevocably to transfer amounts, which constitute present and future liabilities of the Tenant towards the Landlord, on written request, to a bank account indicated by the Landlord.

Zakupnik će bez odlaganja dostaviti na uvid Zakupodavcu presliku takve police osiguranja. Zakupnik neće poduzimati nikakve radnje (niti dopustiti nikakve radnje) ili skladištiti (ili dopustiti da bude skladištena) bilo kakvu robu unutar Poslovnog prostora koja odstupa od registrirane djelatnosti Zakupnika čime bi mogla narušiti postojeće uvjete osiguranja Zakupodavca te ga spriječiti u sklapanju polica osiguranja po sadašnjim uvjetima.

Ukoliko bilo koja poduzeta ili propuštena radnja ili bilo koja stvar koju je Zakupnik dopustio da bude držana u Poslovnom prostoru, a da odstupa od registrirane djelatnosti Zakupnika, uzrokuje povećanje premije osiguranja, tada će Zakupnik Zakupodavcu na njegov zahtjev nadoknaditi iznos razlike premije.

Zakupnik je obavezan nacrt police(a) osiguranja prije izdavanja dostaviti Zakupodavcu na odobrenje. Zakupnik je dužan redovno dostavljati dokaze o redovnim uplatama premija osiguranja po navedenim policama osiguranja.

Zakupnik je dužan na vrijeme predati urednu presliku police osiguranja, kao i dokaze o redovnim uplatama premija osiguranja.

6.17. Prijenos potraživanja

Zakupnik ovime daje suglasnost za ustupanjem dijela ili svih svojih obveza prema Zakupodavcu sukladno Ugovoru o zakupu (uključujući Zakupninu, Dodatnu zakupninu i druga plaćanja prema ovom Ugovoru o zakupu, kao i prava na potraživanja iz bankovnih garancija i ostalih vrijednosnih papira) u korist Magyar Kulkereskedelmi Bank Rt. i/ili Zagrebačke Banke d.d. ili druge financijske ustanove koja financira/kreditira Zakupodavca ili naknadnog vlasnika (neograničenog vlasnika) Objekta koji se kao takav spominje u Ugovoru o zakupu. Ukoliko takav prijenos potraživanja bude učinjen, Zakupnik se, po pisanom zahtjevu, neopozivo obvezuje doznačiti iznose koji predstavljaju sadašnje ili buduće obveze Zakupnika prema Zakupodavcu na bankovni račun naznačen od

6.18. Special Avenue Mall cards

6.18.1 Avenue Mall credit card

The Tenant shall accept the Avenue Mall credit card as a method of payment in the Premises pertaining to the Tenant.

The Tenant shall as well accept the Avenue Mall credit card for the purpose of obtaining discounts and/or score award from the side of the Tenant, as well as for the purpose of special award from the side of the Landlord.

The Avenue Mall credit card shall be issued by the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to credit and debit cards.

The Tenant shall accept in his Premises the terminal or/and the card reader from the bank or other company selected by the Landlord which provides services pertaining to the credit and debit cards, all for the purposes of obtaining discounts and/or score award from the side of the Tenant, as well as for the purpose of special award from the side of the Landlord in the case of Avenue Mall credit cards.

The Tenant shall give at least 5% discount to the Avenue Mall credit card holder via giving the very discount or via score collection.

The Landlord shall award all the holders of the Avenue Mall credit cards pursuant to the data on each holder which shall be delivered to him by the Tenant on daily basis.

6.18.2 Avenue Mall gift card

The Tenant shall accept the Avenue Mall gift card as a method of payment in the Premises pertaining to the Tenant.

strane Zakupodavca.

6.18. Posebne Avenue Mall kartice

6.18.1 Avenue Mall kreditna kartica

Zakupnik će prihvatiti Avenue Mall kreditnu karticu kao način plaćanja u svom Poslovnom prostoru.

Zakupnik će također prihvatiti i Avenue Mall kreditnu karticu za potrebe dobivanja popusta i /ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika, te za potrebe posebnog nagrađivanja od strane Zakupodavca.

Avenue Mall kreditna kartica bit će izdana od strane banke odnosno drugog trgovačkog društva po odabiru Zakupodavca koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica.

Zakupnik je dužan prihvatiti u svom Poslovnom prostoru terminal ili/i kartični čitač, od banke odnosno drugog trgovačkog društva koje se bavi djelatnošću kreditnih i debitnih kartica po odabiru Zakupodavca, za potrebe dobivanja popusta i /ili popusta u obliku bodova od strane Zakupnika, te za potrebe posebnog nagrađivanja od strane Zakupodavca u slučaju Avenue Mall kreditne kartice.

Zakupnik se obvezuje dati najmanje 5% (pet posto) popusta nositelju Avenue Mall kreditne kartice, i to u vidu samog popusta ili u vidu skupljanja bodova.

Zakupodavac se obvezuje nagrađivati sve nositelje Avenue Mall kreditne kartice prema podacima o svakom nositelju koje će mu svakog dana dostavljati Zakupnik.

6.18.2 Avenue Mall darovna kartica

Zakupnik će prihvatiti Avenue Mall darovnu karticu kao način plaćanja u svom Poslovnom prostoru.

In the event that the Tenant does not bring the Premises to the state as specified in the above paragraph, the Landlord shall be entitled to do so itself, and to charge the cost of such works to the Tenant.

All keys to the Premises shall be returned to the Landlord on the Termination Date. In the event the keys are not returned on such date, the Landlord shall be entitled to open the Premises and change locks to the Premises at the Tenant's expense.

In the event that the Tenant does not vacate the Premises, then without prejudice to any other legal remedies available to it, the Landlord shall be entitled to a penalty fee equivalent to 300 % (three hundred percent) of the monthly Rent and average Additional Rent due during the last six months of the Term of the Lease. Such penalty fee shall be due and payable on a pro rata basis for each day of unauthorised occupation of the Premises, until the Tenant actually vacates the Premises. Any penalty fees unpaid on the date when the Tenant vacates the Premises shall bear statutory interest until fully paid.

If, upon the Termination Date, the Tenant does not remove his belongings from the Premises, the Landlord may remove and deposit all such belongings in a storage area at the expense of the Tenant. The Landlord will notify the Tenant about the cost of removal and storage (per day) and the location of the storage, and the Landlord shall not charge the Tenant any mark-up or other fee in addition to the costs of such storage in connection with the above storage. Prior to their removal, the Landlord shall arrange, at the cost of the Tenant, for an inventory of the belongings to be drawn up. The Landlord shall not be responsible for any damage made in the course of such removal or storage.

izmjene i poboljšanja koja su naknadno učinjena.

Ukoliko Zakupnik ne dovede Poslovni prostor u stanje koje je određeno u gornjem stavku, Zakupodavac će isto učiniti sam, te će isto biti ovlašten naplatiti od Zakupnika.

Svi ključevi koji pripadaju Poslovnom prostoru bit će vraćeni Zakupodavcu na Datum završetka zakupa. Ukoliko ključevi ne budu vraćeni navedenog datuma, Zakupodavac je ovlašten ući u Poslovni prostor i promijeniti brave Poslovnog prostora, sve na trošak Zakupnika.

Ukoliko Zakupnik ne isprazni Poslovni prostor, tad mu Zakupodavac bez narušavanja ikakvih drugih zakonskih prava Zakupodavca, može naplatiti ugovornu kaznu u iznosu od 300 % (tristo posto) mjesečne Zakupnine, kao i prosječnu Dodatnu zakupninu koja je dospjela tijekom zadnjih šest mjeseci trajanja Zakupa. Takva ugovorna kazna bit će dospjela i plativa proporcionalno za svaki dan neovlaštenog boravka u Poslovnom prostoru, sve dok Zakupnik konačno ne napusti Poslovni prostor. Bilo koji iznos ugovorne kazne koji ne bude podmiren u trenutku Zakupnikova napuštanja Poslovnog prostora, bit će uvećan za iznos zakonske zatezne kamate sve dok isti ne bude podmiren u cijelosti.

Ukoliko nakon isteka Datuma završetka Zakupa Zakupnik ne ukloni njemu pripadajuće stvari iz Poslovnog prostora, Zakupodavac može ukloniti i položiti sve takve stvari u skladišni prostor na trošak Zakupnika. Zakupodavac će izvijestiti Zakupnika o troškovima uklanjanja i skladištenja (po danu), kao i o mjestu na kojem se skladište nalazi, te Zakupodavac neće naplatiti Zakupniku bilo koji drugi iznos provizije ili druge pristojbe uz troškove takvog skladištenja u svezi sa gore navedenim skladištenjem. Prije samog uklanjanja stvari, Zakupodavac će osigurati da se na trošak Zakupnika sastavi popis pokretnina koje se uklanjaju. Zakupodavac nije odgovoran za bilo koju štetu koja bi nastala tijekom takvog uklanjanja stvari ili

6.15 Interest on overdue payments

Should there be any overdue claims or delays in the payment of Rent and Additional Rent, or any other payment under this Lease, interest per day of delay shall be charged, calculated according to Law on default interest. The Landlord shall be entitled to account any delayed payment made by the Tenant towards the debt chosen by the Landlord at its discretion.

6.16 Insurance as of the Commencement Date onwards

The Tenant shall take out and maintain at own cost (regulating all due premiums in time) presenting a copy to the Landlord a policy issued by one of insurers approved by the Landlord in accordance with the list enclosed in as **Seventh Schedule** no later than on the last working day before the Commencement Date, valid throughout the Term of the Lease, covering insurance against property loss and damage for the total value of the Tenant's fit out investment, and insurance of tangible assets brought into the Premises against fire and incidental damage, furthermore civil liability of the operations of Tenant against third party claims arising from physical injury and property loss or damage in the Premises. The value of the insurance against third party liability per event shall amount to the minimum of the equivalent in Croatian Kuna of 200,000 EUR (two hundred thousand euro).

The civil liability insurance policy shall name the Landlord as an "additionally insured".

They shall also contain a provision that they may not be cancelled without the insurer giving 30 (thirty) days prior written notice of such cancellation to the Landlord.

tijekom njihove pohrane.

6.15. Kamate na zakašnjela plaćanja

U slučaju postojanja nepodmirenih dospjelih potraživanja ili u slučaju zakašnjenja u plaćanju Zakupnine, Dodatne zakupnine ili bilo kojih drugih plaćanja koja su dospjela sukladno odredbama ovog Ugovora, na iste će se zaračunavati zakonska zatezna kamata za svaki dan zakašnjenja sukladno Zakonu o kamatama. Zakupodavac je ovlašten pripisati bilo koje zakašnjelo plaćanje učinjeno od strane Zakupnika dugu kojeg je Zakupodavac odabrao po svojoj diskrecionoj ocjeni.

6.16. Osiguranje od Datuma početka zakupa pa nadalje

Zakupnik će najkasnije zadnjeg radnog dana prije Datuma početka zakupa dostaviti Zakupodavcu policu osiguranja od rizika požara i nekih drugih opasnosti za cijelo vrijeme Trajanja zakupa. Policom treba biti osigurana vrijednost izvedenih radova, postavljene opreme i zaliha robe. Zakupnik se obvezuje zaključiti i policu osiguranja odgovornosti za štete nanese trećim osobama nastale s osnova fizičkih povreda i/ili gubitka imovine u Poslovnom prostoru. Limit osiguranja od odgovornosti prema trećim osobama po štetnom događaju ne smije biti niži od 200.000,00 EUR (dvjesto tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti. Polica treba biti izdana od strane jednog od osiguravajućih društava koje je odobrio Zakupodavac sukladno popisu koji je priložen u **Sedmom dodatku**.

Na polici osiguranja odgovornosti Zakupodavac će biti označen kao "Dodatni osiguranik".

Ugovor o osiguranju također će sadržavati odredbu da se isti otkazuje uz poštivanje otkaznog roka od 30 (trideset) dana i to putem prethodne pisane obavijesti kojom osiguravajuće društvo izvješćuje Zakupodavca o navedenom otkazu.

6.10. Deliveries of goods

The Tenant shall not load or unload vehicles or otherwise discharge or deliver goods to the Premises save by way of the communication area of the Development specified by the Landlord. Such deliveries can be made, and waste and litter can be removed from the Premises, within the hours as set by the Landlord from time to time.

6.11. User

The Tenant undertakes do the business pertaining to the sale of sport and lifestyle clothes and shoes on the Premises throughout the Term. The Tenant shall not be allowed to use the Premises for any purpose other than that the above activities. The Tenant shall ensure that the Premises are open to the public for trade during Shopping Hours. A change in the scope of goods and services offered by the shop established on the Premises requires the permission of the Landlord. The Tenant is fully aware of the Landlord's obligations towards other Tenants and shall be fully liable for settling any claims that arise from the breach of the obligation set out in this section.

6.12 Restrictions on User

The Tenant shall not bring or allow to be brought into the Premises or into the Building any hazardous and dangerous materials. The Tenant shall also not use the Premises for anything other than the use described in point 6.11 or as normally undertaken by the Tenant.

The Tenant may not carry out any auctions in the Premises or in the Development.

The Tenant is not allowed to sell popcorn and nachos, video games or alcohol within the Premises and the Facility.

The Tenant is particularly being fully aware of the previous clause and he shall keep the Lessor harmless of and shall be held liable for settling each and every claim of third parties regarding the breach of this clause.

6.10. Isporuke robe

Zakupnik neće istovarivati ili utovarivati dostavna vozila niti dostavljati robu u Poslovni prostor osim uz korištenje komunikacijskih prostora Objekta koje je kao takve odredio Zakupodavac. Takve isporuke, kao i zbrinjavanje otpada i smeća iz Poslovnog prostora, mogu biti učinjene unutar sati koje s vremena na vrijeme određuje Zakupodavac.

6.11. Korisnik

Zakupnik će za čitavog razdoblja trajanja Zakupa u Poslovnom prostoru obavljati poslove prodaje sportske i lifestyle odjeće i obuće. Zakupnik neće koristiti Poslovni prostor ni za kakve druge svrhe osim gore specificiranih djelatnosti. Zakupnik osigurava da će Poslovni prostor biti otvoren javnosti za trgovinu tijekom Radnog vremena. Promjene u opsegu roba i usluga koje se nude u dućanu koji se nalazi u Poslovnom prostoru zahtijevaju odobrenje od strane Zakupodavca. Zakupnik je u potpunosti svjestan Zakupodavčevih obveza u odnosu na ostale Zakupnike, te će isti biti u potpunosti odgovoran za podmirivanje bilo kojih zahtjeva koji nastaju iz povrede obveze koja je određena ovim člankom.

6.12. Ograničenja u korištenju

Zakupnik neće unositi niti dopustiti unošenje opasnih i štetnih stvari u Poslovni prostor ili u Objekt. Zakupnik također neće koristiti Poslovni prostor ni za kakve namjene osim onih specificiranih pod točkom 6.11 odnosno osim onih koje Zakupnik uobičajeno provodi.

Zakupnik nema pravo organiziranja ikakvih dražbi u Poslovnom prostoru niti u Objektu.

Zakupnik ne smije prodavati kokice i načose, video igrice ili alkohol unutar Poslovnog prostora i Objekta.

Zakupnik je posebno i u potpunosti svjestan prethodne odredbe, te će Zakupnik preuzeti svaku odgovornost od Zakupodavca, kao i biti u potpunosti odgovoran za bilo koji i svaki zahtjev trećih osoba u svezi sa povredom ove odredbe.

The Tenant may only operate in the Premises under the shop sign "Shoe Be Do i Skechers" ("Sign"), unless the Sign is changed with the prior, written approval of the Landlord. The Tenant confirms that it is authorised to use the Sign.

The Tenant shall sell goods at competitive prices in relation to other shops owned by the Tenant and being a part of its chain.

6.13. Sub-letting, assignment etc.

The Tenant shall not assign any of the rights arising from this Lease, underlet, share, or part with possession or occupation of all or part of the Premises without the prior written consent of the Landlord.

6.14. Surrender

At or before midnight on the Termination Date, the Tenant shall deliver possession of the Premises to the Landlord in such state of repair and condition, and complete with all such fixtures, fittings and other items (including Tenant's Fit Out) as is consistent with the full performance by the Tenant of all its obligations under this Lease. In particular, the Tenant shall clear the Premises of all its own equipment, goods and other items except for the Tenant's Fit Out unless it is requested to remove the Tenant's Fit Out or any part thereof as provided for below. The delivery of the Premises to the Landlord shall be confirmed by the Surrender Protocol executed by the Parties. After the Termination Date, the Tenant shall have no right to occupy the Premises. The Landlord shall not reimburse the Tenant for the Tenant's Fit Out or other changes and improvement made by the Tenant, regardless of the reason of termination of this Lease. The Landlord may require the Tenant, at the Tenant's expense, not later than 1 (one) week prior to the Termination Date to remove all or part of the Tenant's Fit Out and/or all changes and improvements subsequently undertaken.

Zakupnik može poslovati u Poslovnom prostoru jedino sa znakom dućana „Shoe Be Do i Skechers“ („Znak“), osim u slučaju da Znak bude promijenjen sukladno prethodnom pisanom odobrenju od strane Zakupodavca. Zakupnik ovime potvrđuje da je isti ovlašten koristiti navedeni Znak.

Zakupnik će prodavati robu po konkurentnim cijenama u odnosu na cijene koje postoje u ostalim dućanima koji su u vlasništvu Zakupnika, te koji čine dio njegovog lanca.

6.13. Podzakup, prijenos prava itd.

Zakupnik nema pravo prenositi prava koja proizlaze iz ovog Ugovora, davati u podzakup, ili koristiti Poslovni prostor ili dio Poslovnog prostora s drugim osobama bez prethodnog pisanog odobrenja od strane Zakupodavca.

6.14. Predaja

Najkasnije u ponoć na Datum završetka zakupa, Zakupnik će predati posjed Poslovnog prostora Zakupodavcu u takvom stanju i uvjetima, te zajedno sa svim inventarom, instalacijama i drugim dijelovima (uključujući Završne radove od strane Zakupnika) sukladno potpunom izvršenju Zakupnikovih obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora. Zakupnik će napose ukloniti iz Poslovnog prostora svu njegovu opremu, robu i druge predmete osim Završnih radova od strane Zakupnika pod uvjetom da i njihovo uklanjanje, u cijelosti ili njihovog dijela, nije niže određeno. Predaja Poslovnog prostora Zakupodavcu bit će potvrđena Zapisnikom o primopredaji kojeg će Ugovorne strane potpisati. Nakon Datuma završetka zakupa, Zakupnik nema pravo daljnjeg boravka u Poslovnom prostoru. Zakupodavac neće imati obvezu vratiti Zakupniku vrijednost Završnih radova od strane Zakupnika, bez obzira na razlog zbog kojeg se Zakup prekida. Zakupodavac može zahtijevati od Zakupnika, da na trošak samog Zakupnika najkasnije 1 (jedan) tjedan prije Datuma završetka zakupa ukloni sve ili dio Završnih radova od strane Zakupnika i/ili sve

Out) make good any defects therein.

6.6.7. During the Term of the Lease, the Tenant shall bear all the cost of utilities used in the Premises (e.g. water, electricity, heating etc.) on the basis of their actual use according to the meters installed by the Landlord at the Tenant's cost. Notwithstanding the above, the Tenant, after completion of the Tenant's Fit Out is obliged to remove, at its own expense, debris and other wastes accumulated in the sewage system of the ~~Building or Development. In the event~~ that the Tenant does not remove debris and other waste from the sewage, after the term (not shorter however than 2 (two) days) designated by the Landlord in writing to do so, the Landlord shall be entitled to enter the Premises without notice and perform such works at the cost of the Tenant.

6.6.8. The Landlord shall prepare a regulation on the delivery of the Tenant's construction materials to the construction zone and on the removal of debris and wastes from the zone, and the Tenant undertakes to follow such regulation.

6.6.9. The contractors employed by the Tenant, or other persons acting on behalf of the Tenant, shall neither enter nor stay in the part of the Development opened to the public (including restaurants, toilets, garage), while in working clothes or boots, and shall not bring any construction materials or tools.

6.6.10. The Tenant is obliged to act according to the "Guidelines for Contractors" (constituting the Eight

nedostatke u gore navedenim Radovima.-----

6.6.7. Tijekom čitavog trajanja Zakupa, Zakupnik će snositi sve troškove komunalnih usluga nastalih za potrebe Poslovnog prostora (npr. voda, električna, grijanje itd.) na osnovi njihovog stvarnog korištenja sukladno brojiću kojeg će Zakupodavac ugraditi na trošak Zakupnika. Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik će, nakon dovršenja Završnih radova od strane Zakupnika, ukloniti na svoj vlastiti trošak, ~~krhotine i drugi otpad koji se~~ nakupio u kanalizacijskom sustavu AVENUE MALL-a ili Objekta. U slučaju da Zakupnik ne ukloni krhotine i drugi otpad koji se nakupio u kanalizacijskom sustavu, nakon proteka roka (koji ne može biti kraći od 2 (dva) dana) kojeg je Zakupodavac odredio u pisanoj obavijesti koju je uputio Zakupniku da sukladno navedenom postupi, Zakupodavac može ući u Poslovni prostor bez dodatne obavijesti i izvršiti takove radove na trošak Zakupnika. -----

6.6.8. Zakupodavac će odrediti pravila za dostavu građevinskog materijala Zakupnika na građevinsku zonu, kao i pravila o zbrinjavanju otpada i smeća iz zone, te se Zakupnik obvezuje postupati sukladno navedenim pravilima.-----

6.6.9. Izvođači koje Zakupnik zapošljava, ili druge osobe koje djeluju u ime Zakupnika, neće ulaziti niti se zadržavati u dijelu Objekta koji je otvoren za javnost (uključujući restorane, javne zahode, garaže) dok se isti nalaze u radnoj odjeći ili obući, te neće unositi bilo koje građevinske materijale ili alate.-----

6.6.10. Zakupnik će postupati sukladno "Uputama Izvođačima" (koje su sadržane u Osmom dodatku koji je

Schedule attached hereto), especially when it comes to the delivery of raw materials to the Premises as well as waste disposal during the Tenant's Fit Out works. The Tenant shall hire a contractor dealing with waste disposal. The Landlord shall allocate a place in the neighbourhood of the loading dock where the Tenant shall keep garbage containers.

6.7. Alterations

The Tenant shall not, without the prior written approval of the Landlord, erect or make any alteration, adaptation and improvements of the Premises. The Tenant may make non-structural alterations to the Premises upon the approval of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld or delayed. The Tenant shall be responsible for obtaining the permits necessary to implement alterations approved by the Landlord and shall operate in accordance with the Ninth Schedule.

Should the Tenant fail to promptly reinstate the Premises, the Landlord shall be entitled to do so itself, and to charge the cost of such works to the Tenant, which shall be payable by the Tenant on Landlord's demand.

6.8. Signs and advertisements

The Tenant shall not, without the prior written approval of the Landlord, erect or display any signs and advertisements others than as allowed pursuant to the Tenant's Manual hereto and the Tenth Schedule (if applicable).

6.9. To observe regulations

The Tenant shall observe all regulations for the Development as specified in the Fifth Schedule and others as the Landlord may make and communicate in writing.

ovdje priložen), posebno u svezi sa dostavom sirovina u Poslovni prostor kao i u svezi sa zbrinjavanjem otpada za vrijeme Završnih radova od strane Zakupnika. Zakupnik će angažirati poduzetnika koji se bavi sa uklanjanjem smeća. Zakupodavac će odrediti mjesto u blizini prostora za utovar gdje će Zakupnik držati kontejnere za smeće.-----

6.7. Preinake

Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik neće graditi ili vršiti bilo kakve izmjene, adaptacije ili poboljšanja Poslovnog prostora. Zakupnik može vršiti preinake bez da mijenja nosivu strukturu zgrade, uz odobrenje Zakupodavca, koje neće biti nerazumno uskraćeno ili odbačeno. Zakupnik preuzima odgovornost za ishodjenje svih dozvola potrebnih u svrhu implementacije navedenih preinaka koje je Zakupodavac odobrio, te će isti postupati sukladno odredbama Devetog dodatka.-----

Ukoliko Zakupnik propusti odmah vratiti Poslovni prostor u prvotno stanje, Zakupodavac može isto učiniti sam, kao i naplatiti troškove takvih radova od samog Zakupnika, koje troškove je Zakupnik dužan podmiriti na zahtjev Zakupodavca.-----

6.8. Ploče i reklame

Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik ne smije podizati niti postavljati nikakve ploče niti reklame osim onih koje su dopuštene sukladno ovdje priloženom Priručniku za zakupnike i Desetom dodatku (ukoliko je isto primjenjivo).-----

6.9. Pridržavanje propisa

Zakupnik će se pridržavati svih propisa koji vrijede u Objektu, kako je specificirano u Petom dodatku, te svih drugih propisa o kojim će ga pisanim putem izvijestiti Zakupodavac.-----

6.6.6. The Tenant shall:

6.6.6.1 notify the Landlord of the commencement and completion dates of the Tenant's Fit Out works to enable the Landlord to inspect the same;

6.6.6.2 ensure that all finishes to the Premises, including in particular those to the ceilings, floors and walls, are of good quality and completed to a high standard;

6.6.6.3 ensure that only certified materials and/or equipment required by Croatian regulations is used for Tenant's fit out works

6.6.6.4 ensure that all deliveries to the Premises in connection with the Tenant's Fit Out works via the communication area, indicated by the Landlord, are made on the terms and conditions specified by the Landlord, and do not interfere with any other deliveries to the Development made by any person entitled to make such deliveries;

6.6.6.5 not access the communication area, including making deliveries, or use it outside the hours determined by the Landlord, without the prior approval of the Landlord;

6.6.6.6 not access or make deliveries to the Premises through parts of the Development other than communication areas;

mekhanizacije koja se u njemu nalazi. -----

6.6.6. Zakupnik će:-----

6.6.6.1 izvijestiti Zakupodavca o datumima početka i dovršetka Završnih radova od strane Zakupnika za potrebe inspekcije tih radova od strane Zakupodavca;-----

6.6.6.2 osigurati da svi završni radovi u odnosu na Poslovni prostor, a posebice oni odnosni na stropove, podove i zidove, budu visoke kvalitete, te dovršeni u skladu sa visokim standardima;-----

6.6.6.3 osigurati da samo odobreni materijali i/ili oprema sukladno hrvatskim propisima budu korišteni za svrhe Završnih radova od strane Zakupnika;-----

6.6.6.4 osigurati da sve dostave u Poslovni prostor u svezi sa Završnim radovima od strane Zakupnika putem komunikacijskog područja, kojeg je kao takvog označio Zakupodavac, budu izvršene sukladno uvjetima i odredbama koje je Zakupodavac odredio, te da iste ne remete bilo koje druge dostave na Objekt učinjene od strane bilo koje osobe koja je za to ovlaštena;-----

6.6.6.5 neće ulaziti u komunikacijsko područje, uključujući vršenje dostava, niti ga koristiti izvan vremenskog razdoblja odobrenog od strane Zakupodavca, bez prethodnog odobrenja od strane Zakupodavca;-----

6.6.6.6 neće ulaziti niti vršiti dostave u Poslovni prostor preko dijelova Objekta koji nisu komunikacijska područja;

6.6.6.7 pridržavati se sigurnosnih standarda koje

6.6.6.7 comply with the requirements of the Landlord or any other person authorised by the Landlord in relation to security and safety in connection with any access to or delivery to the Premises for the purposes of the Tenant's Fit Out works;

6.6.6.8 do nothing which, in the reasonable opinion of the Landlord, would or could damage or physically weaken the Development or the finishes of the Common Areas or the Development or any part thereof, or any services or conducting media in or serving the Premises provided by the Landlord, and in particular the Tenant shall observe all limits as to floor loading of the Premises and the Development as set out in documents attached to this Lease or notified from time to time by the Landlord;

6.6.6.9 within 14 (fourteen) days after the completion of the Tenant's Fit Out, provide the Landlord with one complete set of "as built drawings" relating to the Tenant's Fit Out works and copies of all working manuals relating to the Tenant's fixtures and fittings installed by the Tenant;

6.6.6.10 permit the Landlord and other authorised people to inspect the Tenant's Fit Out works;

6.6.6.11 as soon as practicable (and in any event within 14 (fourteen) days following the completion of the Tenant's Fit

zahtijeva Zakupodavac, ili bilo koja druga osoba ovlaštena od strane Zakupodavca, u svezi sa sigurnošću u odnosu na svaki pristup ili dostavu u Poslovni prostor za svrhe Završnih radova od strane Zakupnika;-----

6.6.6.8 neće poduzimati nikakve radnje koje prema razumnoj prosudbi Zakupodavca mogu ili bi mogle prouzročiti štetu ili fizički oslabiti Objekt, završne obrade Zajedničkih prostora ili samog Objekta ili bilo kojeg njegovog dijela, ili bilo kakve instalacije kojima je za svrhu da služe Poslovnom prostoru istog opskrbio Zakupodavac, te je Zakupnik posebno dužan pridržavati se limita opterećenja podova u Poslovnom prostoru i u Objektu, sukladno dokumentaciji priloženoj ovom Ugovoru o zakupu odnosno sukladno obavijestima koje s vremena na vrijeme podastire Zakupodavac;-----

6.6.6.9 unutar 14 (četnaest) dana nakon dovršenja Završnih radova od strane Zakupnika, podastrijeti Zakupodavcu jedan potpuni set dokumentacije koja se odnosi na "projekt izvedenog stanja" u svezi sa Završnim radovima od strane Zakupnika, kao i preslike svih radnih priručnika koji se odnose na Zakupnikov inventar i instalacije;-----

6.6.6.10 dopustiti Zakupodavcu i drugim ovlaštenim osobama da izvrše inspekciju Završnih radova od strane Zakupnika;-----

6.6.6.11 odmah (a najkasnije u roku od 14 (četnaest) dana po dovršetku Završnih radova od strane Zakupnika) popraviti sve

Premises. With the invoice the Tenant shall enclose the copies of the paid invoices of its contractors as well as evidence on the works that were carried out (such as confirmed building situations, pictures and other if needed) confirmed by the Landlord.

The Tenant shall, carry out at its own expense the Fit Out works whose costs exceed the aforementioned amount, and diligently complete the all the Fit Out works in general as follows:

6.6.3.1 in a good manner and with good quality materials of their respective kinds necessary to achieve a good quality retail shop;

6.6.3.2 fully in accordance with the Approved Documents and reasonable instructions from the Landlord's Architects

6.6.3.3 in accordance with applicable laws and administrative decisions;

6.6.3.4 as to noisy and onerous works, exclusively in the hours when the Development is closed to the public, i.e. between 10 pm to 9 am. Carrying out the works during the hours when the Development is open to the public shall be agreed with the Landlord;

6.6.3.5 by employees, who are forbidden to walk through the Development area in working clothes.

6.6.4. The Tenant shall deliver to the Landlord at the request of the latter:-

6.6.4.1 true copies of the documents necessary to carry out the Tenant's Fit Out works;

Uz račun Zakupnik će priložiti kopije plaćenih računa svojih izvođača radova te dokaze o izvedenim radovima (ovjerene situacije, slike i ostalo po potrebi) ujedno potvrđeno od strane Zakupodavca.

Zakupnik će ostale radove, iznad gore navedenog iznosa izvesti na svoj vlastiti trošak te će općenito sve Završne radove provesti i uredno dovršiti, pri čemu će oni biti izvršavani:

6.6.3.1 s dužnom pažnjom i uz korištenje kvalitetnih materijala odnosnih vrsta potrebnih za pripremu maloprodajnog dućana dobrog standarda;

6.6.3.2 u potpunom skladu sa Odobrenom dokumentacijom i sa razumnim uputama Arhitekata i Inženjera Zakupodavca;

6.6.3.3 u skladu sa pozitivnim pravom i upravnim odlukama;

6.6.3.4 u odnosu na bučne i tegobne radove, isti će biti izvršavani isključivo u vrijeme kada je Objekt zatvoren za javnost, odnosno između 22.00 sata navečer i 9.00 sati ujutro. Izvršavanje radova unutar sati kada je Objekt otvoren za javnost bit će zasebno dogovoreno sa Zakupodavcem;

6.6.3.5 od strane radnika kojima je zabranjeno kretanje unutar Objekta u radnoj odjeći i obući.

6.6.4. Zakupnik će Zakupodavcu, na zahtjev potonjeg dostaviti:-

6.6.4.1 ovjerene preslike isprava potrebnih za izvršenje Završnih radova od strane Zakupnika;

6.6.4.2 details of the Tenant's Fit Out work to the insurers of the Development as the insurers shall require, and not intentionally to do or omit or allow to be done anything that may render the policy, or policies, applicable to the Development void or voidable and to pay any additional premiums which the insurers may properly require.

6.6.5 The Tenant shall take all proper and sufficient precautions during the progress of the Tenant's Fit Out works so as:-

6.6.5.1 to cause as little inconvenience and disturbance as practicable, whether by noise dust vibration or otherwise to the Landlord and the occupiers and tenants of the Development, and 6.6.5.2 with effect from the Commencement Date insofar as the Tenant's Fit Out works and/or deliveries to the Premises in connection with the Tenant's Fit Out works are noisy or would otherwise disturb or inconvenience the Landlord, other occupiers or tenants of the Development or the general public such works and/or deliveries shall be carried out or made only between 10 pm and 9 am and at times previously approved by the Landlord in writing; and

6.6.5.3 not at any time to damage or to render unsafe the structure of the Development, any buildings or any adjoining premises and any plant or machinery therein.

6.6.4.2 sve potankosti vezane za Završne radove od strane Zakupnika, a koje bi osiguravatelji Objekta mogli zatražiti, te Zakupnik neće namjerno učiniti, uskratiti ili dopustiti da bude učinjeno išta što bi moglo rezultirati poništenjem police ili polica osiguranja koje se odnose na Objekt ili povećanjem premije koju bi osiguravatelji s pravom mogli zahtijevati.

6.6.5. Zakupnik će poduzeti sve potrebne i dostatne mjere predostrožnosti tijekom izvršenja Završnih radova od strane Zakupnika kako bi:-

6.6.5.1 u najmanjoj mogućoj mjeri izlagao Zakupodavca i ostale zakupnike i korisnike Objekta neugodnostima u pogledu buke, prašine vibracija i sličnog, i

6.6.5.2 počevši od Datuma početka zakupa sve Završne radove od strane Zakupnika i/ili dostave u Poslovni prostor vezano uz Završne radove od strane Zakupnika u slučaju da bi isti bili bučni ili bi na koji drugi način stvarali neugodu Zakupodavcu ili drugim zakupnicima i korisnicima Objekta ili općoj publici, iste izvršavao unutar vremenskog perioda od 22.00 navečer do 9.00 ujutro, te unutar vremenskih perioda koji su unaprijed bili odobreni pisanim putem od strane Zakupodavca; te

6.6.5.3 se skrbio da ne ošteti ili na bilo koji način učini nestabilnom strukturu Objekta, bilo kojih zgrada ili bilo kojih pripadajućih objekata ili bilo kojeg postrojenja ili

6.5.3.2 The Tenant shall not use any substitute materials to the materials specified, nor modify or vary the above documents already approved by the Landlord without the prior consent of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld or delayed.

6.5.4. Once the plans, specifications, programmes, schedules and samples requiring the Landlord's approval have been approved by the Landlord, the Parties shall initial them and such initialled documents shall be deemed to be the "Approved Documents" for the purposes of this Lease. Through the Term of the Lease, the "Approved Documents" shall include any further Approved Documents supplementing or replacing or adding to the approved documentation after the approval of the Landlord given pursuant to point 6.5.3.

6.5.5. The Tenant shall design, carry out and complete the Tenant's Fit Out in accordance with the Landlord's overall design criteria for the Development as specified in the Tenant's Manual.

6.5.6. The Tenant shall deliver to the Landlord all designs and documents required by regulations and related to the Premises, in order that the Landlord is able to obtain all consents and approvals of all competent statutory and regulatory authorities as may be required to carry out the Tenant's Fit Out and which would allow the Tenant to conduct the Tenant's activity in the Premises.

Arhitekata i Inženjera
Zakupodavca.

6.5.3.2 Zakupnik neće koristiti bilo koje zamjenske materijale od onih koji su kao takvi propisani, niti će zamijeniti ili promijeniti gore navedenu dokumentaciju odobrenu od strane Zakupodavca bez prethodne suglasnosti Zakupodavca, koja neće biti nerazumno uskraćena ili odgođena.

6.5.4. Kad nacrti, specifikacije, programi, rasporedi i primjerci koji zahtijevaju Zakupodavčevu odobrenje isto i dobiju, Ugovorne strane će parafirati dokumentaciju, te će se potom takve parafirane isprave smatrati "Odobrenom dokumentacijom" za potrebe ovog Ugovora o zakupu. Za vrijeme čitavog trajanja Zakupa, taj će se pojam odnositi i na bilo koju daljnju Odobrenu dokumentaciju koja će nadopunjavati, nadomještati ili proširivati postojeće isprave, nakon što ista bude odobrena od strane Zakupodavca u skladu s člankom 6.5.3.

6.5.5. Zakupnik će projektirati, obaviti i dovršiti Završne radove od strane Zakupnika u skladu s općim kriterijima Zakupodavca u odnosu na Objekt, specificiranim u Priručniku za zakupnike.

6.5.6. Zakupnik će podastrijeti Zakupodavcu sve nacрте i dokumentaciju koju zahtijevaju propisi, a koja se odnosi na Poslovni prostor, kako bi Zakupodavac bio u mogućnosti pribaviti sve dužne privole i odobrenja svih nadležnih zakonskih i nadzornih tijela za svrhu provođenja Završnih radova od strane Zakupnika, te za svrhu provođenja aktivnosti Zakupnika unutar Poslovnog prostora.

6.5.7. In the event that the Landlord determines that any element of the Tenant's Fit Out was not completed or was completed contrary to the law regulations in force, the Landlord shall specify an additional term for completion of such element, but not longer than 7 (seven) days. After the ineffective expiry of that additional term, the Landlord, without any further notice, may enter the Premises at any time, and complete such element at the Tenant's cost. Notwithstanding the above, the Tenant is solely responsible for the Tenant's Fit Out if it was not completed or was completed contrary to the Approved (technical) Documentation.

6.6. Tenant's Fit Out works general:

6.6.1 From the Delivery Date, the Tenant shall have unrestricted access to the Premises, and to enter into and upon and to remain in and on the Premises for the purpose of carrying out the Tenant's Fit Out. The Tenant accepts the fact that the Development is a shopping centre open to the public and that the Tenant's Fit Out, when being performed while the Development is open for public, may not interrupt the normal operation of the Development.

6.6.2. The Tenant's Fit Out works shall be completed by the Opening for Public.

6.6.3 The Landlord shall cover the cost of the Tenant's Fit Out works of the Premises up to the Croatian kuna counter value of 55,345.00 EUR (fifty thousand three hundred forty five euro) VAT not included, by settling the invoice issued by the Tenant for an amount up to the above indicated, with the earliest due date being 60 days as of the day of Opening for Public of the

6.5.7. U slučaju da Zakupodavac utvrdi da neki dio Završnih radova od strane Zakupnika nije izvršen ili da je izvršen u protivnosti sa važećim zakonskih propisima, Zakupodavac će odrediti dodatni rok za dovršenje navedenih dijelova koji ne smije biti dulji od 7 (sedam) dana. U slučaju da taj dodatni rok neuspješno istekne, Zakupodavac može, bez daljnje obavijesti, ući u Poslovni prostor u bilo koje vrijeme, te dovršiti navedeni dio radova na trošak Zakupnika. Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik snosi isključivu odgovornost za neizvršenje Završnih radova od strane Zakupnika ili za izvršenje istih u protivnosti sa Odobrenom (tehničkom) dokumentacijom.

6.6. Završni radovi od strane Zakupnika - općenito:

6.6.1 Od Datuma primopredaje Poslovnog prostora, Zakupnik će imati neograničen pristup Poslovnom prostoru, ulaziti će u isti te ostajati u istom za svrhe provođenja Završnih radova od strane Zakupnika. Zakupnik prihvaća činjenicu da je Objekt prodajni centar otvoren za javnost, te da stoga Završni radovi od strane Zakupnika, kada se isti vrše tijekom perioda u kojem je Objekt otvoren za javnost, ne smiju uznemirivati uobičajene aktivnosti Objekta.

6.6.2. Završni radovi od strane Zakupnika bit će dovršeni do Otvaranja za javnost.

6.6.3 Zakupodavac će snositi trošak Zakupnikovih radova uređenja Poslovnog prostora, odnosno Završnih radova, u iznosu kunske protuvrijednosti od najviše 55.345 (pedeset tisuća tristo četrdeset pet) EUR bez PDV- a, na način da će isti platiti račun koji izda Zakupnik, u visini iznosa ne većem od gore navedenog, s najranijim rokom dospijanja 60 dana od Otvaranja za javnost Poslovnog prostora.

Premises for which the Tenant is not responsible.

6.4. Repair, Renovation and Cleaning

Throughout the Term of the Lease, the Tenant shall maintain the interior and frontage of the Premises (including external walls separating the Premises from the Common Areas) and shall keep them clean and tidy. The Tenant shall also be responsible for repairs to the Tenant's Fit Out and technical facilities. The Tenant is obliged to perform self-dependently and on his own cost all technical inspections and expertizes that are required by Croatian Law and pertain to the Tenant's Fit Out and technical facilities. The copies of above mentioned inspections and expertizes shall be delivered to the Landlord. The Tenant shall ensure lighting and heating to the Premises. The above repairs shall be carried out by the Tenant at his own expense. If the Tenant does not comply with the above obligation, the Landlord shall be entitled to perform the Tenant's obligations at Tenant's expense. Any such expenses shall be reimbursed to the Landlord upon his first demand.

The Tenant shall not damage any part of the Development (including technical facilities). In the event of a breach of this provision, the Tenant shall repair the damage at his own expense. If the Tenant does not comply with the above obligation, the Landlord shall be entitled to perform Tenant's obligations at Tenant's expense. Any such expenses shall be reimbursed to the Landlord upon his first demand.

In case of Repair and/or Renovation of the Premises during the term of the Lease, the Tenant shall, inter alia, conduct it in accordance with the rules specified in the Ninth Schedule.

6.5. To fit out the Premises

6.5.1. The Tenant shall, as soon as practicable, i.e. without any delay after the date of executing this Lease, forward to the Landlord for approval all plans

Zakupnika u Poslovnom prostoru a za koje nije odgovoran Zakupnik.

6.4. Popravci, adaptacija i čišćenje

Za čitavog razdoblja trajanja Zakupa, Zakupnik će održavati unutrašnjost i frontu Poslovnog prostora (uključujući i vanjske zidove koji odvajaju Poslovni prostor od Zajedničkih prostora) čistima i urednima. Zakupnik je također odgovoran za popravke Završnih radova učinjenih od strane Zakupnika, te za popravke tehničke instalacije. Zakupnik je obavezan u svoje ime i za svoj račun izvršiti sve tehničke inspekcije i vještačenja koja hrvatsko pravo propisuje, a koja se odnose na Završne radove Zakupnika te na tehničke instalacije. Preslike gore navedenih inspekcija i vještačenja bit će dostavljene Zakupodavcu.

Zakupnik mora osigurati rasvjetu i grijanje Poslovnog prostora. Gore navedeni popravci bit će izvršeni od strane Zakupnika na njegov vlastiti trošak. U slučaju da Zakupnik ne postupa u skladu sa navedenom obvezom, Zakupodavac je ovlašten izvršiti istu obvezu Zakupnika na njegov trošak. Svi troškovi vezani za gore navedeno bit će nadoknađeni Zakupodavcu na njegov prvi zahtjev.

Zakupnik neće oštetiti bilo koji dio Objekta (uključujući tehničke instalacije). U slučaju povrede navedene odredbe, Zakupnik će izvršiti popravak o vlastitom trošku. Ukoliko bi Zakupnik propustio izvršiti tu svoju obvezu, Zakupodavac je ovlašten izvršiti obvezu Zakupnika na Zakupnikov trošak. Svi troškovi vezani za gore navedeno bit će nadoknađeni Zakupodavcu na njegov prvi zahtjev.

U slučaju popravka i/ili adaptacije Poslovnog prostora za vrijeme trajanja Zakupa, Zakupnik će, između ostalog, isto provoditi u skladu sa pravilima propisanim u Devetom dodatku.

6.5. Oprema Poslovnog prostora

6.5.1. Zakupnik će što je ranije moguće odnosno bez ikoje odgode nakon dana potpisivanja ovog Ugovora o zakupu, podastrijeti Zakupodavcu na odobrenje

and specifications samples, programmes and schedules of finishes and proposed timetables for carrying out the Tenant's Fit Out, as well as details of insurance arrangements for the Tenant's Fit Out.

6.5.2. The information to be supplied, as referred to above, shall show in sufficient detail:

6.5.2.1 Shop Window and permanent shop front signage immediately behind the shop front; and

6.5.2.2 floor finishes where the Premises meet the Common Areas; and

6.5.2.3 all mechanical and engineering works (including air conditioning and air ducting installation and condenser water installation); and

6.5.2.4 security systems and the connection of such systems to the Development's security and emergency system (if applicable); and

6.5.2.5 the internal layout for emergency escape purposes.

6.5.3. Approval of the documentation

6.5.3.1 The Landlord shall, in respect of the works referred to above, notify the Tenant, in writing, as soon as possible but not later than within seven days from delivery of the above documentation, whether or not the Landlord approves such works, which approval shall not be unreasonably withheld or delayed if the Tenant's Fit Out are in compliance with this Lease and meet reasonable requirements of the Landlord and the Landlord's Architects.

sve primjerke nacrti i specifikacija, programa i rasporeda dovršetaka te vremenske rokove predložene za izvođenje Završnih radova od strane Zakupnika, kao i detaljne informacije u pogledu osiguranja Završnih radova od strane Zakupnika.

6.5.2. Informacije koje se podastiru sukladno gore navedenom, moraju detaljno sadržavati sljedeće:

6.5.2.1 izloge dućana i trajne natpise na prednjem dijelu dućana odmah iza prednjeg dijela dućana; i

6.5.2.2 završnu obradu podova na spoju Poslovnog prostora i Zajedničkih prostora; i

6.5.2.3 sve tehničke i inženjerske radove (uključujući klimatizaciju, ventilaciju i odvod kondenzirane vode); i

6.5.2.4 sigurnosne sustave i povezanost istih sa sigurnosnim sustavom Objekta, kao i sa sustavom za hitne slučajeve (ukoliko je isto primjenjivo); te

6.5.2.5 plan unutrašnjeg dijela poslovnog prostora u svrhu izlaza za nuždu.

6.5.3. Odobrenje dokumentacije

6.5.3.1 Zakupodavac će s obzirom na gore navedene radove, pisanim putem izvijestiti Zakupnika što ranije moguće odnosno ne kasnije od sedam dana od dana dostave gore navedene dokumentacije, o tome da li Zakupodavac odobrava takove radove, a koje odobrenje neće biti nerazumno uskraćeno ili odgođeno, pod uvjetom da su Završni radovi od strane Zakupnika u skladu s ovim Ugovorom o zakupu, te u skladu s razumnim zahtjevima

5. Delivery Date

5.1

The Parties mutually agree that the delivery shall be performed in accordance with provisions hereof and the Delivery Date is 5th May 2015 (fifth of May two thousand and fifteen).

5.2

If the Delivery Date does not take place on or before the date specified in 5.1, subject to the extension as provided for above in point 5.1, the Tenant shall be entitled to one day of rent-free occupation of the Premises for each day of such delay, unless the Lease is terminated pursuant to the foregoing. If the said delay shall exceed 6 (six) months, the Tenant may, by giving written notice to the Landlord during the next following period of 30 (thirty) days, immediately terminate this Lease, and the parties shall have no claims to each other due to agreement or its termination. If the said delay, subject to the above extension, shall exceed 6 (six) months the Landlord may, by giving written notice to the Tenant during the next following term of 30 (thirty) days, immediately terminate this Lease, and the parties shall have no claims to each other due to agreement or its termination.

5.3

If the Tenant fails to complete the Tenant's Fit Out works within 35 (thirty five) days from the Delivery Date or it doesn't start operating from the Premises on the Opening to the public date, other than due to force majeure and/or work/delays of the public authorities entitled for the issuance of the relevant decisions, approvals and/or licences for conducting of the business to the Tenant in the Premises for which the Tenant is not responsible and the Building is opened to the public, for each day of such delay the Tenant shall be

5. Datum primopredaje

5.1

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaja biti izvršena sukladno odredbama ovog Ugovora te je Datum primopredaje 5. svibnja 2015. (peti svibnja dvije tisuće petnaeste) godine.

5.2

Ukoliko Datum primopredaje ne bi pao do datuma ili prije datuma koji je određen u odredbi 5.1., podvrgnuto produljenju predviđenom gore u odredbi 5.1., Zakupnik će imati pravo na jedan dan posjeda Poslovnog prostora bez obveze plaćanja Zakupnine i to za svaki dan takvog zakašnjenja, osim ukoliko je Zakup raskinut sukladno gore navedenom. Ukoliko navedeno zakašnjenje prelazi 6 (šest) mjeseci, Zakupnik može putem pisane obavijesti Zakupodavcu za vrijeme sljedećeg perioda od 30 (trideset) dana, raskinuti ovaj Zakup sa neposrednim učinkom, te pritom Ugovorne strane neće imati nikakvih potraživanja jedna prema drugoj s osnove ovog Ugovora ili njegovog raskida. Ukoliko navedeno zakašnjenje, podvrgnuto gore navedenom produljenju, prelazi razdoblje od 6 (šest) mjeseci Zakupodavac može putem pisane obavijesti Zakupniku za vrijeme sljedećeg perioda od 30 (trideset) dana, raskinuti ovaj Zakup sa neposrednim učinkom, te pritom Ugovorne strane neće imati nikakvih potraživanja jedna prema drugoj s osnove ovog Ugovora ili njegovog raskida.

5.3

Ukoliko bi Zakupnik propustio izvršiti Završne radove od strane Zakupnika u roku od 35 (trideset pet) dana od Datuma primopredaje ili bi propustio započeti s poslovanjem u Poslovnom prostoru na datum Otvaranja za javnost, osim iz razloga više sile ili rada/odugovlačenja nadležnih tijela prilikom izdavanja odgovarajućih rješenja, odobrenja i/ili dozvola za obavljanje poslovne djelatnosti Zakupnika u Poslovnom prostoru, a za koje nije odgovoran Zakupnik, i to dok je Objekt otvoren za javnost, tad je Zakupnik dužan

obliged to pay the Landlord a penalty fee in the amount equivalent to the Rent for 2 (two) days for each day of delay, counting from the date of opening the Building to the clients.

6. The Tenant's Obligations

The Tenant hereby undertakes as follows:-

6.1. To pay Rent and Additional Rent

Starting from the Delivery Date, the Tenant shall pay the Additional Rent and utility costs, and starting from the Commencement Date, the Tenant shall also pay the Rent, all increased by applicable VAT, on dates and in the manner specified in the Second Schedule and shall not be entitled to set-off or deduct from the Rent or from the Additional Rent any amounts, of any kind, that are due or will become due from the Landlord.

6.2. To comply with statutory requirements

In relation to the Premises and to the exercise of its rights under the Lease, throughout the Term of the Lease to comply with all relevant laws and decisions of all competent government and municipal authorities. In particular, the Tenant shall obtain all permits, approvals and/or documents required by competent authorities necessary to conduct its business in a shop of this branch on the Premises, and shall meet fire regulations, environment protection, fire safety, and health and safety standards etc.

6.3. Opening to the Public

The Tenant shall open the Premises to the public and start trading from the Premises not later than on 10th June 2015 (tenth of June two thousand and fifteen) other than due to force majeure and/or work/delays of the public authorities entitled for the issuance of the relevant decisions, approvals and/or licences for conducting of the business to the Tenant in the

platiti Zakupodavcu za svaki dan zakašnjenja ugovornu kaznu u visini koja odgovara iznosu Zakupnine za 2 (dva) dana, računajući od Datuma otvaranja Objekta klijentima.

6. Obveze Zakupnika

Zakupnik ovime prihvata obvezu izvršavanja sljedećeg:

6.1. Plaćanje Zakupnine i Dodatne zakupnine

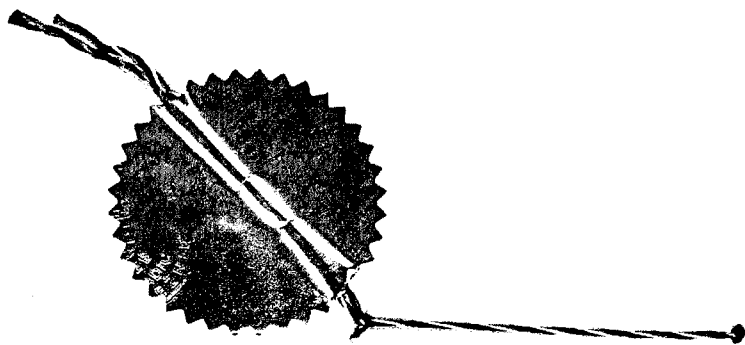
Počevši od Datuma primopredaje, Zakupnik će plaćati Dodatnu zakupninu i režijske troškove, a počevši od Datuma početka zakupa Zakupnik će plaćati Zakupninu te druge obveze temeljem Zakupa sve uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost, sukladno datumima i na način koji je opisan u Drugom dodatku, bez pridržavanja prava na kompenzaciju ili smanjenje iznosa Zakupnine ili iznosa Dodatne zakupnine za bilo koje iznose, bilo koje vrste, koji su dospjeli ili će postati dospjeli za plaćanje od strane Zakupodavca.

6.2. Pridržavanje statutarne odredbe

Zakupnik će se u odnosu na Poslovni prostor i ostvarivanje prava prema Ugovoru o zakupu za čitavog trajanja Ugovora pridržavati svih odnosnih propisa i odluka relevantnih državnih ili lokalnih tijela. Zakupnik će osobito pribaviti sve dozvole, odobrenja i/ili isprave od strane nadležnih tijela potrebne za poslovanje dućana određene ispostave unutar Poslovnog prostora te ispuniti sve propise u pogledu sigurnosti na radu, sigurnosti od požara, sanitarne, ekološke i druge slične sigurnosne propise.

6.3. Otvaranje za javnost

Zakupnik će otvoriti Poslovni prostor za javnost, te početi poslovanje unutar istog najkasnije 10. lipnja 2015. (desetog lipnja dvije tisuće petnaeste) godine osim ako je spriječen iz razloga više sile ili zbog rada/odugovlačenja nadležnih tijela prilikom izdavanja odgovarajućih rješenja, odobrenja i/ili dozvola za obavljanje poslovne djelatnosti



Ja, JAVNI BILJEŽNIK Nikola Tadić, Zagreb, Prilaz Gjüre Deželića 23 potvrđujem da su

za EURO STRUCTOR d.o.o. (OIB: 72543389181), Zagreb, Avenija Dubrovnik 16, Yovav Carmi (OIB: 72164877231), Izrael, u svojstvu direktora društva EURO STRUCTOR d.o.o., čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdio uvidom u sudski registar trgovačkih društava RH putem interneta na današnji dan MBS: 080444081, i Arn Willems, Belgija, u svojstvu direktora društva EURO STRUCTOR d.o.o., čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdio uvidom u sudski registar trgovačkih društava putem interneta na današnji dan, MBS: 080444081, u mojoj nazočnosti priznali potpis na pismenu kao svoj. Potpisi na pismenu su istiniti.

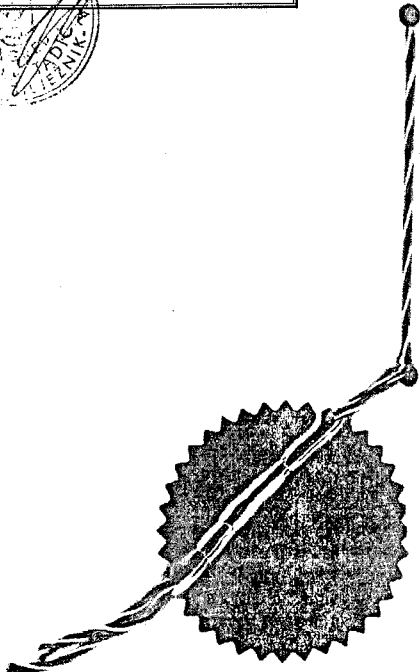
Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam (na temelju):

Putovnicom 21487000 izdanom od Izrael, i Putovnicom EM080640 izdanom od ZAGREB.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJB u iznosu od 20,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 220,00 kn + PDV 25% (55,00 kn), a trošak 5,00 kn + PDV 25% (1,25 kn).

Broj: OV-3583/14
Zagreb, 14.07.2014.

Javni bilježnik
Nikola Tadić
Za javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
Sandra Skala



REPUBLIKA HRVATSKA

OV-2374/15

JAVNI BILJEŽNIK
NIKOLA TADIĆ
ZAGREB, Prilaz Gjüre Deželića 23
tel. 4826-440, 4826-441
fax. 4826-512

U Zagrebu, 04.05.2015. (četvrtoga svibnja dvijetisućpetnaeste) -----

POTVRDA (SOLEMNIZACIJA) PRIVATNE ISPRAVE

Ja, javni bilježnik Nikola Tadić iz Zagreba, Prilaz G. Deželića 23, potvrđujem da su mi: -----

1. EURO STRUCTOR d.o.o. (OIB: 72543389181), Zagreb, Avenija Dubrovnik 16, koje zastupa po punomoći Iva Crnogorac, Zagreb, Marina Tartaglije 18, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 104524437 izdanu od PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Specijalnu punomoć ovjerenu pod brojem OV-3583/14 od 14.07.2014., kao zakupodavac -----
2. WOLF SPORT d.d. (OIB: 63479294954), Donji Stupnik, Pod bregom 6, koje zastupa direktor Dražen Vlahovski, Zagreb, Ulica Vladimira Filakovca 7, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110971035 izdanu od PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar trgovačkih društava RH putem interneta na današnji dan MBS: 080201079, kao zakupnik -----

podnijeli na potvrdu - solemnizaciju priloženi Ugovor o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom AVENUE MALL. -----

Izvršio sam uvid u: -----

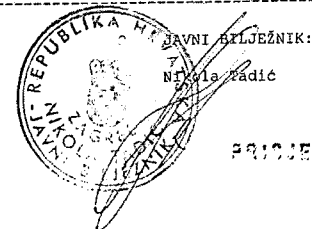
1. Prvi dodatak do Trinaesti dodatak, -----
2. Aneks A, koji se nalaze u prilogu ove isprave. -----

Utvrdio sam da su stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje i sklapanje ovog pravnog posla, objasnio sam im smisao i posljedice posla, nakon čega sam se uvjerio u njihovu pravu i ozbiljnu volju. -----
Nakon što sam strankama objasnio sve odredbe Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom AVENUE MALL -----

potvrđujem

da sam priloženu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkih akata. -----
Sudionicima pravnog posla sam ispravu, kao i priloge pročitao, te ih upozorio da potvrđena isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. -----
Sudionici potvrđuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj pravnoj volji. -----
Solemnizirano je 5 (pet) primjeraka Ugovora. -----

Javnobilježnička pristojba po tar. 1. i 7. naplaćena 600,00 kn. -----
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 12. i 16. PPJBT u iznosu od 2.000,00 kn + 25% PDV. -----



PRISJEDNIK

- **Lovrić, Mate**
Ivane Brlić-Mažuranić 60, Zagreb
datum rođenja: 7.2.1982.
- **Marušić, Ema**
Aleja A. Augustinčića 11, Zagreb
datum rođenja: 12.12.1978.
- **Renić Henig, Hana**
Kopernikova 3, Zagreb
datum rođenja: 1.7.1978.
- **Rukonić, Davor**
Vinkovićeve 3, Zagreb
datum rođenja: 4.10.1979.
- **Tomek, Tena**
Kralja Zvonimira 66, Zagreb
datum rođenja: 19.4.1986.
- **Topić, Damir**
Vinogradi 36 C, Zagreb
datum rođenja: 8.2.1967.
- **Tudorić Mejovšek, Ana**
Stanka Andrijevića 24, Zagreb
datum rođenja: 27.2.1979.
- **Vujančić, Vanesa**
Ulica slobode 35, Split
datum rođenja: 28.1.1979.
- **Vuković, Marin**
Skočilovići 1, Zagreb
datum rođenja: 10.4.1978.
- **Živković, Petar**
Brune Bušića 8, Split
datum rođenja: 5.5.1977.

i odvjetničkih vježenika:

- **Crnogorac, Iva**
Marina Tartaglie 18, Zagreb
datum rođenja: 15.5.1989.
- **Marasović, Daniela**
Savska cesta 56, Zagreb
datum rođenja: 30.1.1989.
- **Mendušić Škugor, Ema**
Matije Gupca 87, Šibenik
datum rođenja: 16.6.1989.
- **Mirošević, Igor**
Julija Knitiera 4, Zagreb
datum rođenja: 21.9.1987.
- **Mužić, Lea**
Malin 6, Mali Lošinj
datum rođenja: 1.8.1989.

zaposlenih u odvjetničkom društvu Divjak, Topić & Bahtijarević d.o.o., Zagreb, Ivana Lučića 2a

ima ovlast samostalno i pojedinačno, u ime i za račun Društva kao zakupodavca potpisati i solemnizirati sve predugovore i ugovore o zakupu, sve anekse predugovora i ugovora u zakupu i raskide istih u odnosu na pojedine poslovne prostore, na prostore za kiosk, parkirna mjesta, kao i u odnosu na bilo koji drugi tip prostora u zakupu, sve u trgovačkom centru "Avenue Mall" u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 16, a koji centar je upisan u zemljišnim knjigama Općinskog Gradanskog

- **Lovrić, Mate**
Ivane Brlić-Mažuranić 15, Zagreb
date of birth: 7.2.1982.
- **Marušić, Ema**
Aleja A. Augustinčića 11, Zagreb
date of birth: 12.12.1978.
- **Renić Henig, Hana**
Kopernikova 3, Zagreb
date of birth: 1.7.1978.
- **Rukonić, Davor**
Vinkovićeve 3, Zagreb
date of birth: 4.10.1979.
- **Tomek, Tena**
Kralja Zvonimira 66, Zagreb
date of birth: 19.4.1986.
- **Topić, Damir**
Vinogradi 36 C, Zagreb
date of birth: 8.2.1967.
- **Tudorić Mejovšek, Ana**
Stanka Andrijevića 24, Zagreb
date of birth: 27.2.1979.
- **Vujančić, Vanesa**
Ulica slobode 35, Split
date of birth: 28.1.1979.
- **Vuković, Marin**
Skočilovići 1, Zagreb
date of birth: 10.4.1978.
- **Živković, Petar**
Brune Bušića 8, Split
date of birth: 5.5.1977.

and trainees:

- **Crnogorac, Iva**
Marina Tartaglie 18, Zagreb
date of birth: 15.5.1989.
- **Marasović, Daniela**
Savska cesta 56, Zagreb
date of birth: 30.1.1989.
- **Mendušić Škugor, Ema**
Matije Gupca 87, Šibenik
date of birth: 16.6.1989.
- **Mirošević, Igor**
Julija Knitiera 4, Zagreb
date of birth: 21.9.1987.
- **Mužić, Lea**
Malin 6, Mali Lošinj
date of birth: 1.8.1989.

employed with the Law Firm Divjak, Topić & Bahtijarević d.o.o., Zagreb, Ivana Lučića 2a,

is authorized to solely and independently sign and solemnize in the name and on behalf the Company as the landlord, each and every prelease and lease agreement and each and every addendum thereto and termination agreement pertaining to the shopping unit and/or food court unit, to kiosk area, parking place, as well as to any other type of leased premises, all in the shopping centre "Avenue Mall" in Zagreb, Avenija Dubrovnik 16, which center has been registered with the Land

suda u Zagrebu na k.č.br. 847/1, površine 15327 m², zk.ul. br. 992, k.o. Zaprudski Otok.

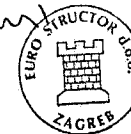
ima ovlast pojedinačno, u ime i za račun Društva kao zakupodavca ishoditi od javnog bilježnika potvrdu (klauzulu) ovršnosti u svrhu pokretanja ovrhe zbog iseljenja i/ili naplate dugovanja u vezi sa svakim od predugovora i ugovora o zakupu odnosno aneksa predugovora i ugovora o zakupu odnosno raskida iz prethodne točke ove punomoći.

Ova punomoć vrijedi do opoziva.

Za EURO STRUCTOR d.o.o.

Gosp. Arn Willems

Gosp. Yovav Carmi



Registry of the Civil Municipal Court in Zagreb, on cadastral plot no. 847/1, surface 15327 m², land registry record no. 992, cadastral municipality Zaprudski Otok.

is authorized to solely, in the name and on behalf of the Company as the landlord, obtain from the notary public the confirmation of enforcement for the initiation of enforcement proceedings for eviction and/or collection of debt in connection with each of the prelease or lease agreements, addendums thereto and terminations that are mentioned in the previous item herein.

This Power of Attorney is valid until revocation thereof.

For EURO STRUCTOR d.o.o.

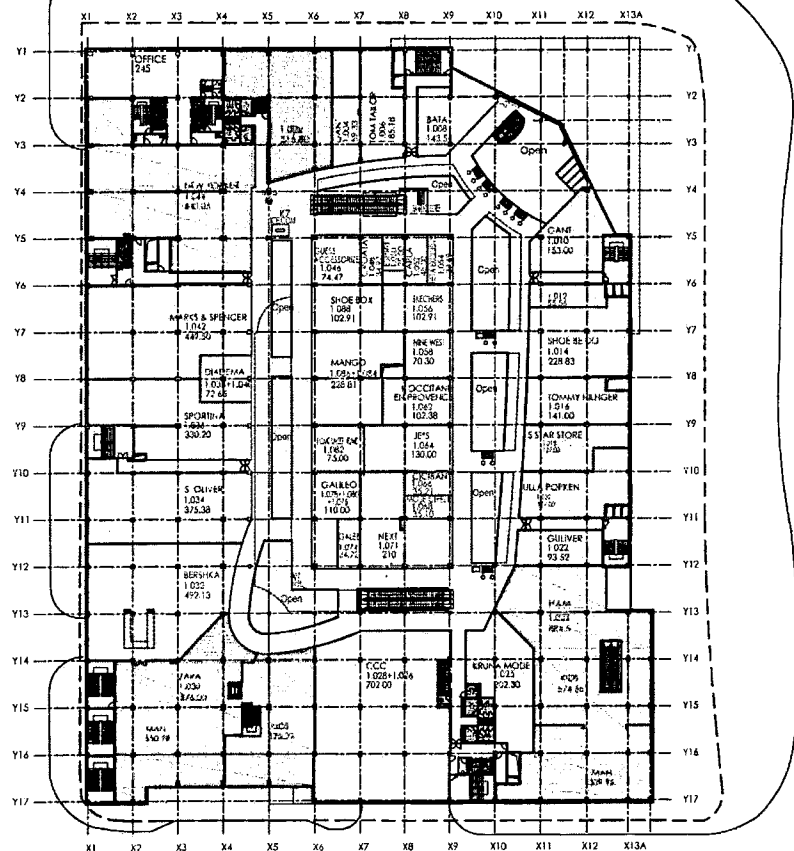
Mr. Arn Willems

Mr. Yovav Carmi



38 SHOPS
1 PERMANENT KIOSK

 AUTOMAT TOY FOR CHILDREN 2
 BEARING WALL BETWEEN LOCAL
 DISABILITY TOILET 1
 BABY CHANGE 1
 PERMANENT KIOSK 1
 TEMPORARY KIOSK



AVENUE MALL - ZAGREB 100 SHOPS, 6 PERMANENT KIOSK

EURO STRUCTOR d.o.o. with its registered seat in Zagreb, Avenija Dubrovnik 16, registered in the Court Register of the Commercial Court in Zagreb under No. 080444081, personal identification number (OIB): 72543389181 (hereinafter the "Company")

represented by Mr. Arn Willems, management board member-director authorized to represent the company together with one other member of the management board – director and by Mr. Yovav Carmi, management board member-director authorized to represent the company together with one other member of the management board – director,

hereby issues the following

**SPECIAL
POWER-OF-ATTORNEY**

On the basis of which each of the following attorneys at law:

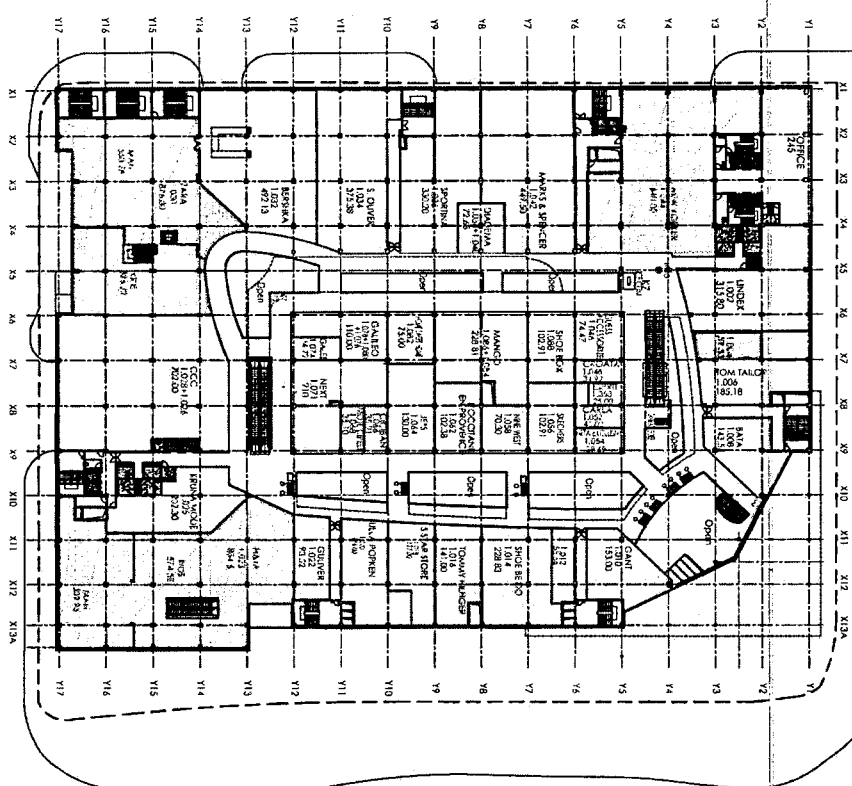
- **Bajtjarević, Emir**
Vidovčica 10, Zagreb
datum rođenja: 10.3.1967.
- **Delalić, Ivana**
Palmotičeva 28, Zagreb
datum rođenja: 10.5.1978.
- **Divjak, Saša**
Dordićeva 3B, Zagreb
datum rođenja: 9.8.1965.
- **Fabijanić, Juraj**
Babukićeva 12, Zagreb
datum rođenja: 26.7.1981.
- **Grubišić, Ana-Marija**
Varaždinska 91, Sesvete
datum rođenja: 27.12.1986.
- **Heršak Klinčukarević, Anita**
Palinovečka 19 B, Zagreb
datum rođenja: 17.3.1976.
- **Kalamiza, Martina**
Milutina Cihlara-Nehajeva 17, Križevci
datum rođenja: 14.12.1979.
- **Kobsa, Ozren**
Zelinska 5, Zagreb
datum rođenja: 27.12.1983.
- **Kovač Krka, Marina**
Unska 2B, Zagreb
datum rođenja: 1.11.1976.
- **Kovačević, Vanja**
Miramarska cesta 13B, Zagreb
datum rođenja: 28.7.1975.
- **Križić, Linda**
Horvaćanska cesta 17, Zagreb
datum rođenja: 29.1.1982.
- **Krka, Mario**
Unska 2B, Zagreb
datum rođenja: 6.10.1980.
- **Lovrić, Marko**
Siget 18 C, Zagreb
datum rođenja: 15.7.1982.
- **Bajtjarević, Emir**
Vidovčica 10, Zagreb
date of birth: 10.3.1967.
- **Delalić, Ivana**
Palmotićeva 28, Zagreb
date of birth: 10.5.1978.
- **Divjak, Saša**
Dordićeva 3B, Zagreb
date of birth: 9.8.1965.
- **Fabijanić, Juraj**
Babukićeva 12, Zagreb
date of birth: 26.7.1981.
- **Grubišić, Ana-Marija**
Varaždinska 91, Sesvete
date of birth: 27.12.1986.
- **Heršak Klobučarević, Anita**
Palinovečka 19 B, Zagreb
date of birth: 17.3.1976.
- **Kalamiza, Martina**
Milutina Cihlara-Nehajeva 17, Križevci
date of birth: 14.12.1979.
- **Kobsa, Ozren**
Zelinska 5, Zagreb
date of birth: 27.12.1983.
- **Kovač Krka, Marina**
Unska 2B, Zagreb
date of birth: 1.11.1976.
- **Kovačević, Vanja**
Miramarska cesta 13B, Zagreb
date of birth: 28.7.1975.
- **Križić, Linda**
Horvaćanska cesta 17, Zagreb
date of birth: 29.1.1982.
- **Krka, Mario**
Unska 2B, Zagreb
date of birth: 6.10.1980.
- **Lovrić, Marko**
Siget 18 C, Zagreb
date of birth: 15.7.1982.

FIRST LEVEL

38 SHOPS
1 PERMANENT KIOSK

LEGENDA:

- 53 AUTOMAT TOY FOR CHILDREN 2
 BEARING WALL BETWEEN LOCAL
 52 DISABILITY TOILET 1
 51 BABY CHANGE 1
 50 PERMANENT KIOSK 1
 49 TEMPORARY KIOSK 1



AVENUE MALL - ZAGREB 100 SHOPS, 6 PERMANENT KIOSK

this Lease within thirty (30) days from receiving the Completion Estimate.

5. Suspension of Rights and Obligations.

If, and to the extent that, as the result of a Casualty Event, part or all of the Premises become temporarily Incapable of Practical Use, the Landlord and the Tenant agree that, save for this clause, their rights and obligations under the Lease will be proportionately suspended in respect to the damaged part of the Premises (including the Landlord's obligation to deliver the relevant damaged part of Premises as Capable of Practical Use) until the date when the Premises are substantially reinstated by the Landlord as they were prior to such destruction or damage. It is agreed that, in such circumstances, the Tenant shall be obliged to pay Rent on the part or parts of the Premises which are Capable of Practical Use. However, if the Premises are partially or wholly destroyed or damaged due to an event or cause that neither Landlord nor Tenant is responsible for ("Force Majeure Event"), to such extent that the Premises are Incapable of Practical Use, then the above obligation of the Landlord to reinstate substantially the Premises, as they were prior to such destruction or damage, shall be subject to the following conditions:

5.1 the Landlord received insurance money payable under the policy covering such Force Majeure Event;

5.2 the Landlord obtained any necessary planning and building permit, consents licences and approvals;

5.3 any necessary labour and materials being and remaining available, which the Landlord shall use reasonable endeavours to obtain as soon as practicable;

5.4 expiry date of the Term of the Lease (as extended) is not earlier than eighteen (18) months from the delivery of the Completion Estimate to both of the Parties.

strane imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor u roku od 30 (trideset) dana od dana zaprimanja Procjene o dovršetku.

5. Privremena obustava prava i obveze.

Ukoliko, kao posljedica Nezgode, dio ili čitav Poslovni prostor postane privremeno Nepodoban za praktičnu uporabu, Zakupodavac i Zakupnik će dogovoriti da će, osim u odnosu na ovu odredbu, njihova prava i obveze iz ovog Ugovora, biti privremeno obustavljena u razmjeru sa oštećenim dijelom Poslovnog prostora (uključujući obvezu Zakupodavca da dostavi odnosi oštećeni dio Poslovnog prostora kao Podoban za praktičnu uporabu) do dana kada je Poslovni prostor u bitnome obnovljen od strane Zakupodavca kao što je bio prije tog uništenja ili štete. Ugovorne strane su suglasne da će u takvim slučajevima Zakupnik biti u obvezi platiti Zakupninu za dio ili za dijelove Poslovnog prostora koji su Podobni za praktičnu uporabu. Međutim, ukoliko je Poslovni prostor bio djelomično ili u potpunosti uništen ili oštećen kao posljedica događaja za koje niti Zakupodavac niti Zakupnik nisu odgovorni ("Viša sila"), u tolikoj mjeri da je Poslovni prostor Nepodoban za praktičnu uporabu, onda će gore navedena obveza Zakupodavca da vrati Poslovni prostor u stanje u kojem se nalazio prije uništenja ili štete biti podložna sljedećim uvjetima:

5.1 Zakupodavac je zaprimio osigurani iznos sukladno polici koja pokriva i takve slučajeve Više sile;

5.2 Zakupodavac je zaprimio sve nužne planske i građevinske dozvole, suglasnosti, odobrenja i dozvole;

5.3 bilo koju nužnu radnu snagu i materijale koji su bili i ostali dostupni, a za koje će Zakupnik poduzeti sve razumne napore da ih zaprimi čim je to praktično moguće;

5.4 datum isteka razdoblja za koje je Zakup ugovoren (ili produžen) nije ranije od 18 (osamnaest) mjeseci od dana dostave Procjene o dovršetku objema Ugovornim stranama.

6. Readiness for Use.

Not later than two weeks before the completion of the works, the Landlord shall notify the Tenant, in writing, about the readiness of the Premises being Capable of Practical Use. From the date of availability of the Premises to the Tenant in a state Capable for Practical Use, all the rights and obligations of both Parties to this Lease shall be in force again.

7. Landlord's Right to Terminate.

The Landlord will have the right to terminate the Lease with immediate effect if:

7.1 one of the conditions under sub-clauses 5.1. and 5.3 above cannot be met, or

7.2 in the Landlord's reasonable view it will not be practically possible to reinstate the Premises during the time period specified in Completion Estimate, or

7.3 according to the Landlord's reasonable determination, the costs of reinstating the Premises will be incommensurably high.

8. Tenant's Right to Terminate.

The Tenant will have the right to terminate the Lease with immediate effect in case the reinstatement of the Premises is not completed by the time specified in the Completion Estimate.

9. Exclusion.

To avoid any doubt, these regulations shall not apply in a situation where the Premises are damaged by any event or cause for which the Tenant (or its employees, agents, invitees or contractors) is responsible. In such a situation, the Tenant shall be fully liable for costs incurred by the Landlord as a result of the damage to the Premises, and there shall be no abatement of the Rent.

6. Spremnost za korištenje.

Najkasnije dva tjedna prije završetka radova, Zakupodavac će izvijestiti Zakupnika pisanim putem o spremnosti Poslovnog prostora koji je Podoban za praktičnu uporabu. Od dana dostupnosti Poslovnog prostora Zakupniku u stanju u kojem je isti Podoban za praktičnu uporabu, sva prava i obveze obaju Ugovornih strana prema ovom Ugovoru bit će ponovno na snazi.

7. Pravo Zakupodavca na raskid.

Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor bez otkaznog roka:

7.1 ako jedan od uvjeta sukladno stavcima 5.1. i 5.3 gore nije ispunjen, ili

7.2 ako sukladno Zakupodavčevom razumnom mišljenju nije praktično moguće vratiti Poslovni prostor, za vrijeme vremenskog razdoblja koje je određeno u Procjeni o dovršetku, u prijašnje stanje, ili

7.3 ako bi sukladno razumnoj odluci Zakupodavca, troškovi vraćanja Poslovnog prostora u prijašnje stanje bili enormno visoki.

8. Pravo Zakupnika na raskid.

Zakupnik ima pravo raskida Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da vraćanje Poslovnog prostora u prijašnje stanje ne bude dovršeno unutar vremenskog razdoblja koje je određeno u Procjeni o dovršetku.

9. Izuzetak.

Radi izbjegavanja svake sumnje, ove odredbe se neće primijeniti u situaciji kada je Poslovni prostor oštećen od strane slučaja ili uzroka za koji je odgovoran Zakupnik (ili njegovi zaposlenici, zastupnici, posjetitelji ili izvođači). U takvoj situaciji, Zakupnik će biti u potpunosti odgovoran za troškove koji su nastali Zakupodavcu kao rezultat štete na Poslovnom prostoru, te pritom Zakupnina neće biti umanjena za te iznose.

THE THIRTEEN SCHEDULE

Casualty Event

1. Casualty Event and Repair.

If the Premises are damaged by fire, accident or other unavoidable casualty ("Casualty Event"), without their being rendered wholly or partially incapable of occupation (and such damage is not caused by the Tenant, and the Tenant has not violated the insurance policy in respect of the Premises), the Landlord shall repair such damage and there shall be no abatement of Rent or Additional Rent, provided that the Premises are Capable of Practical Use, as specified below.

2. State of the Premises.

The Premises shall be deemed "Capable of Practical Use" only to the extent that the Tenant is able to operate its day to day business in the Premises for their intended purposes under this Lease and shall be deemed "Incapable of Practical Use" to the extent, that the Tenant is unable to do so. If there is any dispute as to whether the Premises are partially or wholly, Capable of Practical Use or Incapable of Practical Use, and the Parties fail to resolve it through negotiations conducted in good faith within three (3) working days, either of the Parties, upon a written notification sent to other Party, is entitled to appoint an independent expert from the list of court – appointed experts of the County Court in Zagreb ("Expert") to establish whether the Premises are, respectively, partially or wholly, Capable of Practical Use or Incapable of Practical Use, provided however that in this Lease the term "practical use" shall have the meaning of "agreed use" in Article 569 of the Croatian Obligations Act and art.9 of the Law on the Lease. After receiving information about the appointment of the Expert by the other Party, both Parties are obliged to submit their written statements to the Expert within the next three (3) working days, as to their estimation of the state of the Premises. Within fourteen (14) days from

TRINAESTI DODATAK

Šteta na Poslovnom prostoru

1. Nezgode i popravci.

Ukoliko Poslovni prostor bude uništen od strane vatre, nezgode ili drugih neizbježnih nesretnih slučajeva ("Nezgoda"), bez da su pritom iste potpuno ili djelomično nemoguće za korištenje (te ukoliko takva šteta nije uzrokovana od strane Zakupnika, te ukoliko Zakupnik nije prekršio pravila police osiguranja u odnosu na Poslovni prostor), Zakupodavac će nadoknaditi takvu štetu, te pritom neće sniziti Zakupninu ili Dodatnu zakupninu, pod uvjetom da je Poslovni prostor Podoban za praktičnu uporabu, kao što je niže određeno.

2. Stanje Poslovnog prostora.

Smatrat će se da se Poslovni prostor nalazi u stanju "Podoban za praktičnu uporabu" jedino ako je Zakupnik u mogućnosti u istom vršiti svoje svakodnevno poslovanje za namijenjene svrhe sukladno Ugovoru, te će se smatrati da je "Nepodoban za praktičnu uporabu" u slučaju da Zakupnik to isto nije u mogućnosti. U slučaju postojanja spora oko toga da li je Poslovni prostor djelomično ili u potpunosti Podoban za praktičnu uporabu ili nije, te u slučaju da Ugovorne strane ne uspiju riješiti navedeni spor putem pregovora kojeg vode u dobroj vjeri 3 (tri) radna dana, bilo koja od Ugovornih strana je ovlaštena nakon pisane obavijesti koju je poslala drugoj Ugovornoj strani, izabrati neovisnog vještaka sa liste ovlaštenih sudskih vještaka Županijskog suda u Zagrebu ("Vještak") ne bi li isti utvrdio da li je odnosni Poslovni prostor djelomično ili u cijelosti Podoban za praktičnu uporabu ili nije, pod uvjetom međutim da za potrebe ovog Ugovora izraz "praktična uporaba" ima isto značenje kao izraz "dogovorena uporaba" iz članka 569. Zakona o obveznim odnosima i članka 9. Zakona o zakupu poslovnog prostora. Nakon zaprimanja obavijesti o imenovanju Vještaka od strane druge Ugovorne strane, obje Ugovorne strane moraju dostaviti pisane izjave

the day of receiving both written statements, the Expert shall (i) conduct a research to establish the area and the degree (expressed in percent) in which the Premises are, respectively, partially or wholly, Capable of Practical Use or Incapable of Practical Use as well as (ii) prepare a written report presenting its opinion as to the state of the Premises ("Expert's Report") and send it to both Parties. The Expert's Report shall be final and binding for both Parties. The costs related to the preparation of the Expert's Report shall be borne by that Party whose estimate of the state of the Premises was more remote from the state of Premises indicated in the Expert's Report on that subject. In the event of doubt

Expert's opinion shall be final and binding for both Parties. The Parties agree that during the whole period of the dispute described above and until the presentation of the Expert's Report to both Parties the Tenant shall pay the Rent. Within fourteen (14) days after presentation of the Expert's Report to both Parties the Landlord shall return in accordance with clause 5 below any potential overpayment calculated on the basis of the results indicated in the Expert's Report by issuing correcting VAT invoice.

3. Completion Estimate.

If, and to the extent that, as the result of a Casualty Event, the Premises (or part thereof) become Incapable of Practical Use, the Landlord shall, within thirty (30) days of such Casualty Event cause a reputable architect or general contractor to provide the Landlord and the Tenant with a written estimate of the time required to obtain all permissions and to complete the repair and restoration of the damaged parts of the Premises ("Completion Estimate").

4. Termination.

If the Completion Estimate shall be for a period in excess of twelve (12) months, then either Party shall have the right to terminate

Vještaku u roku od sljedeća 3 (tri) radna dana, u kojima vrše procjenu stanja Poslovnog prostora. U roku od 14 (četnaest) dana od dana primitka obavijesti pisanih izjava, Vještak će (i) provesti istraživanje kako bi utvrdio površinu i stupanj (izražen postotkom) u kojem je Poslovni prostor djelomično ili u potpunosti Podoban za praktičnu uporabu, i (ii) pripremiti pisani nalaz i mišljenje u kojem će objasniti svoj stav o stanju Poslovnog prostora ("Nalaz i mišljenje") te će isto poslati objema Ugovornim stranama. Nalaz i mišljenje Vještaka bit će konačno i obvezujuće za obje Ugovorne strane. Troškove u svezi sa Nalazom i mišljenjem Vještaka snosit će ona Ugovorna

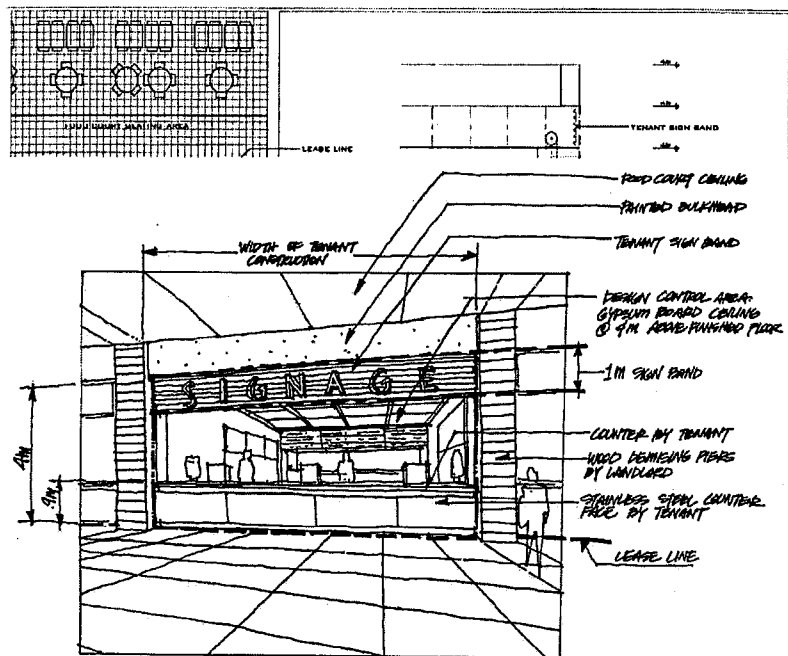
strana čiji izračun u izjavi o stanju Poslovnog prostora je bio više udaljen od stanja Poslovnog prostora kojeg opisuje Vještak u svom nalazu i mišljenju. U slučaju sumnje nalaz i mišljenje Vještaka bit će konačno i obvezujuće za obje ugovorne strane. Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik za vrijeme čitavog razdoblja gore navedenog spora i sve do predstavljanja nalaza i mišljenja Vještaka, uredno plaćati Zakupninu. U roku od 14 (četnaest) dana nakon predstavljanja nalaza i mišljenja Vještaka objema ugovornim stranama Zakupodavac će vratiti sukladno odredbi članka 5 niže cjelokupan mogući iznos preplaćenog iznosa izračunatog prema rezultatima koje je Vještak naveo i to izdavanjem ispravljenog PDV računa.

3. Procjena o dovršetku.

Ukoliko, kao posljedica Nezgode, Poslovni prostor (ili njegov dio) postane Nepodoban za praktičnu uporabu, Zakupodavac će, u roku od 30 (trideset) dana od dana takve Nezgode angažirati renomiranog arhitekta ili općeg izvođača da podastre Zakupodavcu i Zakupniku pisano izvješće o vremenu koje je potrebno da se pribave sve dozvole i da se dovrše popravci i obnova oštećenih dijelova Poslovnog prostora ("Procjena o dovršetku").

4. Raskid.

Ukoliko je Procjena o dovršetku predviđala da je navedeno razdoblje dulje od 12 (dvanaest) mjeseci, obje ugovorne



Zakupnik u odjelu prehrane

G Prilozi – dodati će se naknadno

Važno:

Priloženi crteži i dijagrami mogu biti revidirani bez prethodne obavijesti.

1. Plan lokacije (Pristupni putevi)
2. Diagram zaprimanja i odlaganja otpada
3. Diagram izlaznih putanja
4. Vrste izloga i lokacijski diagram
5. Primjeri izloga i kriteriji za projektiranje
6. Tipični primjer toplinske crpke
7. Pro-Forma Upitnik
8. Pro-Forma idejno rješenje
9. Pro-Forma konačni projekt

12 Kriteriji za određivanje odjela prehrane

Odjel prehrane u Avenue Mall nalazi se na drugoj razini centra kao dio Zabavne površine, koja će također uključivati kuglanu, područje za igranje djece i kino. Javna površina ove razine uključuje odjel prehrane sa mjestima za sjedenje, te će ista uključivati visoki strop sa svaćenim grafikama i osvjetljenjem, kao i živopisan keramički porculanski pod, te unutarnji pejzaž i oslikavanje. Prirodno svjetlo dolazit će od strane najvišeg dijela glavne lađe s prozorima na istočnoj i zapadnoj fasadi te od prirodne vegetacije i biljaka

KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE IZLOGA/PULTOVA

Posebna pažnja bit će posvećena vizualnoj organizaciji uslužne površine. Raspored opreme, izgled, materijali i ploče sa popisom jelovnika bit će dostavljene Zakupodavcu radi odobrenja.

1. Pregradni zidovi i pregradne ploče od gipsa bit će osigurane od strane Zakupodavca na Zakupodavčev trošak. Drvena završna obrada protezat će se u sam zakupljeni prostor kako bi ista bila poravnata sa stražnjim rubom pulta. Između zakupljenog prostora i bilo kojeg uslužnog ili izlaznog hodnika, Zakupodavac će osigurati betonske blokove, keramičke pločice, betonske blokove lakše kategorije i/ili armirani beton na Zakupodavčev trošak.

2. Stropne ploče od gipsa kao i stražnji zid bit će osigurani od Zakupnika. Djelomična visina keramičkih pločica na zidu bit će ugrađena od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak. Zakupodavac će osigurati betonske blokove, keramičke pločice, betonske blokove lakše kategorije i/ili armirani beton u pregradnim zidovima od keramičkog dijela pregradnog zida do stražnje strane uslužnog hodnika – na Zakupnikov trošak.

3. Zakupnik će izgraditi pult uzduž cjelokupnog prednjeg dijela Zakupnikovog prostora u zakupu. Lokacija pulta Zakupnika bit će ograničena nacrtanim dimenzijama koje su kao takve određene za područje Kontrole pultova u priloženim dijagramima.

4. Zakupnikova izgradnja pultova pratit će profile i visinske dimenzije sukladno priloženim nacrtima.

5. Odobreni materijali pokrova i prednjeg dijela pulta uključuju mramor, granit, čisto staklo, nehrđajuće željezo, sintetičke polimere (Corian) ili keramičke pločice.

6. Uleknuća u gornjoj površini pulta (za blagajnu, hranu, poslužavnike, aparate za piće itd.) bit će dozvoljena ukoliko su postavljena najmanje 15cm od prednjeg ruba pulta. Lokacija i dizajn uleknuća mora biti odobrena od strane Zakupodavca prije same gradnje.

7. Vitrine na prednjim dijelovima pultova bit će dozvoljeni sa maksimalnim ograničenjem visine od 1.40m iznad završne linije poda. Vitrina ne smije biti pozicionirana niže od 45cm iznad završne linije poda. Zakupnik može ugraditi vrata na zaključavanje u prolazu do kuhinje radi vlastite sigurnosti. Rešetke koje se rotiraju nisu dozvoljene.

8. Kada je isto prikladno, prirodna vegetacija će biti dozvoljena radi podržavanja okoliša koji postoji u

zajedničkim prostorima za sjedenje, no ista mora biti pregledana i odobrena od strane Zakupodavca. Zakupnik je odgovoran za održavanje bilo kojih dodatnih biljaka. Umjetne biljke nisu dozvoljene.

9. Zakupodavac će osigurati podne materijale sve do Zakupnikovog pulta, uključujući i 15cm visoku bazu za održavanje, na Zakupnikov trošak.

10. Uslužna vrata svih Zakupnika u odjelu prehrane bit će najmanje 90cm široka sa pragom uzduž cjelokupne širine zalijepljenim na ploči. Uslužna vrata bit će u potpunosti uleknuta.

11. Zakupnici u odjelima prehrane dužni su nanijeti žbuku na voodootpornu membranu cjelokupne ploče područja zakupa. Posebni detalji koje proizvođači propisuju s obzirom na prodiranja ploča, temeljnih zidova, pragova i ostalog moraju biti poštivani. Zakupodavac će izabrati proizvođača i sustav kojeg će koristiti Zakupnik.

12. Samoposlužna linija neće biti projektirana odnosno neće izlaziti izvan linije zakupa poslovnog prostora.

KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE NATPISA ZAKUPNIKA

Ovi radovi bit će uvjetovani odobrenjem Zakupodavca, te će biti poduzeti isključivo na Zakupnikov trošak.

1. Svaki Zakupnik je dužan održavati osvijetljeni natpis. Zakupnikov natpis pojavit će se na poprečnoj pregradi neposredno iznad vrha Zakupnikovog blagajničkog stola. Projekt, izrada i ugradnja natpisa bit će provedena na Zakupnikov trošak.

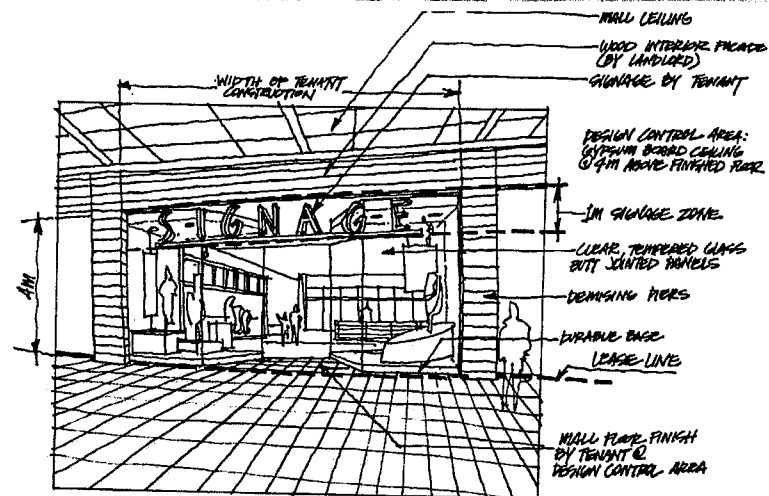
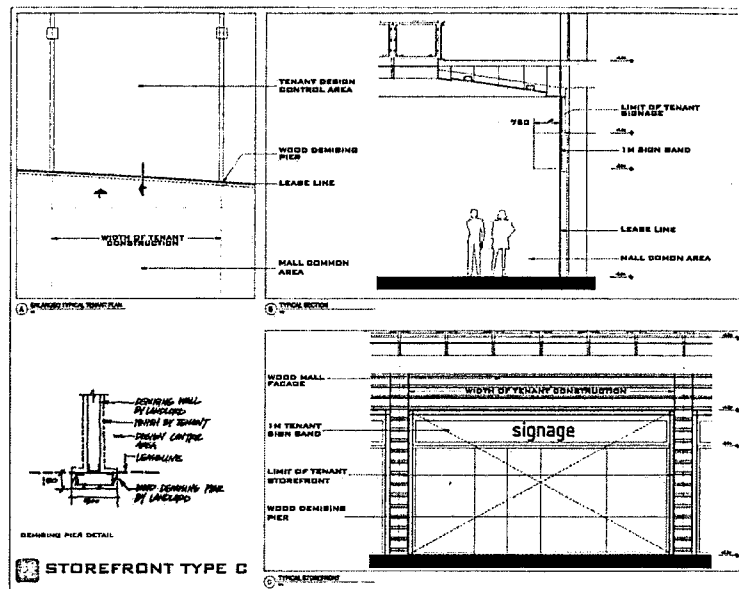
2. Zakupnik će izraditi ploče sa menijima i poprečne pregrade sukladno specifikacijama Zakupodavca koje su prikazane u priloženim dijagramima. Boja, izrada i natpisi menija bit će odabrani od strane Zakupnika, pod uvjetom odobrenja od strane Zakupodavca.

3. Pokretni zasloni natpisa NISU dozvoljeni. Koordinirane grafike za posebne privremene zaslone moraju biti odobrene od strane Zakupodavca. Odobrenje za programe privremenih natpisa mora biti pribavljeno svaki put kada se program tih natpisa revidira. Natpisi na fotokopiranom papiru, rukom pisani natpisi itd. primjeri su privremenih natpisa koji NISU dozvoljeni. Nijedan zaslon ili natpis nije dozvoljen izvan linije zakupa.

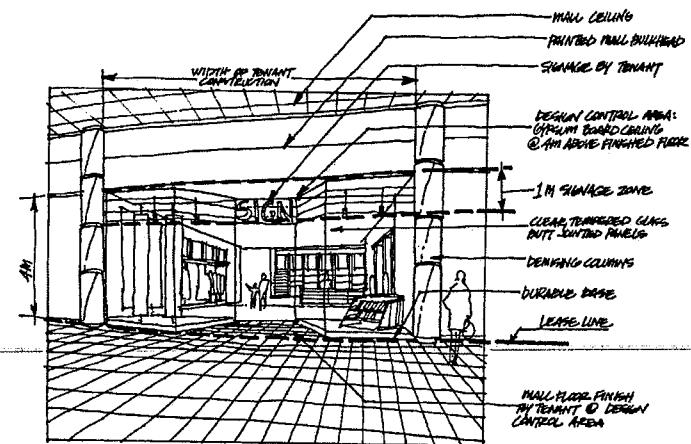
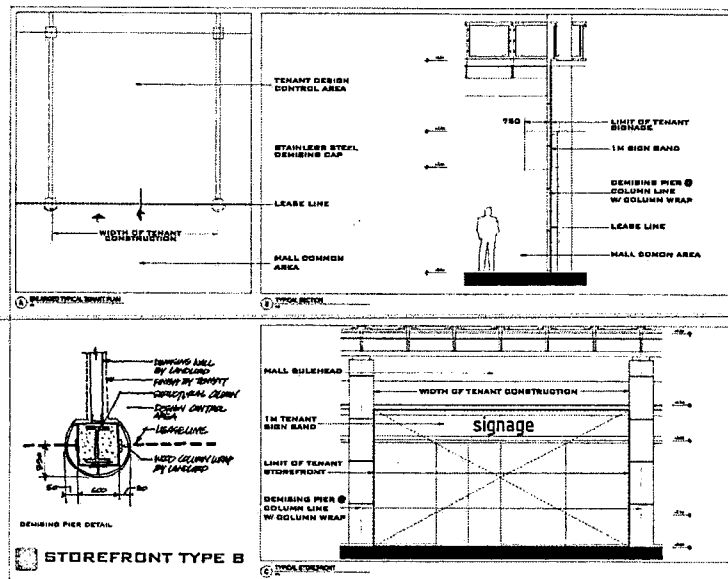
4. Duljina natpisa neće prelaziti 75% od duljine izloga dućana sa maksimalnom visinom slova od 40cm.

5. Jedan natpis ili druga grafička obrada dozvoljen je po visini izloga dućana. Svaki Zakupnik koji ima izloge dućana na dva mall-a može inkorporirati jedan natpis po izlogu sukladno dopuštenom od strane Zakupodavca.

6. Sljedeći osnovni tipovi natpisa su dozvoljeni:

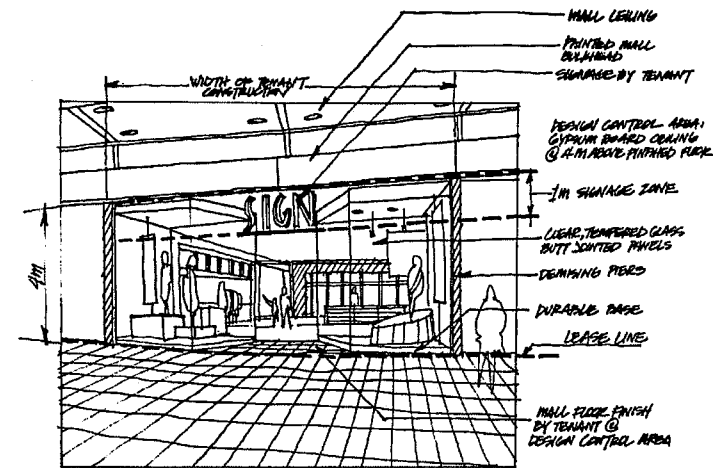
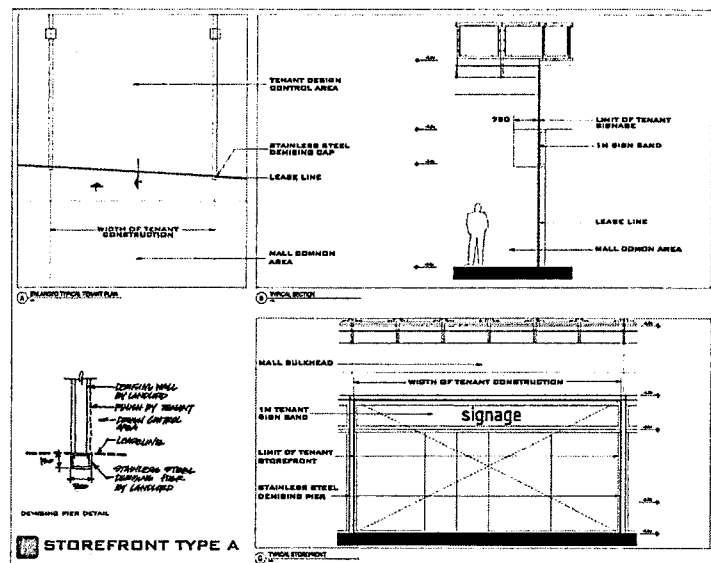


GLAZING MAY SPAN FROM THE FINISHED FLOOR TO GYP BO CEILING @ 4M APT. TO PROMOTE AND ENCOURAGE A SENSE OF OPENNESS WITHIN THE MALL



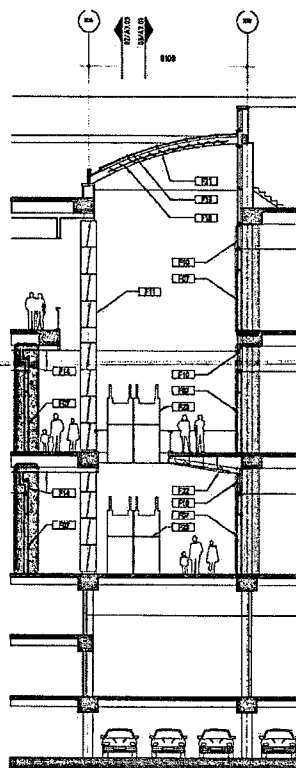
GLASSING MAY SEPARATE FROM THE FINISHED FLOOR TO GROUND CEILING @ 4M A.F.F. TO PROMOTE AND ENCOURAGE A SENSE OF OPENNESS WITHIN THE MALL

STOREFRONT TYPE B



STOREFRONT TYPE A

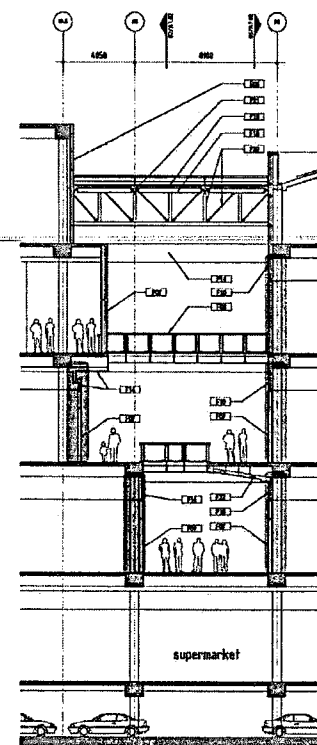
GLAZING MAY SPAN FROM THE FINISHED FLOOR TO GYP. BD. CEILING @ 4M AFF TO PROMOTE AND ENCOURAGE A SENSE OF OPENNESS WITHIN THE MALL



SOUTH MALL SECTION

typical storefront locations

* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE

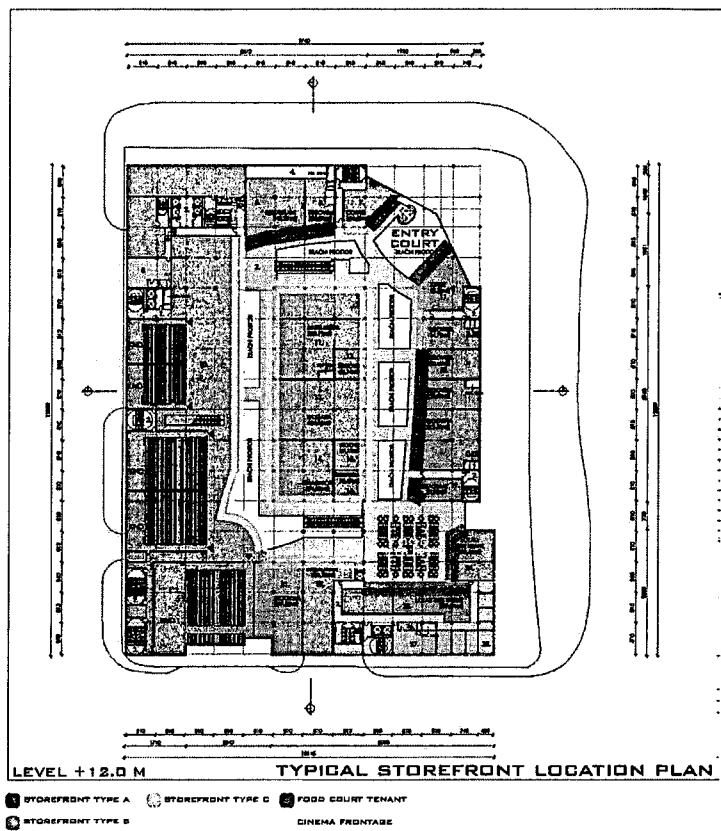


WEST MALL SECTION

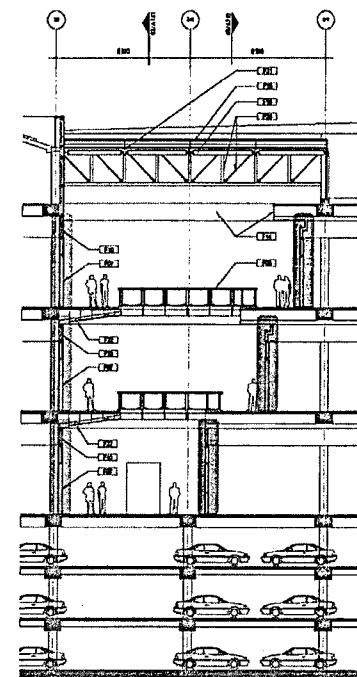
TYPICAL STOREFRONT LOCATIONS

- 1 STOREFRONT TYPE A
- 2 STOREFRONT TYPE B
- 3 STOREFRONT TYPE C
- 4 STOREFRONT TYPE D
- 5 FOOD COURT TENANT
- 6 CINEMA FRONTAGE

* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE



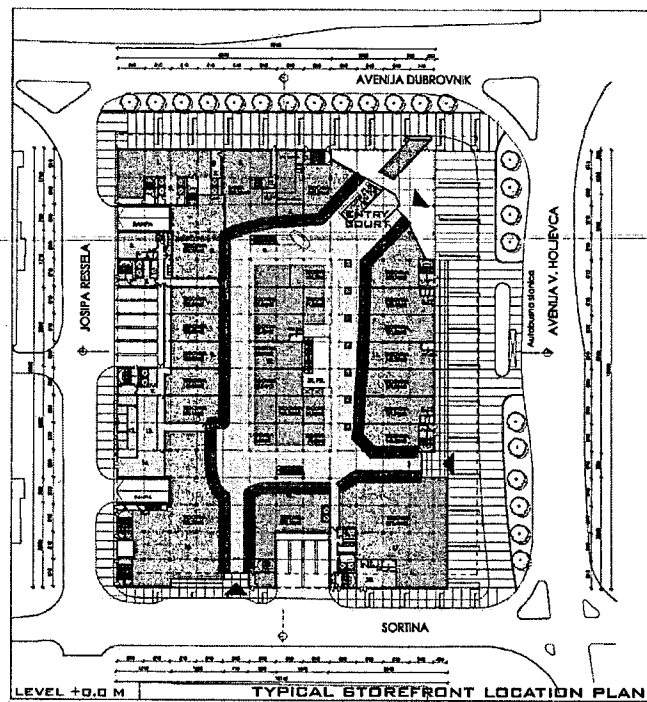
* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE



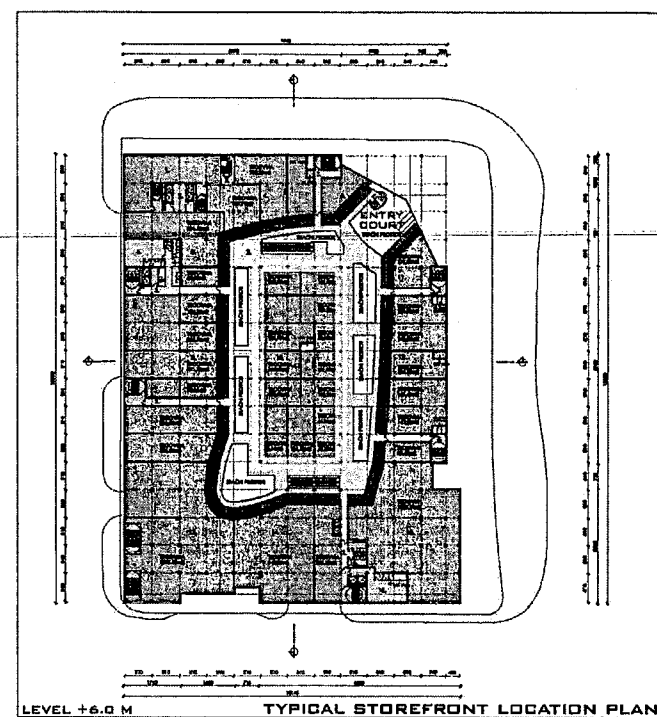
EAST MALL SECTION

typical storefront locations

* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE



* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE



* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE

8. Detalji s obzirom na natpis (mjerilo 1:20) sadržavajući poglede s obzirom na nagib i odjeljke, veličine slova i stil, sve boje i materijale, metode osvjetljenja, boja osvjetljenja i zahtjevi s obzirom na voltažu. Zakupnici u odjelu prehrane uvrstit će i detalje o pločama sa jelovnicima kao i predloženu metodu privremenih natpisa (prodaje, dnevni i tjedni jelovnici) uključujući lokaciju, veličinu, materijale, boje, tip slova i metodu uokvirivanja.

9. Tehnički nacrti, uključujući električne, za grijanje, ventilaciju, klimatizaciju, vodovodne i raspršivačke instalacije.

10. Nacrti moraju navoditi povezana električna opterećenja, težine teške opreme, kutije itd.

11. Specifikacije koje se ne nalaze na nacrtima moraju biti predane na A4 papirima u tri primjerka.

PROPISI O GRADNJI

Zakupnici su u potpunosti odgovorni za postupanje u skladu sa svim važećim zakonima i pravilnicima koji se odnose na njihov tip prostora u zakupu.

Opaska:

Gradnja Zakupnika počet će samo na temelju nacрта koje je odobrio Zakupodavac pisanim putem. Razlike koje postoje između odobrenih nacрта i stvarne gradnje zahtijevat će izmjene kako bi iste postale sukladne odobrenim nacrtima na Zakupnikov trošak. Zahtijeva se od Izvođača Zakupnika da dostave jedan primjerak građevinske dokumentacije Zakupodavcu prije početka gradnje kako bi se utvrdilo da se gradnja nastavlja od posljednjih odobrenih nacрта. Nakon izvršene provjere od strane Zakupodavca, ti nacrti moraju biti korišteni na terenu.

Neće se smatrati da niti jedno odobrenje od strane Zakupodavca sadržava bilo koje neslaganje u odnosu na ovaj dokument ukoliko neslaganje nije bilo kao takvo utvrđeno u podnesenim planovima. U slučaju bilo kojih odstupanja između nacrtanih kriterija i onih iz Zakupodavčevog Nacrtnog plana Zakupa, primjenjivat će se ovaj posljednji. Nakon zaprimanja Nacrtnog plana Zakupa, a prije početka gradnje, Zakupnik će dostaviti cjelokupne radne nacрте i specifikacije za gradnju prostora u zakupu u svrhu dobivanja pisanog odobrenja Zakupodavca.

9. Zakupnici u odjelu prehrane

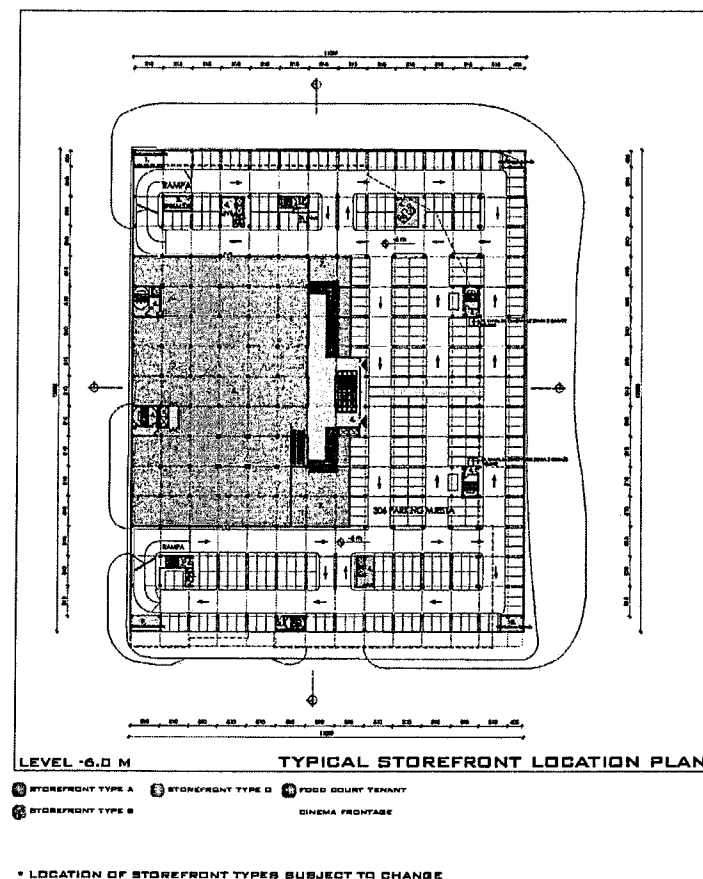
Kriteriji će biti koordinirani zajedno sa Paketom grafičkog dizajna

10. Oštri natpisi

Kriteriji će biti koordinirani zajedno sa Paketom grafičkog dizajna

11. Zakupnici kino dvorana

Bit će dogovoreno kasnije.



Ovo poglavlje sadrži kriterije koji se odnose na posebne lokacije unutar Avenue Mall-a. Priloženi planovi označuju gdje se takovi kriteriji primjenjuju. Zakupnici moraju konzultirati ovaj plan kako bi utvrdili da li se na njihov dućan/izlog dućana odnosi bilo koji od posebnih kriterija. Kriteriji koji se razlažu u nastavnom dijelu koriste se kao dodatak općim kriterijima. U slučaju da su odredbe Općih i Posebnih kriterija u sukobu, primijenit će se Posebni kriteriji.

1. Ulazno dvorište – Ulazno dvorište se nalazi na priloženim planovima, te je kao takvo ucrtano. Od Zakupnika se zahtijeva da vrše glaziranje u potpunoj visini, te im se savjetuje da imaju natpise na samom staklu.

2. Uvjeti s obzirom na uglove – Gdje god konstrukcijski i maloprodajni uvjeti dozvoljavaju, Zakupnicima se savjetuje glaziranje na radijusu čeonih spojeva. Prethodno se posebice savjetuje kod uglova i prozora za izlaganje robe.

3. Uvjeti s obzirom na stupove – Kada područje Zakupa sadrži atipične uvjete, od Zakupnika se očekuje da pristupe takovim situacijama kao dizajnerskim mogućnostima i oni bi trebali biti što je više moguće kreativni i ekspresivni u izradi izloga dućana. Prethodno se posebice odnosi na slučaj kada izlog Zakupnikovog dućana uključuje stup konstrukcije koji nije pregradni zid, već se isti nalazi kao element "u sredini" izloga dućana.

8. Zahtjevi s obzirom na podneske Zakupnika

Svi Zakupnici su dužni podnijeti potpunu i točnu građevinsku dokumentaciju Zakupodavčevom koordinatoru za Zakupnike radi provjere od strane Administratora projektnih kriterija. Dizajn izloga dućana, uključujući natpise, bit će pregledano u svrhu usuglašavanja istog sa pripadajućim projektnim kriterijima. U svrhu izbjegavanja ponavljanja dizajna i materijala, te kako bi se osigurala individualnost trgovaca, izlozi dućana će biti procijenjeni u kontekstu sa prethodno odobrenim susjednim izlozima dućana.

POSTUPCI I ZAHTEJEVI

Zakupodavac će pripremiti za Zakupnika Nacrtni plan Zakupa (Lease Outline Drawing) koji će prikazivati područje u zakupu od strane Zakupnika u mjerilu 1:50, odjeljke i nagibe, te će isti također sadržavati detalje i tipične uvjete s obzirom na izloge dućana koji se primjenjuju na taj konkretni prostor. Radeći prema ovim informacijama, Zakupnik mora predložiti dokumentaciju odnosnu na dizajn i gradnju u dvije faze.

Nacrti, specifikacije i plan u boji moraju biti dostavljeni Zakupnikovom koordinatoru kako slijedi:

1. Jedan primjerak reproducirajućih ispisa.
2. Tri primjerka ispisa.
3. Specifikacije koje se ne nalaze na nacrtima moraju biti predočene na A4 papiru, u tri primjerka.
4. Uzorci i komadići boja moraju biti čvrsto vezani za A4 ilustracijske tabele, kao i jasno označeni.

Nacrti moraju biti dostavljeni u dvije faze:

1. Pripremni Nacrti (Podnesak 1)

2. Građevinska dokumentacija (Podnesak 2)

Pripremni nacrti moraju biti pripremljeni čim je Zakupnikov projektant dovršio konceptualni dizajn pojedinog dućana. Svrha ove faze je upoznati Zakupodavca sa namjerama Zakupnika kao i razlaganje i ispravljanje što je više moguće problema s obzirom na kriterije prije faze radnih nacrti. Nacrti će uključivati sljedeće informacije kao minimum (podstiče se prilaganje bilo kojih dodatnih podataka):

1. Osnovni plan koji pokazuje lokaciju na kojoj se dućan nalazi unutar Mall-a.

2. Pripremni tlocrti (mjerilo 1:50) koji naznačuju koncept unutarnjeg uređenja.

3. Tipični unutarnji nagibi (mjerilo 1:50).

4. Nagib izloga dućana i odjeljaka, uključujući bilo koje grafike i natpise. Navesti sve materijale i završne obrade (mjerilo 1:50).

5. Prethodni raspored dovršetka radova.

KONAČNA GRAĐEVINSKA DOKUMENTACIJA

Konačna građevinska dokumentacija sa svim detaljima, koja je dostavljena Izvođaču, uključivat će kako slijedi:

1. Osnovni plan koji pokazuje lokaciju unutar Mall-a.

2. Tlocrte (mjerilo 1:50) koji naznačuju materijale od kojih je izgrađen izlog dućana, boje kao i završne obrade, zatim trase na kojima se nalaze klizna vrata (ukoliko se isto zahtijeva), lokacije pregradnih zidova i tipove konstrukcije, postavljanje trgovačkog inventara i lokacije zahoda sa naznakama pozicija vodoinstalacijskih cijevi.

3. Tlocrt refleksnog stropa (mjerilo 1:50) koji naznačuje stropne materijale, različite visine; lokacije svih svjetlosnih instalacija, imena njihovih proizvođača i kataloške brojeve, lampe koje će biti korištene i ugradnja istih (uleknuti, površinski itd.), lokacije glava raspršivača i GVK (Grijanje, Ventilacija i Klimatizacija) rešetki.

4. Nagib izloga dućana i odjeljaka (mjerilo 1:50), uključujući bilo koje grafičke dijelove i natpise. Navesti sve materijale i završne obrade.

5. Unutarnje nagibe, odjeljke, i detalje koji su dostatni za gradnju (mjerilo 1:50).

6. Raspored unutarnjeg dovršenja.

7. Uzorke i komadiće boja koje su čvrsto pričvršćene za A4 ilustracijske tabele i jasno označene.

d. Dimenzionalna, osvijetljena, okružena vijencem svjetla ili pozadinskim osvijetljenjem zasebno postavljena slova.

8. Neosvijetljeni natpisi: Sljedeći tipovi dopuštenih neosvijetljenih natpisa nisu ograničeni s obzirom na veličinu. Međutim, kao i neonski, njihovo korištenje mora biti smatrano dekorativnim i informativnim, te je podređeno odobrenju sukladno diskrecionoj ocjeni Zakupodavca.

a. Nedimenzionalna slova i/ili logotipi koji su aplicirani ili oslikani direktno na unutarnjoj strani stakla na površini izloga.

b. Supergrafička ili bareljefna obrada velikih dijelova prostora izloga.

9. Nikakvi vanjski natpisi nisu dozvoljeni na bilo kojem dijelu zgrade osim na vanjskom dijelu izloga dućana. Vanjski natpisi na izlozima bit će pregledani od strane Zakupodavca na individualnoj osnovi.

10. Električne usluge s obzirom na natpise Zakupnika vršit će se putem Zakupnikove električne ploče. Pristupne ploče ne smiju biti izložene u izlogu.

11. Svi natpisi, vijci, vezivanja i spojnice bit će od u vatri galvaniziranog željeza, nehrđajućeg čelika, aluminijska, mjeda ili bronce. Nisu dozvoljeni materijali od crnog željeza bilo koje vrste.

12. Sljedeći tipovi natpisa, sastavnih dijelova natpisa i opreme nisu dozvoljeni:

- a. Kockasti ili kabinetski tipovi, osim ukoliko su u potpunosti udubljeni kao sastavni dio ploče natpisa.
- b. Od tkanine, papira, kartona i slične naljepnice ili preslikači.
- c. Pokretni ili rotirajući.
- d. Izložene etikete proizvođača, preuzimatelja rizika i ostalih kada se etikete zakonom zahtijevaju, moraju se nalaziti na neupadljivom mjestu.
- e. Nikakvi drugi natpisi nisu dozvoljeni unutar 1.50 metara od linije Zakupa

13. U odnosu na svjetlosne natpise primjenjuju se sljedeća ograničenja:

- a. Jednodimenzionalna ili metalna pozadinski osvijetljena (efekt aurole) slova neće prelaziti visinu od 35 cm. Svako slovo bit će projektirano na neprozirnoj površini.
- b. Izložene neonske cijevi koje čine slova nalazit će se iznad 2.50 metara ili iza stakla.

14. Zakupodavac pridržava pravo da odbije bilo koje natpise koji prema njegovom vlastitom mišljenju nisu prikladni za Mall.

15. Svi osvijetljeni natpisi moraju biti uključeni za vrijeme radnog vremena Mall-a ili sukladno vremenima koja je odredio Zakupodavac.

16. Zakupnik je u potpunosti odgovoran za izradu i postavljanje Zakupnikovog natpisa, kao i za koordinaciju izvođača Zakupnikovog natpisa.

17. Pokretni i/ili nosivi ekrani sa natpisima nisu dozvoljeni. Koordinirana grafika za posebne i privremene ekrane mora biti odobrena od strane Zakupodavca. Odobrenje za programe privremenih natpisa mora biti pribavljeno svaki puta kada se program ili sami natpisi revidiraju. Početno odobrenje određenog programa ne sadržava opće odobrenje za kasnije natpise ili programe natpisa. Zabranjeni su ekrani ili natpisi izvan linije Zakupa.

6. Kriteriji za rasvjetu

1. Sva rasvjeta mora biti pregledana i odobrena od strane Zakupodavca.

2. Zakupodavac ne opskrbljava rasvjetu izloga. Opća rasvjeta Mall-a neće osigurati dostatnu rasvjetu za robu koja se nalazi u izlozima dućana. Izlozima dućana koji se nalaze iza linije Zakupa Zakupnik će morati ugraditi rasvjetu u Zakupnikovom području donje plohe u obliku ulegnutih svjetlosnih izvora sa žarnom niti. Razina osvijetljenja unutar područja kontrole projekta može iznositi najviše 320 Lux.

3. Neće postojati direktno blještavilo iz izloga u područje Mall-a.

4. Izložena svjetla unutar dućana, ukoliko ista nisu samo za dekorativne svrhe, bit će dozvoljena uz posebno odobrenje Zakupodavca.

5. Sve vitrine i izložbena postolja moraju biti prikladno osvijetljena i ventilirana. Direktno vizualno izlaganje užarenih sijalica i/ili fluorescentnih cijevi je zabranjeno.

6. Ukoliko se koriste ugradnje fluorescentnog stropnog svjetla, bijeli akrilni postavi za svjetla ili jasni akrilni difuzori u obliku prizme neće biti dozvoljeni. Fluorescentne instalacije unutar 3.0 metara od linije Zakupa su zabranjene.

7. Svi planovi i specifikacije koji se odnose na osvijetljavanje izloga kao i unutrašnjosti dućana bit će dostavljeni Zakupodavcu radi pregleda i odobrenja prije same gradnje.

8. Usijane žarulje mogu biti korištene za opće osvijetljenje samo pod uvjetom da je Zakupnik ustanovio identitet istih s obzirom na temu i motiv, te pod uvjetom da su iste odobrene pisanim putem od strane Zakupodavca.

9. Način osvijetljenja trasa bit će u sukladnosti sa dizajnom Zakupnikovog prostora. Ukoliko su instalacije trasa dio unutrašnjeg uređenja, te u slučaju da se traže i ostale završne obrade, odobrenje Zakupodavca bit će nužno.

10. Sheme cjelokupne rasvjete moraju biti dostavljene Zakupodavcu radi pregleda i odobrenja.

7. Posebni kriteriji

- c. Zidovi sa pločama sa rupicama zajedno sa sustavom za pričvršćivanje kuka na ploče.
- d. Vinilni zidni pokrovi, od tkanine ili od zidnog papira.
- e. Lažno popločavanje, predzavršni ili završni proizvodi od šperploče, dijagonalno postavljene drvene daske.
- f. Šindra – od pluta ili od tepiha.

9. Sljedeće vrste zatvaranja dućana su dozvoljene:

- a. Klizajuća – jedna traka, klizajuća staklena vrata u uskom stilu, locirana na samoj ili iza linije zakupa. Klizna vrata nalazit će se u džepu ili će biti pozadinska ograda izloga. Sve trake kliznih vrata moraju biti uleknute u pod i u donju plohu
- b. Rasklopna – u potpunosti ulegnuta, sa zamahom prema van, sa četverokutnim oknom, u potpunosti glazirana ili staklena vrata bez okvira na klinovima se savjetuju. Niti u kojem slučaju ne smije zamah vrata izlaziti izvan linije zakupa.
- c. Valjajuće – vertikalne ili horizontalne spiralne rešetke su dopuštene pod uvjetom da su u potpunosti sakrivene za vrijeme radnog vremena. Rešetke moraju biti nezavisno podupriete.

10. Niše izloga, uglovi i druge naprave projektirane radi razbijanja duljine ravni izloga dućana se savjetuju. Maksimalno 75% izloga dućana može pasti uzduž linije zakupa. Najmanje 25% (ili najmanje 1.0 metar, koja god da je vrijednost veća) izloga dućana mora se nalaziti najmanje 1.0 metar prema unutra od linije zakupa do završne linije izloga dućana kako bi se vizualno osigurala trodimenzionalnost osim ako je drugačije navedeno u Posebnim kriterijima.

11. Maksimalno 25% ukupnog područja izloga dućana može biti neprozirno.

12. Vanjski izlozi dućana bit će pregledani od strane Zakupodavca na individualnoj osnovi.

2. Uslužni ulazi Zakupnika

1. Ukoliko Zakupnik ima potrebe za zvonom, prekidač za potrebe istog nalaziti će se 1.0 metar iznad završne linije poda, unutar okvira uslužnog ulaza. Radovi istog provodit će se na Zakupnikov trošak.

2. Uslužna vrata u Zakupnikov prostor kojima se pristupa u uslužne hodnike imat će samo standardne identifikacije (odnosno Zakupnikov naziv i adresu) u potpunosti, te će biti projektirana i ugrađena od strane Zakupodavca na Zakupodavčev trošak.

3. Međukatovi

Zakupnici nisu ovlašteni graditi međukatove u Zakupnikovom poslovnom prostoru.

4. Tipični uvjeti projektiranja

Tipični uvjeti projektiranja dijele se u tri vrste: A, B, i C. Sljedeći nacrti odnose se na tipične uvjete koji postoje unutar svake zasebne zone. Pripadajući lokacijski planovi naznačuju u kojem dijelu se svaki pojedinu od tih uvjeta primjenjuje. Zakupnici se moraju također pozvati na Posebne kriterije kako bi utvrdili da li se isti primjenjuju na njihov dućan/izlog dućana.

5. Kriteriji za određivanje natpisa Zakupnika

Ovi radovi bit će podređeni odobrenju Zakupodavca te će biti izvršavani isključivo na Zakupnikov trošak.

1. Polje s natpisom iznad svih izloga dućana NIJE uključeno kao osnovno arhitektonsko svojstvo u ovom projektu kako bi se osigurao prostor za više kreativnosti i individualnosti u dizajnu izloga dućana. Natpis se može pojaviti bilo gdje unutar granica osnovnog područja izloga dućana.

2. Svaki Zakupnik je dužan dizajnirati, proizvesti, ugraditi i održavati natpis.

3. Natpis će biti ograničen samo na poslovno ime.

4. Jedan natpis ili druga grafička obrada je dozvoljen po jednom postavljenom izlogu osim ako se dodatni natpisi traže sukladno Posebnim kriterijima. Na postavljenom izlogu koji prelazi visinu od 12.0 metara, drugi natpis je dopušten tek uz odobrenje Zakupodavca. Svaki Zakupnik čiji izlozi gledaju na dva mall-a ili koji ima više od jednog izložnog prostora može inkorporirati jedan natpis po izlogu sukladno onom što je odobrio Zakupodavac.

5. Nisu dozvoljeni animirane komponente, bliješteća svjetla, oblikovani plastični ili natpisi u obliku kutija.

6. Duljina natpisa neće prelaziti 75% širine izloga, sa maksimalnom visinom slova od 35 cm.

7. Dozvoljeni su sljedeći osnovni tipovi natpisa:

a. izložene neonske cijevi koje oblikuju slova ne nose ograničenja osnovne veličine. Međutim, ako neonske cijevi moraju biti korištene na dekorativan kao i na informativan način, te su iste dopuštene samo uz odobrenje Zakupodavca.

b. Urezano, nagnuto ili pjeskareno staklo.

c. Dimenzionalni metalni, plastični ili drugi materijali trajnog izgleda.

Proizvodi od furnira ili šperploče nisu dozvoljeni.

6. *Opskrba vodom, odvodnja i opskrba plinom*

- a) Zakupnik će u cijelosti ugraditi vodovodne i odvodne sustave na njegovom poslovnom prostoru, kao i raspodjelu plina ukoliko se ista zahtijeva, koristeći pritom spajanja koja je izgradio Zakupodavac, odnosno spajanja hladne vode i sanitarnih instalacija sa završetcima centralnog vodovoda u njegovom poslovnom prostoru. Topla voda se postiže putem pojedinačno instaliranih električnih protočnih grijalica.
- b.) Tamo gdje se poslovni prostor nalazi na udaljenosti koja prelazi 75m od najbližeg javnog zahoda nužno je osigurati zahod za osoblje unutar poslovnog prostora, sukladno primjenjivim propisima.
- c.) Zakupodavac će na trošak Zakupnika osigurati digitalna brojila sa odvojenim čitačima, u svrhu utvrđivanja potrošnje koja otpada na poslovni prostor Zakupnika, ili u slučaju malih Zakupnika sa malom potrošnjom vode, voda će biti obračunata proporcionalno.

7. *Sprinkler instalacija i sustav zaštite od požara*

Sprinkler instalacija i sustav zaštite od požara bit će uređeni u Zakupnikovom prostoru od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak. Troškovi će se obračunavati na bazi povoljnih jediničnih cijena identičnih onima koje ima i Zakupodavac.

8. *Telekomunikacijski sustav*

a.) *Telekomunikacije*

Zakupnik će dobiti na raspolaganje telefonsku liniju od pulta za povezivanje do njegovog poslovnog prostora na trošak Zakupodavca.

b.) *Sustav protupožarnog javljača požara*

Prva razina sustava protupožarnog javljača požara bit će instalirana od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak. Ukoliko Zakupnik zahtijeva drugu razinu sustava protupožarnog javljača požara isti će biti instaliran od strane Zakupodavca sukladno zahtjevima nacrti Zakupnika na Zakupnikov trošak.

F Zakupnikovi kriteriji za projektiranje

1. *Opći kriteriji*

Izlozi dućana bit će projektirani, proizvedeni i ugrađeni od strane Zakupnika osim ako drugačije bude određeno, te će isti biti podređeni odobrenju Zakupodavca.

Sva poboljšanja izvedena od strane Zakupnika bit će odobrena od strane Zakupodavca pisanim putem prije same gradnje i instalacije. Postupak odobrenja skiciran je u Odjeljku odnosnom na Zahtjeve s obzirom na podneske Zakupnika.

1. Svaka obrada izloga dućana mora biti u potpunoj širini i visini, te moraju graničiti sa pregradnim odjeljenjem (pregradni zid između dva Zakupnika).

2. Betonske grede, keramičko-zidarski dijelovi, betonske grede koje su ispod prosječne težine i/ili armirani beton bit će osigurani samo u zakupljenim odjeljenjima. Sve završne radove na samim pregradnim zidovima (žbukanje, farbanje) izvršavat će Zakupnik. Pregrada između Zakupnika i bilo kojeg uslužnog hodnika bit će jedan – sat vatrootporna pregrada. Sve pregrade moraju imati jednosatnu otpornost na vatru.

3. Pregradni Stup i Poklopac bit će osigurani od strane Zakupodavca. Svi drugi elementi izloga dućana bit će projektirani, proizvedeni i ugrađeni od strane Zakupnika, osim ako je drugačije navedeno u Priručniku Zakupnika.

4. Svi izlozi dućana, isključujući vrata, moraju imati 15cm temelja od materijala kao što je granit, mramor, prirodni kamen, polirani nehrđajući čelik, keramička ploča ili drugi trajni materijal kojeg je odobrio Zakupodavac. Glazura se može stavljati direktno na završeni pod bez podloge samo uz odobrenje Zakupodavca. Vinil ili gumene podloge nisu dopuštene.

5. Razina završenog poda unutar Zakupnikovog prostora mora u potpunosti odgovarati razini završenog poda Mall-a na samoj liniji zakupa. Ploče spušenog poda nisu dozvoljene.

6. Zakupnik je dužan koristiti osnovni kamen za popločavanje koji se koristi na površinama Mall-a između linije zakupa i završne linije izloga dućana. Podno popločavanje Mall-a bit će izvršeno od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak.

7. Cjelokupna stropna visina unutar Zakupnikovog prostora bit će maksimalno 4.0 metara. Svi materijali od koji se radi strop bit će nezapaljivi. Svi stropovi u Zakupu unutar područja Kontrole projekta bit će suhog zida, osim ako je drugačije bilo odobreno od strane Zakupodavca.

8. Korištenje sljedećih materijala strogo je zabranjeno pri izradi izloga dućana:

- a. Simulirane verzije bilo kojeg materijala kao što su opeka, kamen ili drvo.
- b. Plastični laminati osim solidnih boja.

veličine 90 cm x 210 cm radi povezivanja sa hodnicima. Vrata moraju biti sukladna sa specifikacijama Arhitekta Zakupodavca, posebice moraju osiguravati maksimalni otpor na požar u trajanju od 90 minuta ili sukladno onom što je zasebno propisano u drugim slučajevima. Ona također moraju biti dovršena sa bijelim laminatom i vlastitom bravom. Vrata moraju biti ulegnuta od hodnika u punoj širini Zakupnikovih vrata, kako ne bi pritom ometala hodnik, te se moraju otvarati u smjeru izlaznog puta. Zakupnik je odgovoran za uglavljenje okvira vrata, nužnih zaslona i ostalih dodataka koji se traže za urednu ugradnju, također sa strane hodnika.

4. *Električne instalacije*

Zakupnik je odgovoran za trošak nabave električne ploče za distribuciju električne energije unutar njegovog poslovnog prostora koju je pribavio Zakupodavac, te je također odgovoran za trošak svih s time povezanih radova koje Zakupodavac vrši u ime Zakupnika sukladno prethodnom dogovoru. Vrijednost potrošnje struje ne može biti viša od dodijeljene vrijednosti. Zakupnik će izvršiti testiranja i proslijediti rezultate testova Zakupnikovom koordinatoru nakon završetka instalacijskih radova.

5. *Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje*

5.1 *Klimatizacija*

- a) Zakupnik će pribaviti i ugraditi cjelokupni sustav klimatizacije koji posebice omogućuje pokrivanje toplinskih gubitaka zimi putem toplinskih dobitaka sukladno dogovorenim projektnim specifikacijama:
 - Klimatizacija (toplinske crpke) sa opremom (zaporni ventili, troputni ventili sa kontrolnim motorima, priključci, filtri u optičaju tehnološke vode, ventili za odvođenje zraka)
 - Kontrole sustava klimatizacije sa setom opreme i softvera sukladno odobrenim standardima uključujući i projektne kriterije kako bi se osigurala povezanost sa BMS (CNUS) sustavom.
 - Dovod električne energije za opremu sa pripadajućim mjerama sigurnosti
 - Kanali za zrak unutar Zakupnikovog područja uključujući opremu za kontrolu zraka
- b) Zakupodavac osigurava zaporne ventile za cirkulaciju vode na određenim mjestima prostora u zakupu zajedno sa ventilima za prethodnu kontrolu, sve na trošak Zakupnika.
- c) Zakupnik će se suglasiti o prikladnoj odvodnji klima kondenzatora, te će implementirati istu na trošak Zakupnika.

5.2 *Ventilacija*

- a) Zakupnik će osigurati i ugraditi u poslovnom prostoru cjelokupni sustav ventilacijskih kanala koji će uključivati kako slijedi:
 - Kanal za dovod svježeg zraka u poslovnom prostoru sa zaklopkom za regulaciju zraka za pojedinačne elemente,
 - Povratni kanal za vođenje zraka iz poslovnog prostora sa zaklopkom za regulaciju zraka za pojedinačne elemente,

- b) Zakupodavac će osigurati na trošak Zakupnika stalnu regulaciju zraka koja je ugrađena u priključcima na određenim mjestima u poslovnom prostoru.
- c) Zakupodavac će osigurati na trošak Zakupnika povezanost stalnih regulatora zraka sa BMS (CNUS) sustavom, ukoliko isto bude zatraženo.

9. Telekomunikacijski sustav

a.) Telekomunikacije

Zakupodavac će osigurati na svoj vlastiti trošak vod od telefonske ploče do poslovnog prostora kako bi osigurao Zakupniku instaliranje telefonskih priključaka. Sam telefonski priključak bit će osiguran na trošak Zakupnika.

b.) Požarni alarm

Zakupodavac će osigurati sustav požarnog alarma za cjelokupno područje Objekta na svoj vlastiti trošak. Podsustavi požarnog alarma za pojedine Zakupnike bit će osigurani od strane Zakupodavca na trošak Zakupnika. Prvi nivo alarmnih instalacija bit će smješten na donjem dijelu armiranobetonskih podnih ploča. Zakupodavac će poduzeti građenje i povezivanje drugog nivoa instalacija koje će biti smještene na spuštеноj razini stropa, na trošak Zakupnika.

E Završni radovi Zakupnika

Sljedeće se temelji na Specifikacijama o temeljima zgrade, te se ovdje daje opći pregled generalnog opsega Završnih radova koje izvršava Zakupnik nakon primopredaje poslovnog prostora.

1. Struktura

- Zakupnikovi radovi ne uključuju bilo koje radove u odnosu na konstrukciju. Stoga Zakupniku nije dopušteno uvoditi bilo koje izmjene u elemente konstrukcije zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi.
- Zakupnik će osigurati završne obrade podova i bilo kojih pregradnih zidova koji su funkcionalno nužni. Ukupna težina ne smije prelaziti 782 kg/m².
- Ukoliko dogovori oko pregrada koje je Zakupnik sagradio zahtijevaju uvođenje izlaznih koridora unutar poslovnog prostora, isti će biti osigurani od strane Zakupnika na njegov vlastiti trošak, te će biti povezani sa za to određenim vanjskim punktovima, sukladno zahtjevima lokalnih propisa o gradnji.
- Ukoliko Ključni Zakupnik izgradi poveznicu između dvije katne razine, isti je također odgovoran za uvođenje sigurnosnih elemenata sukladno zahtjevima lokalnih propisa kako se pritom ne bi pogoršali uvjeti zaštite od požara koji se odnose na čitavu zgradu (odnosno razdjeljivanje požarnih zona od zona za evakuaciju).
- Zakupnik je dužan osigurati da dostava i ugradnja prekomjerne opreme (npr. pomične stepenice) bude sukladna sa rasporedom gradnje i organizacijskim kriterijima gradilišta. Zakupnik je dužan koordinirati dostavu takove opreme zajedno sa Zakupnikovim koordinatorom.
- Zakupnik koji ugrađuje spuštenu strop dužan je osigurati da ukupno opterećenje od spuštenog stropa i od spuštenih sadržaja ne prelazi 60 kg/m². Materijali koji se pritom koriste trebaju biti u skladu sa lokalnim propisima. Pristup ugrađenim sadržajima i opremi mora se osigurati pomoću otvora dovoljnim za održavanje i korištenje u skladu sa zahtjevima opreme (toplinske crpke, VAV regulatori, zaklopke, javljač požara, kontrolni sustav).

2. Izlozi dućana

Zakupnik gradi izloge dućana uzduž cjelokupne dužine čone stijene Zakupnikova poslovnog prostora, u skladu sa Projektnim kriterijima. Konstrukcijska podrška izloga dućana mora biti nezavisna od Zakupodavčevih pregradnih uokvirivanja.

3. Pregradni zidovi

Zakupnik je odgovoran za završne obrade pregradnih zidova, uključujući žbukanje, brušenje i farbanje, sukladno uvjetima i potrebama. Zabranjeno je objesiti elemente završnih radova na te zidove. Zakupnik će osigurati dodatnu konstrukciju ukoliko je ista potrebna radi podnošenja tereta bilo kojih nužnih polica ili ostalih elemenata završnih radova. Zabranjeno je izmijeniti lokaciju pregradnih zidova. Zakupnici čiji poslovni prostori graniče sa uslužnim hodnicima moraju pribaviti i ugraditi na njihov vlastiti trošak najmanje jedna uslužna vrata

cirkulira regulirat će se sukladno potrebama koje nastaju u sustavu. U slučaju postojanja zahtjeva za hlađenje zimi, temperatura tehnološke vode bit će smanjena na $t_z=10\text{C}$ kako bi se omogućio rad sustava kao "slobodno-hlađenje".

- Nominalni cirkulacijski tlak u sustavu iznosi $p=10$ bar. Tlak na raspolaganju u točki vezivanja iznosi cca manje ili jednako 50kPa.
- Zakupodavac će osigurati priključne ventile za tehnološku vodu sukladno zahtjevima projekta na Zakupnikov trošak.

- povezivanje sa BMS (CNUS) sustavom na Zakupnikov trošak

2. Ventilacija

Nužni svjež zrak osigurat će se putem centralnog ventilacijskog sustava. Temperature koje moraju biti održavane unutar centra ne smiju biti niže od 20C zimi, te ne smiju biti više od $+26\text{C}$ ljeti, proračunato za vanjsku temperaturu od 32C .

- Zakupodavac će osigurati zaklopku/ventil za cirkulaciju zraka na Zakupnikov trošak.
- Zakupodavac će osigurati i povezati sa BMS-om (CNUS) zaklopke/ventile za cirkulaciju zraka na Zakupnikov trošak.
- Zakupodavac će osigurati primarno suzbijanje zvuka. Zakupnik je dužan osigurati konačno suzbijanje zvuka sukladno hrvatskom Zakonu o gradnji, te isto mora biti uključeno u Zakupnikov projekt.

b.) Restorani

Grijanje i hlađenje zakupljenog poslovnog prostora odvijat će se putem sustava djelomične klimatizacije (bez kontrole vlažnosti zraka) na bazi 100% svježeg zraka, kojeg će osigurati Zakupnik sukladno kriterijima Zakupodavca.

1. Blagovaonica će se ventilirati putem klima komore zajedno sa izmjenjivačem topline. Područje kuhinje bit će opskrbljivano od strane klima komore koja radi u sprezi sa odsisnim ventilatorima za kuhinjske nape.
2. Male pogone (slastičarnice, kafići) usluživati će jedna klima komora sa izmjenjivačem topline i odsisnim ventilatorom koji se nalazi na krovu.
3. Zakupodavac će osigurati:
 - Područje za Zakupnikove klima komore u tehničkim prostorijama koje se nalaze na krovu;
 - Područje za kanale u vertikalnim šahtovima;
 - Hlađenje koje je dostatno za zakupljeno područje i koje je pogodno za funkcioniranje objekta unutar energetskih ograničenja s obzirom na opremu koja se koristi u zoni (sukladno projektu)
 - Grijanje koje će pokriti gubitke topline u zimi.

4. Protupožarne zaklopke, BMS (CNUS) kontrola i nadgledanje bit će osigurani na Zakupnikov trošak.

6. Opskrba vodom i odvodnja

a.) Ključni Zakupnici, Standardni Zakupnici i Restorani

1. Zakupodavac će osigurati spajanja hladne vode za domaćinstva na mjestu iza poslovnog prostora (25mm promjera za Ključne Zakupnike i Restorane, 20mm promjera za Standardne Zakupnike).
2. Zakupodavac će osigurati 100mm promjera podni odvod prekriven na samoj ploči poda, sa cijevnim ventilom koji završava na krovu.
3. Zakupodavac će osigurati na Zakupnikov trošak sakupljača masti u podrumu, gdje se masni otpad iz poslovnog prostora odlaže putem odvojenog odlagača (koji će biti osiguran od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak).

7. Sprinkler instalacija

- a.) Glavna točka spajanja sa Zakupodavčevim sprinkler sustavom bit će osigurana unutar poslovnog prostora. Javljač požara i prekidač dotoka bit će smješteni u sobi sa sprinkler crpkom. Distribucijski sustav unutar područja Zakupnika bit će osiguran od strane podizvođača Zakupodavca na Zakupnikov trošak.
- b.) U shopping poslovnim prostorijama pretpostavljeni output sprinkler mlaznica je 5 mm/min. , pri čemu iste pokrivaju 260m^2 . Maksimalna visina skladištenja je $3,7\text{ m}$ ali ne smije prelaziti limite nosivosti konstrukcije kod skladištenja roba.
- c.) U restoranima output sprinkler mlaznica je 5 mm / min. , pri čemu iste pokrivaju 150 m^2 . Maksimalna visina skladištenja je 3.0 m .
- d.) Projekt sprinkler sustava mora biti koordiniran sa projektom stropa, a u slučaju da stropna praznina prelazi projektne norme u projektiranju iste, te u slučaju da drugi sloj sprinkler mlaznica unutar prostora Zakupnika bude zahtijevan sukladno hrvatskom Zakonu o gradnji, trošak istog snosit će Zakupnik.

8. Opskrba plinom (Restorani)

Zakupodavac će na svoj vlastiti trošak osigurati plinovod od glavne cijevi do brojila koji se nalazi unutar ili blizu poslovnog prostora, a koji završava sa završnim ventilom.

Zakupodavac će na Zakupnikov trošak osigurati digitalno plinsko brojilo sa udaljenim čitačem istog, u svrhu utvrđivanja koji dio potrošnje plina se odnosi na Zakupnikov prostor.

Zakupnik će osigurati interni sustav za detekciju plina na svoj vlastiti trošak.

D Usluge Zakupodavca

Sljedeće se temelji na Roh-bau specifikacijama zgrade, te se istim daje opći pregled što zakupodavac dobija u trenutku primopredaje zakupljenog poslovnog prostora radi izvođenja Završnih radova.

1. Konstrukcija

- Zakupodavac će osigurati konstrukciju koja će podržavati krov, podne ploče, vanjske i unutarnje zidove. Konstrukcija Zakupodavca namijenjena je da podržava ukupnu težinu podova u iznosu od 782 kg/m^2 uključujući završne podne obloge, zaslone, pregradne zidove i žive terete. Podne ploče od armiranog betona poduprete su sa stupovima od armiranog betona sa razmakom od 8.1 sa 8.1 m (raspored istog može varirati od navedenog u slučaju područja navedenih za prolaz). Pojačanja ploča će biti konstruirana na većini od tih stupova. Paralelne armiranobetonske grede mogu biti postavljene uzduž dilatacija.
- Visina od završne obrade poda do donjeg dijela stropa bit će otprilike 5.5 m (visina od poda do poda bit će 6.0 m).
- Ukupni tereti od spušenog stropa i ovješanih instalacija ne smiju prelaziti 60 kg/m^2 .
- Ploča konstrukcije ležat će 5 cm ispod konačne završne podne razine.
- Zakupodavac će osigurati kompenzatore u osnovnoj strukturi zgrade, projektirane kao vatrootporne gdje god je to nužno. Završni elementi – pokrovni sloj će biti osiguran od strane Zakupnika prema detalju koji daje Koordinator zakupnika. Podni kompenzatori će biti vodonepropusni.
- Nikakve polukratne konstrukcije (mezanini) neće biti dopuštene unutar dućana.

2. Izlozi dućana

- Zakupodavac će osigurati otvore na pročeljima dućana uzduž cjelokupne duljine Zakupnikovog poslovnog prostora koji se nalazi na prednjem dijelu Mall-a. Visina izloga bit će 4.0 m iznad završne podne razine obližnjeg područja Mall-a.
- Završne obrade Zakupodavčevih podova i stropova završit će na liniji zakupa. Završne lajsne na završnom pregradnom profilu bit će dostavljene i instalirane od strane Zakupodavca.

3. Pregradni zidovi

Ti zidovi se sastoje ili od gipsanih ploča na metalnim prečkama, betonskih blokova, keramičkih zidova, lakših betonskih blokova i/ili armiranog betona. Sva dovršavanja unutar samog poslovnog prostora vrši Zakupnik. Zidovi će biti završeni od poda do stropa i oko otvora/prodora za instalacije. Ukoliko Zakupnik želi objesiti bilo koje predmete na pregradne zidove onda iste mora osigurati sa dodatnim potpornjima i/ili učvršćenjima na svoj vlastiti trošak. Takve izmjene cjelokupne konstrukcije pregradnih zidova moraju biti odobrene od strane Zakupodavčevog Koordinatora zakupnika.

4. Električne instalacije

- Dovod energije na Avenue Mall vrši se od Elektre putem četiri energetska kabela koji idu iz odvojenih dijelova. Avenue Mall će dobivati električnu energiju putem te četiri linije. Dodatna linija može biti uzeta kao rezerva u slučaju propusta jedne od dovodnih linija, potreba za kojom će biti utvrđena kasnije. Trafo-stanice su smještene u prizemnoj razini. Unutar tih trafo-stanica prijenosi su niskog napona. Ključnim Zakupnicima dovod će biti vršen direktno od tih prijenosa putem kablova do poslovnog prostora u zakupu. Ostalim Zakupnicima dovod će biti vršen putem pojedinačnih distribucijskih ploča koje se nalaze na svakom katu.
- Zakupodavac će osigurati na trošak Zakupnika digitalna električna brojila sa daljinskim očitavanjem istih, u svrhu utvrđivanja koji dio potrošnje energije otpada na Zakupnikov poslovni prostor, a koja će Zakupniku biti zaračunavana po tarifi za niski napon.
- Zakupodavac će osigurati rezervni izvor energije samo za podršku sustava za otkrivanje požara, te sustava zaštite od požara.
- Osiguran dovod energije Zakupniku je 200 w/m^2 za Standardne Zakupnike i 350 w/m^2 za restorane, bistroe, barove. Dodatni zahtjevi s obzirom na energiju bit će dogovoreni sa Zakupodavcem, te isti mogu biti osigurani Zakupniku, ukoliko su dostupni, na Zakupnikov trošak.
- Zakupodavac neće opskrbiti Zakupnika rezervnom energijom od strane generatora za hitne slučajeve. Generator osigurava rezervnu energiju za potrebe sigurnosnih sustava za zaštitu od požara.

5. Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje

a.) Ključni Zakupnici , Standardni Zakupnici

1. Klimatizacija

- Grijanje i hlađenje zakupljenog poslovnog prostora postiže se putem toplinskih crpki koje koje rade s optočnim zrakom iz zakupljenog prostora. Toplinske crpke će biti osigurane i montirane sukladno Zakupodavčevim specifikacijama na Zakupnikov trošak.
- Zakupodavac će osigurati glavni kanalski razvod i tehnološku vodu za taj sustav i priključke na svaku jedinicu za potrebe internog sustava klimatizacije.
- Zakupodavac će osigurati:
 - tehnološku vodu sa sljedećim parametrima:
 - Dostatni iznos sukladno izračunatoj vrijednosti, za pokrivanje dobitaka topline do 105 W/m^2 (za zakupljena područja koja prelaze 1000 m^2) te do 125 W/m^2 (za Standardne Zakupnike) ljeti i za pokrivanje gubitaka topline zimi.
 - Izračunata temperatura tehnološke vode koja cirkulira u toplinskim crpkama iznosi $t_z/tp=43/51^\circ\text{C}$ zimi (grijanje). i $t_z/tp=12^\circ\text{C}$ ljeti (hlađenje). Temperatura vode koja

s.) Parkiranje

Ograničeno parkiranje može biti dostupno sukladno slobodnoj ocjeni Koordinatora zakupnika i/ili Glavnog izvođača samo za potrebe dostava. Zakupnik će se zasebno dogovoriti sa Zakupnikovim koordinatorom u svezi parkiranja građevinskog osoblja.

t.) Dogovori vezani za prehranu

Od Zakupnikovih izvođača se traži da konzumiraju hranu i piće unutar Zakupnikovog poslovnog prostora koji je obavljen ogradom ili izvan gradilišta na kojem se održavaju Glavni radovi. Zakupnik je odgovoran za dnevno odvoženje svog smeća koje je pritom nastalo. Izvođači ne mogu prebivati niti kupovati u Avenue Mall-u u njihovoj radnoj odjeći i obući, jednom kada isti bude otvoren

u.) Zahodi

Zakupnik će koristiti samo one zahode koji su kao takvi određeni od strane Koordinatora Zakupnika / Voditelja projekta i/ili Glavnog izvođača. Ukoliko Zakupnik uzrokuje štetu navedenim zahodima, Zakupodavac može naplatiti od Zakupnika troškove popravka istog.

Zakupnik je odgovoran za svakodnevno održavanje zahoda kao i za pribavljanje nužnih sanitarnih proizvoda koje odredi Koordinator zakupnika.

Korištenje kanalizacijske odvodnje za ispuštanje otpada unutar zakupljenog poslovnog prostora dozvoljeno je tek uz prethodno pisano odobrenje od strane Koordinatora zakupnika.

Zabranjeno je koristiti kanalizacijski ispust radi uklanjanja boja, ulja ili sličnih proizvoda. Posebni kontejneri će se koristiti radi odlaganja opasnih stvari.

v.) Kontrola na Završnim radovima Zakupnika

Zakupnik će dozvoliti Koordinatoru zakupnika / Voditelju projekta slobodan pristup poslovnom prostoru u zakupu, u svrhu kontrole, za vrijeme razdoblja vršenja Završnih radova, te također u budućnosti nakon završetka gradnje, a za vrijeme trajanja garancijskog perioda Glavnog izvođača.

w.) Raspored Završnih radova

Zakupnik će dostaviti Koordinatoru zakupnika / Voditelju projekta predviđenu dinamiku njegovih Završnih radova, koja će biti sukladno ažurirana za vrijeme perioda gradnje kako bi isti ocrtaivali napredak, te također ažurirana po vrstama djelatnosti ukoliko isto bude traženo.

Ova dinamika bit će dostavljena Koordinatoru zakupnika i Voditelju gradnje radi odobrenja najkasnije četiri tjedna prije početka radova.

x.) Koordinacija građevinarskih radova

Sukladno točki C1b Priručnika Za Zakupnike osoba koju Zakupnik odredi dužna je prisustvovati koordinacijskim sastancima vezanim za Završne radove Zakupnika.

y.) Primopredaja

Zakupnik će izvjestiti svoj projektni tim i Koordinatora zakupnika o danu primopredaje svih radova uključujući smanjene radove. Poslovni prostor mora biti predan Inspektoratu za zaštitu od požara prije nego što Zakupnikov sigurnosni sustav bude aktiviran.

vlastiti trošak privremeno osvjetljenje i grijanje koje je nužno za završne radove na poslovnom prostoru u zakupu.

i.) Zakupodavčeva provedba kvalitete radova

Ukoliko Zakupnik ili njegov izvođač propuste izvršiti svoje radove u skladu sa odobrenim projektima, kriterijima Priručnika Zakupnika ili uvjetima Ugovora o zakupu, Zakupodavac može ili zatražiti da se odmah isprave nedostaci ili, nakon pisane obavijesti Zakupniku, poduzeti nužne popravne radove na Zakupnikov trošak.

j.) Sigurnost poslovnog prostora

Zakupnik je u potpunosti odgovoran za sigurnost zakupljenog poslovnog prostora od trenutka kada je poslovni prostor učinjen dostupnim u svrhu vršenja završnih radova. Zakupodavac se neće u bilo kojem slučaju držati odgovornim za bilo koji gubitak ili štetu uključujući krađu građevinskog materijala, opreme ili opskrbe.

k.) Testiranje

Zakupnik mora osigurati pisano odobrenje od Koordinatora zakupnika prije testiranja svih električnih, vodovodnih, plinskih ili sustava za zaštitu od požara. Takvo testiranje bit će također koordinirano sa Glavnim izvođačem. U slučaju da bilo koji od takvih testova ima za posljedicu štetu koja je nastala na imovini Zakupodavca ili na susjednim poslovnim prostorima, Zakupnik je dužan izvršiti nužne popravne radove ili pokriti sve troškove istih.

l.) Radne površine

Svi građevinski materijali, alati i oprema koje koristi Zakupnik za vrijeme građevinske faze moraju biti skladišteni unutar granica zakupljenog poslovnog prostora za vrijeme perioda gradnje. Skladištenje materijala mora također biti sukladno propisima zaštite od požara, kao i sukladno propisima o sigurnosti, te na lokaciji koja je dogovorena sa Koordinatorom zakupnika i Glavnim izvođačem.

m.) Radno vrijeme

Raspored i dnevni raspored aktivnosti gradnje bit će dogovoreni unaprijed sa koordinatorom Zakupnika i Glavnim izvođačem.

n.) Sigurnost trećih osoba i sigurnost na gradilištu

Odgovornost je Zakupnika osigurati da njegov izvođač vrši sve neophodne sigurnosne mjere u stvarima koje se odnose na sigurnost trećih osoba, te da postupa sukladno svim propisima o sigurnosti koje su donijela nadležna tijela. Zakupodavčev koordinator Zakupnika, Voditelj projekta i Glavni izvođač također mogu izdati Zakupnikovom izvođaču smjernice u vezi sigurnosti, kojih se treba strogo pridržavati. Nepostupanje

sukladno gore navedenim zahtjevima rezultirat će primjenom ograničenja s posljedicama opisanim u Ugovoru o zakupu.

o.) Postavljanje skela

Privremene skele montirane na valjcima koji su obavijeni gumom uz dodatnu zaštitu poda, mogu biti korištene u Mall-u unutar privremeno ograđenog područja kako bi se dopustila ugradnja izloga dućana i panela sa imenom dućana. Zakupodavac neće dopustiti korištenje bilo kojeg drugog načina postavljanja skela unutar područja Mall-a. Postavljanje skela mora biti sukladno propisima o sigurnosti, te mora biti odobreno od strane Koordinatora zakupnika i Glavnog izvođača.

p.) Privremena ograda

Zakupnik će postaviti privremenu ogradu na svoj vlastiti trošak, čiji projekt i konstrukcija će prethodno biti odobreni od strane Koordinatora zakupnika. Privremena ograda bit će od čvrstih panela s mjestima spojeva popunjenim trakama ili sl. u svrhu zaštite Mall-a i ostalih poslovnih prostora od prašine nastale tijekom gradnje. Privremena ograda se neće protezati dulje od 60 cm od linije zakupa te ista može biti uklonjena ukoliko je to potrebno zbog izvođenja Zakupodavčevih radova. Svi završni radovi unutar Mall-a moraju biti zaštićeni od mogućih šteta od strane Zakupnikovog izvođača. Privremene ograde ostat će na mjestu samo dok trajni izlog dućana ne bude ugrađen. Zakupodavac zadržava pravo postavljanja Avenue Mall logotipa odmah do naziva dućana Zakupnika kao i postavljanja podataka o otvaranju. Ukoliko se završni radovi Zakupnika vrše u vrijeme poslovanja Avenue Mall-a onda će privremena ograda biti projektirana sukladno odobrenju Zakupodavca s obzirom na boje, grafiku i potpuni estetski izgled.

q.) Zaštita od požara

Zakupnik će osigurati sve nužne privremene mjere za zaštitu od požara, odnosno aparate za gašenje požara, za vrijeme čitavog razdoblja gradnje, ukoliko je isto zahtijevano zakonom.

r.) Dostave

Sve trgovine će dostavljati materijale za izvođače putem dogovorenih pristupnih putova i/ili uslužnih koridora koju su dogovoreni sa Glavnim izvođačem i Koordinatorom zakupnika. Glavni javni putovi kroz sam centar bit će korišteni tek u iznimnim slučajevima sukladno dogovoru sa Voditeljem projekta. Konačni dostavni putovi i gdje je neophodno privremeno korištenje određenih liftova nakon radnog vremena bit će dogovoreno sa Koordinatorom zakupnika i/ili Glavnim izvođačem. Zakupnik će se brinuti s cjelokupnoj nužnoj privremenoj zaštiti. Pomične stepenice se neće koristiti, niti za pristup Zakupnikovom prostoru, niti za dostavu materijala.

usmjereni preko Arhitekta Zakupodavca od strane odnosno stranke Koordinatora zakupnika.

4. Otvaranje poslovnog prostora za poslovanje bit će moguće nakon pribave svih nužnih odobrenja (predložak formulara će se pribaviti od Koordinatora zakupnika). Vrijeme otvaranja bit će usklađeno na način da bude istovremeno sa otvorenjem cjelokupnog centra, te će kao takvo biti koordinirano zajedno sa Voditeljem projekta, Koordinatorom zakupnika i s Glavnim izvođačem.
5. Prije otvaranja poslovnog prostora javnosti, Zakupnik je dužan pribaviti nužnu dozvolu za poslovanje od nadležnih tijela. Postupak kojim se pribavlja ta dozvola bit će koordiniran od strane Arhitekta Zakupodavca koji će zahtijevati potpunu podršku od strane Voditelja projekta, Zakupodavčevog koordinatora zakupnika, Glavnog izvođača, Koordinatora zakupnika glavnog izvođača te od strane samog Zakupnika.

4. Zakupnikovi kriteriji za projektiranje

Zakupnici i njihovi izvođači, zastupnici, kao i osoblje dužni su postupati sukladno sljedećim pravilima u izvođenju svih završnih radova na poslovnom prostoru u zakupu.

Ova pravila na radu i u svezi s radom moraju biti poštivana od strane svih stranaka kako bi se omogućilo dovršavanje dužana sa što manje neugodnosti za sve kojih se to tiče.

a.) Pristup i dostave

1. Zaprimanje je ograničeno na posebne za to određene dostavne rampe za vrijeme razdoblja gradnje; vremena dostave dogovorit će se zajedno sa Voditeljem projekta, Koordinatorom zakupnika i Glavnim izvođačem, dva radna dana unaprijed. Voditelj projekta bit će također izviješten o bilo kakvim posebnim zahtjevima s obzirom na zaprimanja robe, kao što su korištenje dizalica ili sličnog.
2. Zakupnici i njihovi izvođači imat će pravo pristupa na poslovni prostor u zakupu u svrhu izvršavanja prethodno navedenih građevinskih radova, iako pristup na točno određene putove može biti ograničen. Sva pitanja pristupa bit će dogovorena sa Voditeljem projekta, koordinatorskom zakupnika i Glavnim izvođačem.
3. Zakupnik će predložiti Koordinatoru zakupnika imena svih trgovačkih društava i osoblja koji sudjeluju u izgradnji.

b.) Pristupne tabele

Zakupnici su dužni osigurati odgovarajući pristup unutar poslovnog prostora u zakupu svim strojarским i električnim sadržajima objekta (npr. toplinskim crpkama, kanalima, vodovodnim cijevima, električnim vodovima i sl.), gdje je to potrebno pravljenjem revizijskih otvora u zidovima, stropovima ili podovima.

Zakupodavac mora osigurati pristup svim instalacijama i opremi unutar područja zakupa sukladno hrvatskim propisima o istom.

c.) Sigurnost gradilišta

Zakupnik osigurava da cjelokupno njegovo osoblje i izvođači postupaju sukladno svim odnosnim hrvatskim propisima o sigurnosti. Zakupodavac može uvesti dodatne mjere sigurnosti ukoliko su iste nužne za vrijeme izvođenja građevinskih radova. Ukoliko propust postupanja sukladno navedenom rezultira bilo kojom odgovornošću za Zakupodavca, Zakupnik će pokriti sve troškove i štete koje mogu iz toga nastati. Svi Zakupnikovi izvođači i osoblje moraju biti osigurani i moraju polaziti tečaj o sigurnosti na gradilištu, te potvrde kojima se to potvrđuje moraju biti dostavljene prije nego što pristup na radne površine bude dozvoljen. Koordinator zakupnika bit će predane predmetne potvrde. Osigurani iznos neće biti niži od Eur 200.000 za treće osobe, te ugovorni iznos u odnosu na materijalne štete.

d.) Šteta na imovini Zakupodavca

Zakupnik mora osigurati sve sadržaje i opremu u zakupljenom poslovnom prostoru. Zakupnik je odgovoran za sve štete koje je imovini Zakupodavca nanio Zakupnik, njegovi izvođači ili njegovo osoblje. U slučaju nastanka takve štete, Zakupnik će podmiriti sve troškove svih s tim povezanih popravaka uz dodatnih 15% koji su namijenjeni da pokriju koordinacijske troškove Zakupodavca.

e.) Kontakt za hitne slučajeve

Zakupnik će dostaviti Koordinatoru zakupnika imena i telefonske brojeve svih stranaka koje je nužno kontaktirati u hitnim slučajevima koji su u svezi sa zakupljenim poslovnim prostorom.

f.) Odlaganje otpada

Zakupnik je odgovoran za svakodnevno odlaganje smeća i građevinskog otpada iz samog poslovnog prostora u zakupu na za to određena mjesta. Sukladno Ugovoru o zakupu Zakupnik pokriva sve troškove koji se odnose na odlaganje otpada.

g.) Opasne stvari

Svi materijali koji se koriste u građevinarskim radovima na zakupljenom poslovnom prostoru moraju biti u skladu sa svim zakonskim propisima koji su na snazi u trenutku izdavanja građevinske dozvole Zakupnika. Zakupodavac ovim putem podstiče korištenje proizvoda koji su prijateljski u odnosu na okoliš gdje god je isto moguće.

h.) Naknade za infrastrukturu za vrijeme gradnje

Zakupnici su dužni podmiriti naknade koje je odredio Zakupodavac za privremeno odlaganje otpada, za strojarstvo i električnu, za osiguranje i usluge opće koordinacije koje provodi Zakupodavac za vrijeme razdoblja gradnje. Zakupnik će također pribaviti na svoj

U ovoj etapi Zakupnik će također dostaviti Koordinatoru zakupnika radi pregleda te verifikacije od strane konzultanata, preslike sljedeće dokumentacije:

1. Jedan primjerak seta idejnih nacrtu pripremljenih za kopiranje.
2. Tri uvezana seta idejnih nacrtu .
3. Specifikacije / završni materijali koji nisu uključeni u nacrtima moraju biti podneseni na papiru A4 formata u pet primjeraka. Uzorci će biti provjereni od strane Arhitekta Zakupodavca i članova Konzultacijskog tima Zakupodavca, ukoliko je isto potrebno, pod vodstvom Koordinatora zakupnika.
4. Uzorci materijala i boja – čvrsto pričvršćeni na tvrdu podlogu formata A4 i jasno označeni.

Etapu izvedbenih projekata

U roku od 45 dana od dana odobrenja idejnog rješenja, Zakupnik će dostaviti Koordinatoru Zakupnika pet primjeraka konačne projektne dokumentacije:

Izvedbeni projekti bit će provjereni od strane Arhitekta Zakupodavca i članova Konzultacijskog tima Zakupodavca, ukoliko je isto potrebno, pod vodstvom Koordinatora Zakupnika.

Projekti će uključivati sljedeće informacije:

1. Osnovnu situaciju s navedenim brojem i lokacijom dućana unutar Mall-a
2. Plan etaža (mjerilo 1:50) koji će navoditi materijale, boje i završne obrade od kojih su izrađeni izlozi dućana, kao i pozicije stakla ili vodilice kliznih stijena, zaštitna Rolo vrata, materijale, boje i završne obrade pregradnih zidove, raspored prostorija u dućanu, lokacije WC-a gdje postoje, a koji će postati određeni i konačni.
3. Planovi spuštenih stropova (mjerilo 1:50) koji će uključivati osvjetljenje, plan difuzora i sprinkler mreže, katalog rasvjetnih tijela, s materijalima te varijacijom u visini i načinu montaže (skriveni, površinski montirani uređaji i dr.) uključujući postav naprava za otkrivanje požara kao i pristupni otvori svim uređajima koji su postavljeni iznad stropa.
4. Fasadu i presjek izloga (mjerilo 1:50) uključujući grafike i znakovlja, navodeći sve materijale i završne obrade.
5. Visine unutarnjeg uređenja, presjeci i završne obrade (mjerilo 1:50). Izvedbeni detalji
6. Specifikacije / završni materijali koji nisu uključeni u nacrtima moraju biti podneseni na papiru A4 formata u tri primjerka.

7. Uzorci materijala i boja – čvrsto pričvršćeni na tvrdu podlogu formata A4 i jasno označeni.

8. Detalji znakovlja na fasadi izloga s presjekom, navodeći veličinu i stil slova, skice s obzirom na boje, materijale, osvjetljenja i zahtjeve za priključenjem na struju.

Zakupnici odjela za ishranu moraju također navesti detalje panoa za jelovnike, i prijedloge privremenih znakova (posebne ponude, jelo dana i dr.), s naznačenom lokacijom, dimenzijama, materijalima, bojama, slovima i vrstom okvira.

9. Strojarski i električni sustavi (elektro sustavi, telekomunikacije, klimatizacija i ventilacija, opskrba vodom, odvodnja, sprinkler sustav i dr.). Materijali, tipovi i tehničke specifikacije proizvođača.

10. Dostavljena dokumentacija mora pokazati da su predložena rješenja sukladna s osnovnim specifikacijama zgrade u roh –bau fazi u odnosu na:

- ☐ podna i stropna opterećenja (jednakomjerno raspoređena i koncentrirano opterećenje, uključujući terete teške opreme);
- ☐ električna opterećenja;
- ☐ zahtjeve za sustav klimatizacije (radni parametri)
- ☐ zahtjevani inputi za opskrbu vodom i odvodnju

11. Potvrde o materijalima i proizvodima koji zahtijevaju licenciranje.

12. Organizaciju gradnje s uključenom dinamikom koja je dogovorena sa Koordinatorom zakupnika.

13. Nakon dovršenja Završnih radova Zakupnik mora predložiti tri primjeraka dokumentacije “izvedenog stanja” zajedno sa svim protokolima i potvrđama koje zahtijevaju zakoni o gradnji, te lokalni propisi.

c.) Odobrenja, dopuštenja i dozvole

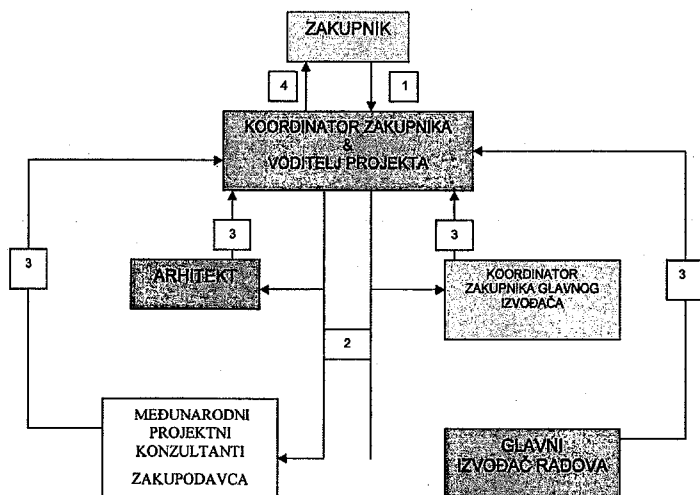
1. Prije početka radova gradnje Zakupnik će pribaviti pisano odobrenje za njegov projekt od strane Konzultacijskog tima Zakupodavca, a putem Zakupodavčevog Koordinatora zakupnika. Odobrenje Zakupodavca koje je Zakupnik pribavio ne isključuje Zakupnika od potpune odgovornosti za sadržaj projekata, te ne brani Koordinatoru zakupnika naknadno prijavljivanje daljnjih sugestija ili kasnijih suzdržanosti.
2. Izvođač Zakupnika prije započinjanja radova dužan je dostaviti Koordinatoru zakupnika dva primjerka projekata kako bi osigurao da će gradnja biti u skladu sa odobrenim konačnim projektima. Jedan primjerak odobrenih projekata bit će dostupan u prostorima Zakupnika u svako doba.
3. Arhitekt Zakupodavca će koordinirati pribavu svih nužnih odobrenja ili građevinskih dozvola kako bi se omogućio početak radova, te svi pregovori u svezi s tim moraju biti

- nadzire postupak koordinacije između Glavnog izvođača i Zakupnikovog izvođača u svezi sa svim izmjenama vezanim na radove u roh-bau fazi kako bi se osigurala sigurnost preostalog dijela zgrade;
- nadzire postupak koordinacije između Glavnog izvođača i Zakupnikovog izvođača u svezi povezivanja sa tehničkim i električnim instalacijama zgrade;
- uvodi promjene, u skladu sa internim pravilima, koje nastaju iz Zahtjeva Zakupnika odobrenim od strane Zakupodavca.

Arhitekt Zakupodavca, međunarodni konceptijski i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

- sudjeluju u konačnoj primopredaji poslovnog prostora u skladu sa kriterijima koji su uključeni u Priručniku zakupnika;
- Arhitekt Zakupodavca koordinira i pribavlja bilo koje nužne izmjene građevinske dozvole, te koordinira postupak putem kojeg se pribavlja pravomoćna uporabna dozvola.

2. Sustav prijenosa informacija



3. Zakupnikovi radovi na projektiranju

a.) Pripreme

Nakon potpisivanja Ugovora Zakupnik zaprima putem Koordinatora zakupnika set projekata s poslovnim prostorom u roh-bau izvedbi u elektronskom i isprintanom obliku, koji uključuje lokaciju, tlocrt, poziciju priključaka, visinu izloga i odjela dućana.

Dimenzije koje su sadržane u Informacijskom paketu predstavljaju namjeru projekta. Projektant Zakupnika će izvršiti provjeru stvarnih mjera na samom gradilištu. Posjet gradilištu dogovoriti će se zajedno sa Voditeljem projekta.

Zakupnik će dostaviti svojem Projektном timu specifikacije koje se odnose na objekt, a koje su sabrane u ovom Priručniku. Potpuni tekst nalazi se u prilogu Ugovora o zakupu.

~~Tipični poprečni presjeci, visine, detalji i nacrti kriteriji također su predstavljeni u ovom Priručniku.~~

b.) Opseg Zakupnikovih radova na projektiranju

Etapa idejnih projekata

Idejno rješenje mora biti dostavljeno u skladu sa Ugovorom o zakupu. Cilj ove etape je informiranje Zakupodavca o namjerama Zakupnika kao i identificiranje neusklađenosti između očekivanja Zakupnika i postojećih ograničenja prije etape izrade izvedbenih projekata.

Idejno rješenje mora biti izdano 20 dana nakon primitka seta projekata za poslovni prostor u roh-bau izvedbi na koje se odnosi članak 3.a gore.

Idejno rješenje će biti provereno od strane Arhitekta Zakupodavca, te od strane članova Konzultacijskog tima Zakupodavca, ukoliko je isto odgovarajuće, pod vodstvom Koordinatora Zakupnika.

Projekti će uključivati sljedeće podatke (dodatni detalji bit će dostavljeni na zahtjev Koordinatora zakupnika):

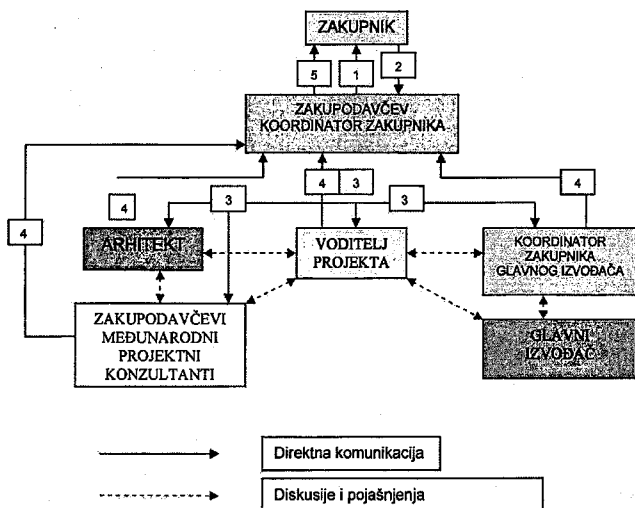
1. Osnovnu situaciju s navedenim brojem i lokacijom dućana unutar Mall-a
2. Prethodni plan katova (mjerilo 1:100 ili 1:50) koji će navoditi koncept unutarnjeg uređenja i plan spuštanih stropova koji će uključivati osvjetljenje, te idejni projekt koji se odnosi na strojarstvo i sprinkler sustav.
3. Uobičajene visine interijera
4. Visina izloga i odjela, uključujući grafike i znakovlja, navodeći sve materijale i završne obrade (mjerilo 1:50)
5. Popis završnih materijala
6. Sheme električnih i strojarskih instalacija, projicirani toplinski dobitak (sheme sa izabranom opremom)
7. Shema sistema ventilacije, klimatizacije, opskrbe vodom i odvodnjom

Arhitekt Zakupodavca, međunarodni konceptijski i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

- priprema set projekata s poslovnim prostorom u roh-bau izvedbi te ih prosljeđuje Koordinator zakupnika;
- snabdijeva projektante Zakupnika (nakon dužnih konzultacija sa Međunarodnim konceptijskim i shematskim projektantima i međunarodnim konzultantom zakupodavca za dizajn i maloprodaju s pojašnjenjima u vezi projekta osnovnog objekta
- dostavlja Koordinator zakupnika mišljenje o Zakupnikovom prijedlogu idejnog rješenja;
- provodi ažuriranje statusa nužnih građevinskih dozvola za izvedbu radova i kasnije uporabnih dozvola nakon završetka radova sukladno ranije navedenom pod odjeljkom C Postupci, stavak (a) gore. Svim zahtjevima za izdavanje dozvola upravljat će Arhitekt Zakupodavca. Zakupnik je ovlašten napraviti projekte koristeći svoje vlastite projektante ili Zakupnikove projektante na svoj vlastiti trošak, međutim svi podnesci vezani uz dozvole moraju biti koordinirani putem Arhitekta Zakupodavca.

Međunarodni konceptijski i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

- dostavlja Zakupnikovim projektantima pojašnjenja koja se odnose na osnovni projekt zgrade;
- dostavlja Koordinator zakupnika mišljenje o Zakupnikovom prijedlogu idejnog rješenja.



1. Primopredaja podataka i specifikacija.
2. Primopredaja podataka i specifikacija Zakupnikovom arhitektu.
3. Primopredaja Pro-forma/ građevinske dokumentacije.
4. Primopredaja radi odobrenja.
5. Odobrenje projekta.

c.) U fazi izgradnje

Zakupnik

- zapošljava ili odabire izvođača za potrebe vršenja završnih radova u poslovnom prostoru;
- odabrani izvođač postupat će sukladno uputama Voditelja projekta i Uputama glavnog izvođača, koje mogu biti izdavane s vremena na vrijeme.

Koordinator zakupnika

- nadgleda napredovanje radova Zakupnika, odgovara na upite;
- radi u uskoj suradnji sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača kako bi se osiguralo da su Zakupnikovi radovi na odgovarajući način koordinirani i integrirani s radovima do roh-bau faze koji su izvedeni od strane Glavnog izvođača;
- pomaže u rješavanju problema koji se odnose na osnovnu strukturu kako bi osigurao da se udovolji roku za dovršenje radova i otvaranje Avenue Mall-a.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača

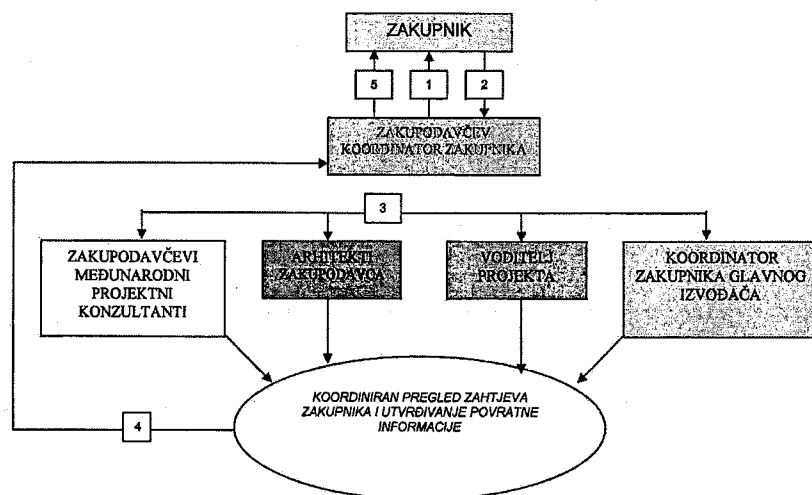
- vrši provjeru kvalitete i točnosti radova koje provodi Zakupnik kako bi se osiguralo da su isti sukladni hrvatskim zakonima i standardima, te kako bi se olakšala pribava nužne 'Uporabne dozvole' nakon završetka istih;
- koordinira radove koje na gradilištu izvodi Zakupnik u vlastitoj režiji, kako bi se osiguralo da su radovi prikladno integrirani sa radovima do roh-bau faze, sa strojarским i električnim sustavima;
- sudjeluje u konačnoj primopredaji zakupljenog poslovnog prostora.

Voditelj projekta

- službeno upravlja primopredajom zakupljenog poslovnog prostora od strane Glavnog izvođača Zakupniku u svrhu započinjanja Završnih radova;
- informira Koordinatora zakupnika, Koordinatora zakupnika glavnog izvođača i Arhitektu o dovršetku i primopredaji zakupljenog poslovnog prostora Zakupnikovim izvođačima;

Arhitekt Zakupodavca, međunarodni konceptijski i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

- ❑ Izvršit će pregled i odgovoriti (sukladno mogućnostima) na upite Zakupnika u odnosu na specifikacije i osnovni projekt zgrade. U slučajevima u kojima se traže izmjene, ta 'ugovorna strana' pripremit će odgovarajuće skice radi olakšavanja procjene njihovih mogućih utjecaja na konstrukciju, dinamiku gradnje i troškove. Ova dodatna usluga provodit će se tek uz odobrenje Zakupodavca i na Zakupnikov trošak.
- ❑ Arhitekt Zakupodavca će savjetovati o bilo kojim pitanjima koja se odnose na građevinske dozvole za izvršenje radova i kasnije na uporabne dozvole nakon izvršenja radova. Svim zahtjevima za izdavanje dozvola upravljat će Arhitekt Zakupodavca. Zakupnik je ovlašten napraviti projekte koristeći svoje vlastite projektante ili Zakupodavčeve na svoj vlastiti trošak, međutim svi podnesci vezani uz dozvole moraju biti koordinirani putem Arhitekta Zakupodavca.



1. Izdavanje Pro-Forma upitnika
2. Predaja ispunjenog upitnika s Zahtjevima Zakupnika
3. Prosljeđivanje podataka radi provjere istih
4. Odgovor od 'Voditelja projekta', 'Arhitekta Zakupodavca, Međunarodnih konceptualnih i shematskih projektanata i međunarodnog konzultanta zakupodavca za dizajn i maloprodaju

i 'Koordinatora zakupnika glavnog izvođača' (skice, izmjene troškova i dr.)

4. Pregled i povratna informacija Zakupniku. (Podaci/ ugovor/ mogućnosti/ dozvole/ zahtjevana realizacija primopredaje)

b.) Nakon potpisivanja Ugovora o zakupu

Koordinator zakupnika

- ❑ informira Konzultante i Koordinatora Zakupnika glavnog izvođača (na koje se poziva članak 3d i 3c gore) o potpisivanju Ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor;
- ❑ dostavlja Zakupniku ovaj Priručnik za zakupnike i set projekata i specifikacije vezane za mjesta spoja iznajmljenog poslovnog prostora izvedenog u roh-bau sistemu objekta;
- ❑ daje Voditelju projekta i Arhitektu upute da nastave sa izmjenama koje je odobrio Zakupodavac kada je isto primjenjivo;
- ❑ zaprima upitnik i detalje idejnog rješenja koje je dostavio Zakupnik, te upućuje iste Arhitektu radi pregleda

Zakupnik

- ❑ određuje jednu osobu odgovornu za vezu sa Koordinacijskim timom Zakupodavca;
- ❑ započinje radove na projektiranju unutarnjeg uređenja. Zakupnikov projektant će na gradilištu verificirati postojeće uvjete (izmjere, zračnost, usluge i dr.);
- ❑ dostavlja Koordinatoru zakupnika svu odgovarajuću dokumentaciju koja je propisana Ugovorom o zakupu.

Voditelj projekta

- ❑ ocjenjuje zajedno sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača utjecaj izmjena, koje Zakupnik želi uvesti, na ostatak objekta;
- ❑ informira Koordinatora zakupnika o napredovanju građevinskih radova i posljedica izmjena.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača

- ❑ Koordinator zakupnika glavnog izvođača pružit će potpunu podršku Voditelju projekta u pripremanju odgovora Koordinatoru zakupnika kao što je gore navedeno sukladno zahtjevima Voditelja projekta.

Gore navedeni konzultanti će pregledati i odobriti Nacrte Zakupnika u svrhu osiguravanja njihova usklađivanja sa Priručnikom Zakupnika.

Zakupodavac zahtijeva da Zakupnik surađuje sa gore navedenim konzultantima, preko Zakupnikovog voditelja projekta, u svrhu usklađivanja sa izdanim građevinskim dozvolama za shopping centar.

C Postupci

Samo strogo pridržavanje postupaka koji su niže navedeni garantirat će učinkovitost postupka izgradnje.

1. Prijenos informacija

a.) Prethodno potpisivanju Ugovora o zakupu

Koordinator zakupnika

- ☐ dostavlja budućem Zakupniku upitnik koji ima za cilj utvrditi prethodne zahtjeve, posebice one koji se odnose na površinu, visinu poslovnog prostora i zahtjeve s obzirom na strojarstvo i elektiku, te sudjeluje u primopredaji poslovnog prostora.

Budni Zakupnik

- ☐ dostavlja Koordinatoru zakupnika ispunjeni upitnik, koji daje opći pregled njegovih zahtjeva u odnosu na strojarke i električne usluge, ventilaciju kao i kontrolu temperatura.

Koordinator zakupnika

- ☐ dostavlja ispunjeni upitnik Voditelju projekta, Koordinatoru zakupnika glavnog izvođača i konzultantskom timu Zakupodavca radi pregleda.

Voditelj projekta

- ☐ Voditelj projekta organizira pregled Zakupnikovih zahtjeva koji su detalizirani u vraćenom upitniku zajedno sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača, te ugovara sastanke sa Koordinatorom Zakupnika u svrhu pregleda bilo kojih komentara te ga informira o napredovanju gradnje i upozorava na ograničenja u odnosu na izmjene koje zahtijeva Zakupnik. Voditelj projekta će zajedno sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača ocijeniti mogući utjecaj izmjena na dinamiku i troškove gradnje.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača

- ☐ Koordinator zakupnika glavnog izvođača pregledat će Zakupnikove zahtjeve detalizirane u vraćenom upitniku, te će pružiti potpunu podršku Voditelju projekta u davanju odgovora Koordinatoru zakupnika sukladno gore navedenom.

B Sudionici u investicijskom procesu

1. Zakupodavac

Euro Structor d.o.o., s registriranim sjedištem u Zagrebu, Turinina 5, registriranog pod brojem 080444081 u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu

2. Zastupnici Zakupodavca (s obzirom na Zakup)

Colliers International – Natalia Kaneva generalna direktorica za Colliers. Tel. +381 63 274 428, te suradnica u Zagrebu Ivana Božičević tel. +385 916 672 066

3. Zakupodavčev tim za koordinaciju

a.) Koordinator zakupnika

Gardiner & Theobald d.o.o. će vršiti nadzor nad koordinacijom Zakupnika u ime Euro Structor d.o.o. Telefon +385 1 4854 694 Faks +385 1 4854 689

U provođenju uloge kooperacije među Zakupnicima Gardiner & Theobald d.o.o. će usko surađivati sa Koordinatorom zakupnika Glavnog izvođača za 'Radove' koji će također imati ekipu za koordiniranje zakupnika.

b.) Voditelj projekta

Gardiner & Theobald d.o.o. organizira, upravlja i vrši nadzor nad postupkom gradnje u ime Euro Structor d.o.o.

Gardiner & Theobald d.o.o. kao voditelj projekta će provoditi Ugovor o građenju s glavnim izvođačem.

Gardiner & Theobald d.o.o. će biti trajno prisutan na gradilištu za vrijeme razdoblja gradnje Avenue Mall-a.

Voditelj projekta – Peter Walker
Pomoćnik voditelja projekta – Mirko Panic
S&E (strojarke i električne instalacije) Voditelj projekta Željko Duliba

Rukovoditelj troškova – Dermot McLean

c.) Koordinator zakupnika glavnog izvođača

Glavni izvođač ima Koordinatora zakupnika s pratećim timom koji će surađivati sa Zakupodavčevim koordinatorom Zakupnika, Voditeljem projekta i konzultantima.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača bit će

Tel +385Faks +385

Koordinator zakupnika glavnog izvođača imat će detaljiziranu koordinacijsku ulogu, te će osigurati da radovi koje izvodi Zakupnik budu koordinirani sa radovima koje izvodi Zakupodavac u skladu sa osnovnim projektom kako bi se osiguralo da službena uporabna dozvola za cjelokupni projekt po završetku istog bude pribavljena na propisan način i na vrijeme.

d.) Konzultanti

Zakupodavac Euro Structor ima nekoliko međunarodnih konzultanata koji će biti uključeni u postupak odobrenja projekata Zakupnika kako bi se osiguralo postupanje u skladu sa Priručnikom Zakupnika.

Arhitekt Zakupodavca

PLAN, Glavni arhitekt Projekta: Ivan Franic

Adresa: Preradovičeva 28, 10000 Zagreb, Croatia

tel. +35 1 48 10 400 faks +385 1 48 11 046

Međunarodni konceptualni i shematski projektanti Zakupodavca

LAGUARDALOW ARCHITECTS, Direktor: Ed Jenkins

Adresa: 309 South Pearl Expwy, Dallas, Texas 75201, Sjedinjene američke države

Međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

SPEAKMAN DESIGN ASSOCIATES, Direktor: Leigh Speakman

Adresa: 113 Davenport Road, Totonto, Ontario, Kanada

2.	Zaprimanje i odlaganje otpada	51
3.	Plan evakuacije	51
4.	Lokacije i vrste izloga	51
5.	Primjeri izloga i kriteriji za projektiranje	51
6.	Tipični primjer toplinske crpke	51
7.	Pro-Forma upitnik	51
8.	Pro-Forma idejno rješenje	51
9.	Pro-Forma konačni projekt	51

A Uvod

1. Ciljevi i svrha Priručnika

Ovaj Priručnik je sastavljen u svrhu poticanja i omogućavanja korištenja Avenue Mall-a na najbolji mogući način od strane Zakupnika. Projekt i izrada svakog poslovnog prostora unutar Avenue Mall-a mora izražavati individualnost i karakter te također naglašavati prikazivanje robe.

Od Zakupnika se stoga zahtijeva da, zbog njihove uzajamne koristi, postupaju sukladno kriterijima i uputama izloženim u ovoj ispravi. Bitno je da se Zakupnikovi projektanti, konzultanti i izvođači radova upoznaju sa ovim priručnikom za vrijeme pripreme i izvršenja završnih radova.

Kriteriji određeni u ovom Priručniku namijenjeni su da osiguraju visoke standarde projektiranja i materijala koji se pritom koriste u zakupljenim poslovnim prostorima. Međutim, ovi kriteriji su općenite prirode, te stoga specifični slučajevi mogu biti razmatrani na individualnoj osnovi. Euro Structor d.o.o. (u ime GTC Grupe) zadržava pravo dopuštanja odstupanja sukladno njegovoj vlastitoj procjeni.

Pregled i odobrenje Zakupnikovih projektnih prijedloga dogovorit će se putem Koordinatora zakupnika.

2. Priručnik i Ugovor o zakupu

Ovaj Priručnik obrađuje i proširuje kriterije koji su sadržani u Ugovoru o zakupu kao Dvanaesti dodatak Ugovora o zakupu. U određenim slučajevima se pisani tekst ovog Priručnika poziva neposredno na Ugovor u kojim slučajevima se Zakupnikovi projektanti za uređenje prostora i izvođači radova moraju upoznati sa sadržajem odnosnih odredbi u samom Ugovoru o zakupu.

Autori ovog Priručnika učinili su sve što je u njihovoj moći kako bi osigurali da ne postoji sukob između informacija koje su sadržane u ovom dokumentu i onih koje su sadržane u Ugovoru o zakupu. Međutim, u slučaju da dođe do nesporazuma, Ugovor o zakupu će imati prednost.

3. Priručnik i opći propisi o građenju

Opća pravila profesionalnog ponašanja, posebice propisi o građenju i primjenjivo zakonodavstvo, imaju prednost pred ovim Priručnikom.

SADRŽAJ

A UVOD

1. Ciljevi i svrha Priručnika
2. Priručnik i ugovor o zakupu
3. Priručnik i opći propisi o građenju

B SUDIONICI U INVESTICIJSKOM PROCESU

1. Zakupodavac
2. Zastupnici Zakupodavca
3. Zakupodavčev tim za koordinaciju

C POSTUPCI

1. Prijenos informacija
2. Sustav prijenosa informacija
3. Projektni radovi Zakupnika
4. Zakupnikovi kriteriji za projektiranje

D USLUGE ZAKUPODAVCA

1. Konstrukcija
2. Otvori izloga dućana
3. Pregradni zidovi
4. Električne usluge
5. Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje
6. Opskrba vodom i odvodnja
7. Sprinkler instalacija
8. Opskrba plinom
9. Telekomunikacijski sustav

E ZAVRŠNI RADOVI ZAKUPNIKA

1. Konstrukcija
2. Izlozi dućana
3. Pregradni zidovi
4. Električne usluge
5. Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje
6. Opskrba vodom, odvodnja i opskrba plinom
7. Sprinkler instalacija i sustav zaštite od požara

8. Telekomunikacijski sustav

F ZAKUPNIKOV KITERIJI ZA PROJEKTIRANJE

1. Opći kriteriji
2. Zahtjevi Zakupnika s obzirom na Usluge
3. Međukatovi
4. Tipični uvjeti za projektiranje
5. Kriteriji za oblikovanje natpisa Zakupnika
6. Kriteriji za rasvjetu
7. Posebni kriteriji
8. Zahtjevi s obzirom na podneske Zakupnika
9. Zakupnici u odjelu ishrane
10. Natpisi
11. Zakupnici kino dvorana
12. Kriteriji za izgled odjela prehrane

G PRILOZI

1. Plan lokacije (Pristupni putovi)

G Appendices – to be added later

Important:

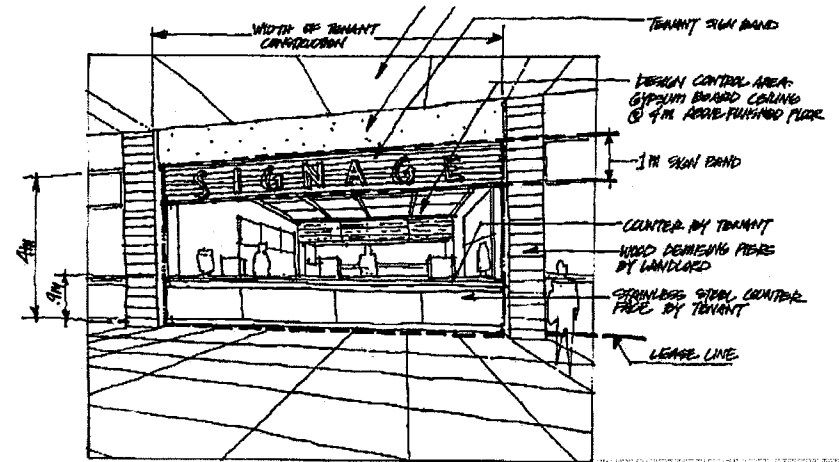
Attached Drawings and Diagrams may be revised without prior notice.

1. Site Plan (Access Roads)
2. Receiving and Garbage Disposal Diagram
3. Exiting Diagram
4. Storefront Types and Location Diagram
5. Storefront Examples and Design Criteria
6. Typical Heat-Pump Example
7. Pro-Forma Questionnaire
8. Pre Design Pro-Forma
9. Final Design Pro-Forma

AVENUE MALL, ZAGREB

PRIRUČNIK ZA ZAKUPNIKE

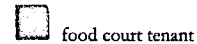
9. The Landlord will provide floor material up to the Tenant's counterfront, including a 15cm high maintenance base, at the Tenant's expense.
10. Service doors to all Food Court Tenants will be a minimum of 90cm wide with a full width threshold sealed to the slab. Service doors must be fully recessed.
11. Food Court Tenants are required to apply a trowelled on waterproofing type membrane to the entire slab of the demised area. Special details recommended by the manufacturer for slab penetrations, wall bases, threshold, etc. must be followed. The Landlord will select the manufacturer and system to be used by the Tenant.
12. Tray rails shall not project / extend beyond the lease line of the premises

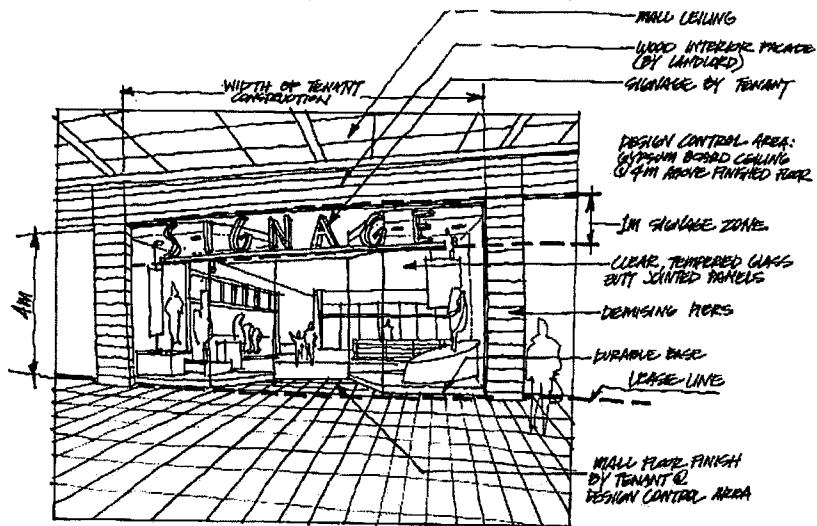


TENANT SIGNAGE CRITERIA

This work will be subject to the Landlord's approval and will be done solely at the Tenant's expense.

1. Each Tenant is required to maintain an illuminated sign. Tenant signage shall occur on the bulkhead directly above the Tenant countertop. Design, finish, and installation of the sign are at the Tenant's expense.
2. The Tenant shall construct a menuboard and bulkhead, in accordance with the Landlord's specifications as shown in the accompanying diagrams. Color, finish, and menu signs shall be selected by the Tenant but subject to approval by the Landlord.
3. Moveable displays of signage are NOT permitted. Coordinated graphics for special temporary displays must be approved by the Landlord. Approval for temporary sign programs must be obtained each time the program of these signs themselves is revised. Xeroxed paper signs, hand written notices, etc. are examples of temporary signs, which will NOT be permitted. No displays or signage are permitted outside the Lease Line.
4. The length of signing shall not exceed 75% of the storefront length with a maximum letter height of 40cm.
5. One sign or other graphic treatment is allowed per storefront elevation. Any Tenant having storefrontage on two mallways may incorporate one sign per storefront as allowed by the Landlord.
6. The following basic types of signs shall be allowed:
 - A. Exposed neon tubes forming letters are encouraged. However, neon tubes are to be used in a decorative as well as informative fashion and shall be allowed at the discretion of the Landlord. Trim caps and 15cm returns are required at all exposed neon tubes.
 - B. Dimensional, illuminated, halo or backlit individually mounted letters.





GLAZING MAY SPAN FROM THE FINISHED FLOOR TO GYR BD CEILING @ 4M AFT TO PROMOTE AND ENCOURAGE A SENSE OF OPENNESS WITHIN THE MALL

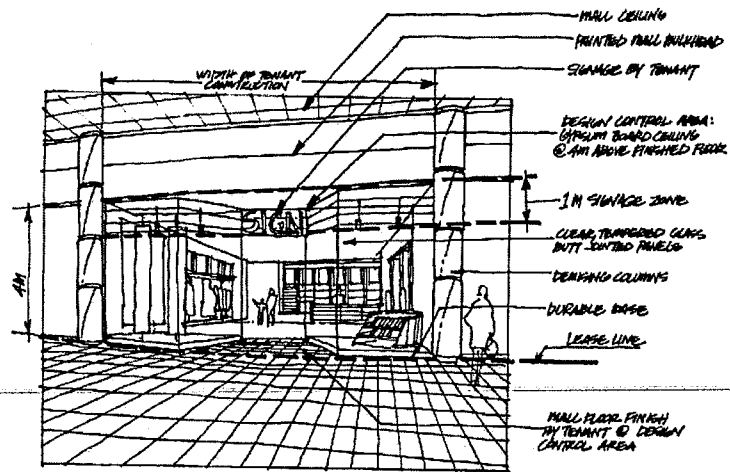
12 Food Court Criteria

The Food Court at Galeria Zagreb is located on the second level of the mall as part of the Entertainment area, which will also include a bowling alley, children's games area, and a cinema. The public space of this level includes the Food Court seating and will feature a high ceiling with festive graphics and lighting and a colorful porcelain tile floor. There will be natural light from the clerestory windows on the east and west facades as well as interior landscape and planting.

STOREFRONT/COUNTER CRITERIA

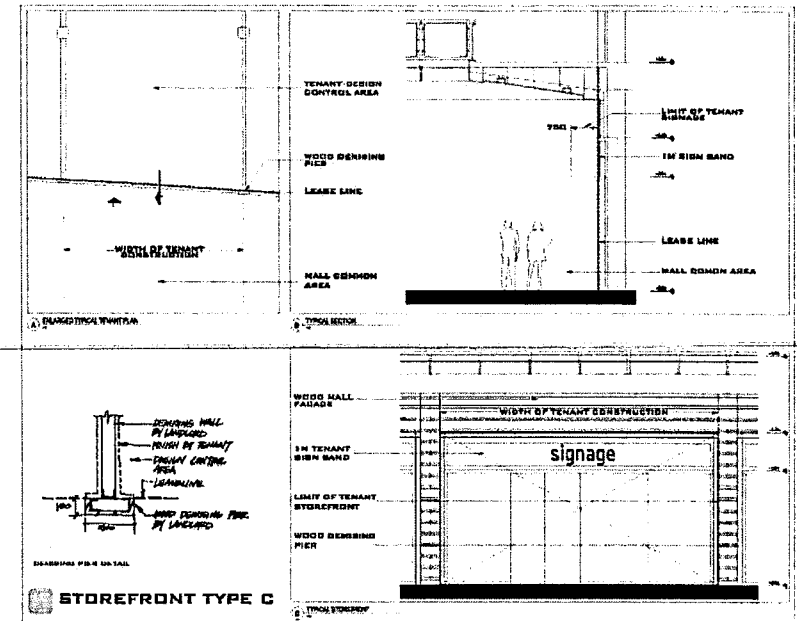
Particular attention shall be given to the visual organization of the serving area. Equipment layout, graphics, materials and menuboards shall be submitted to the Landlord for approval.

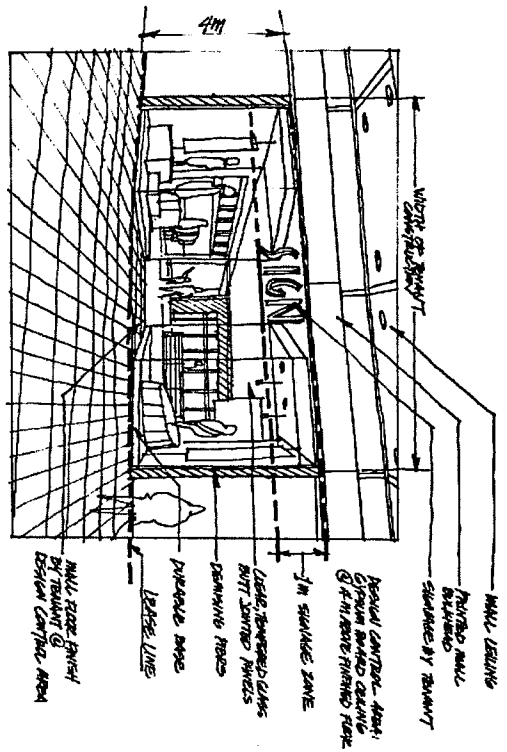
1. A demising column and gypsum board bulkhead will be provided by the Landlord at the Landlord's expense. The wood finish shall extend into the tenant space to align with the back edge of the counter. Between the lease space and any service or exit corridors, the Landlord will provide concrete blockwork, ceramic masonry units, lightweight concrete blocks and/or reinforced concrete at the Landlord's expense.
2. A gypsum board ceiling and back wall are by the Tenant. A partial height tile demising wall will be installed by the Landlord at the Tenant's expense. The Landlord will provide concrete blockwork, ceramic masonry units, lightweight concrete blocks and/or reinforced concrete at the demising wall that extends from the tile demising wall to the rear service corridor – at the Tenant's expense.
3. The Tenant shall construct a counter along the entire front of the Tenant lease space. The Tenant counter location shall be limited to the plan dimensions defined by the Counter Control area in the following diagrams.
4. Tenant counter construction shall follow the profile and elevation dimensions in the following drawings
5. Approved countertop and counterfront materials include marble, granite, clear glass, stainless steel, synthetic polymer (Corian) or ceramic tile.
6. Recesses in the top counter surface (for cash register, food, trays, drink dispensers, etc.) will be allowed if setback a minimum of 15cm from the front edge of the counter. Location and design of recesses must be approved by the Landlord prior to construction.
7. Glass case counterfronts will be allowed with a maximum height limitation of 1.40m above the finish floor. Casework glass must occur no lower than 45cm above the finish floor. The Tenant may install a lockable door in the passage to the kitchen area for security. Roll down grilles will not be permitted.
8. Where appropriate, natural vegetation will be permitted to reinforce the landscaping in the common seating area, but must be reviewed and approved by the Landlord. The Tenant is responsible for maintenance of any additional plants. Artificial plants will not be permitted.



GLAZING MAY SPAN FROM THE FINISHED FLOOR TO UNFED CEILING @ 4M A.B.E. TO PROMOTE AND ENCOURAGE A SENSE OF OPENNESS WITHIN THE MALL

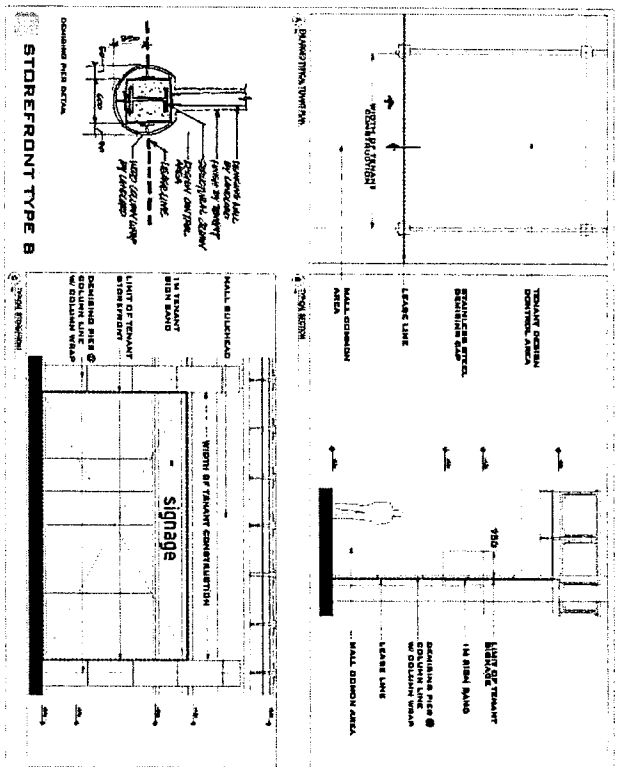
STOREFRONT TYPE B



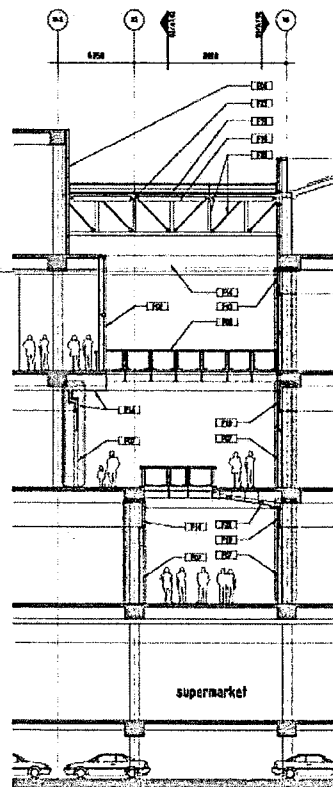


STOREFRONT TYPE A

GLASSING MAY SPAN FROM THE FINISHED FLOOR TO THE CEILING & 4 ft. 10 in. Recessed Floor EXCEPT A SPACE OF 4 ft. 10 in. Recessed Floor



STOREFRONT TYPE B

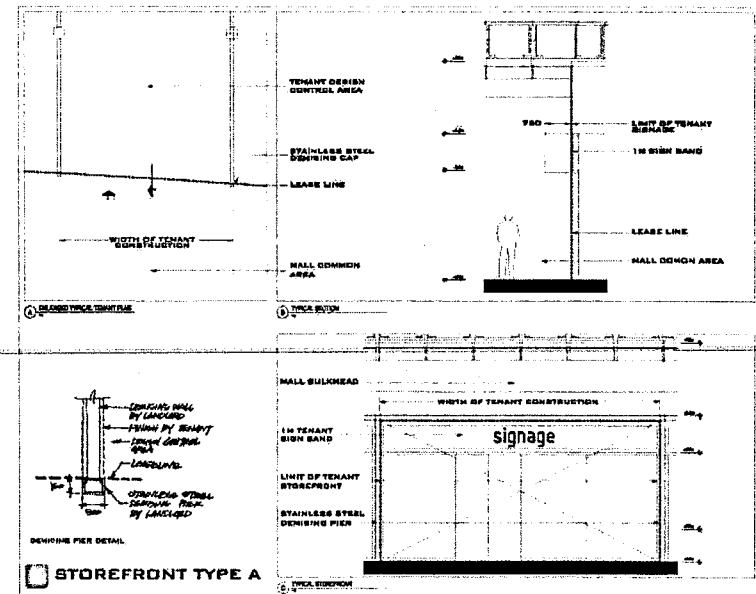


WEST MALL SECTION

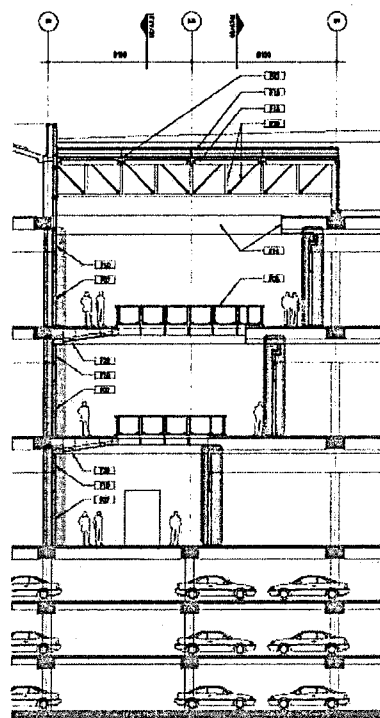
TYPICAL STOREFRONT LOCATIONS

- [A] STOREFRONT TYPE A [B] STOREFRONT TYPE B [C] FOOD COURT TENANT
 [D] STOREFRONT TYPE D [E] CINEMA FRONTAGE

* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE



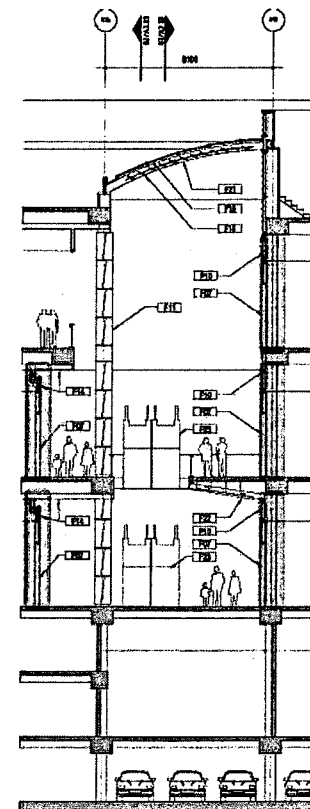
STOREFRONT TYPE A



EAST MALL SECTION

typical storefront locations

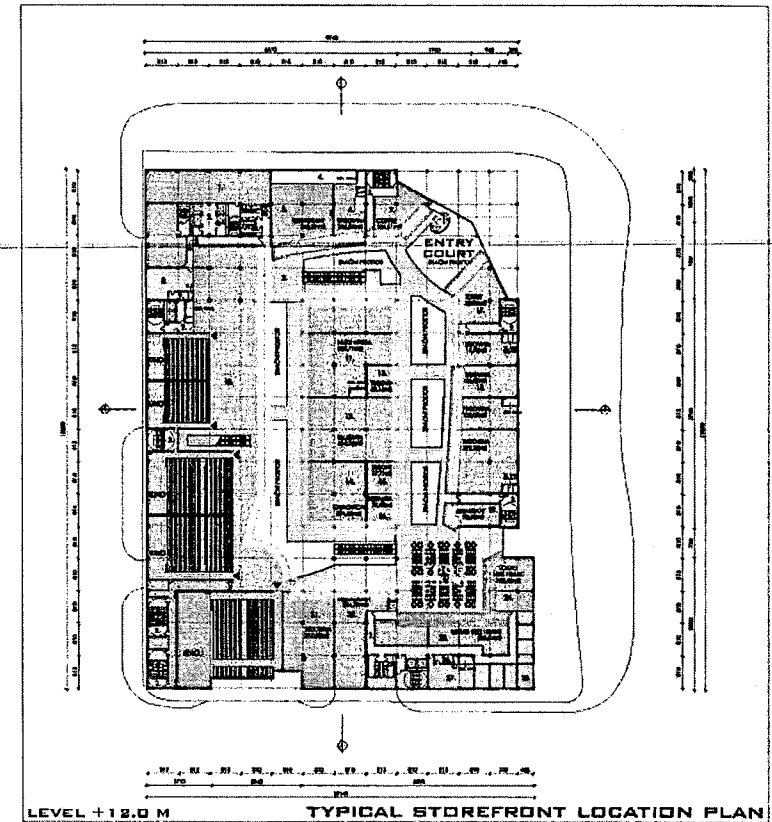
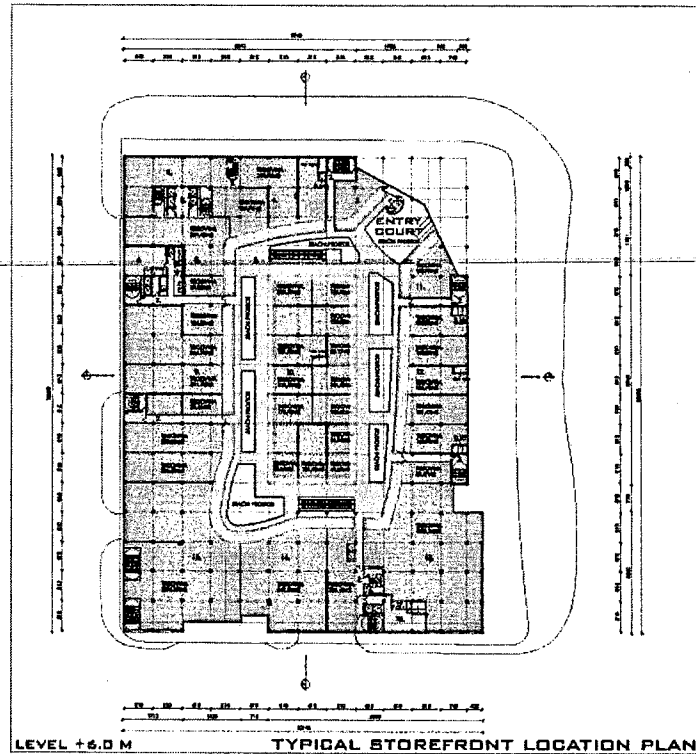
* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE

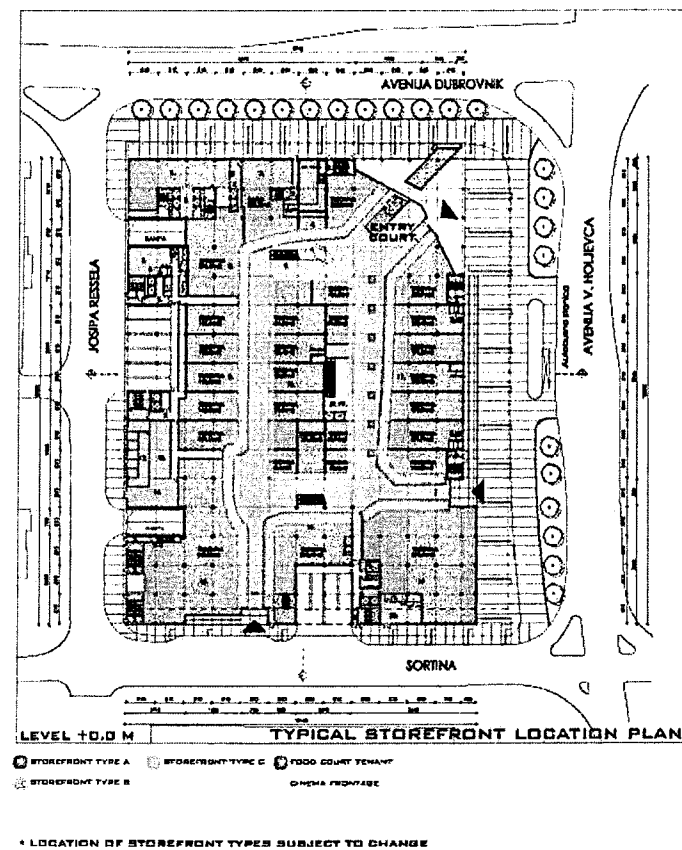
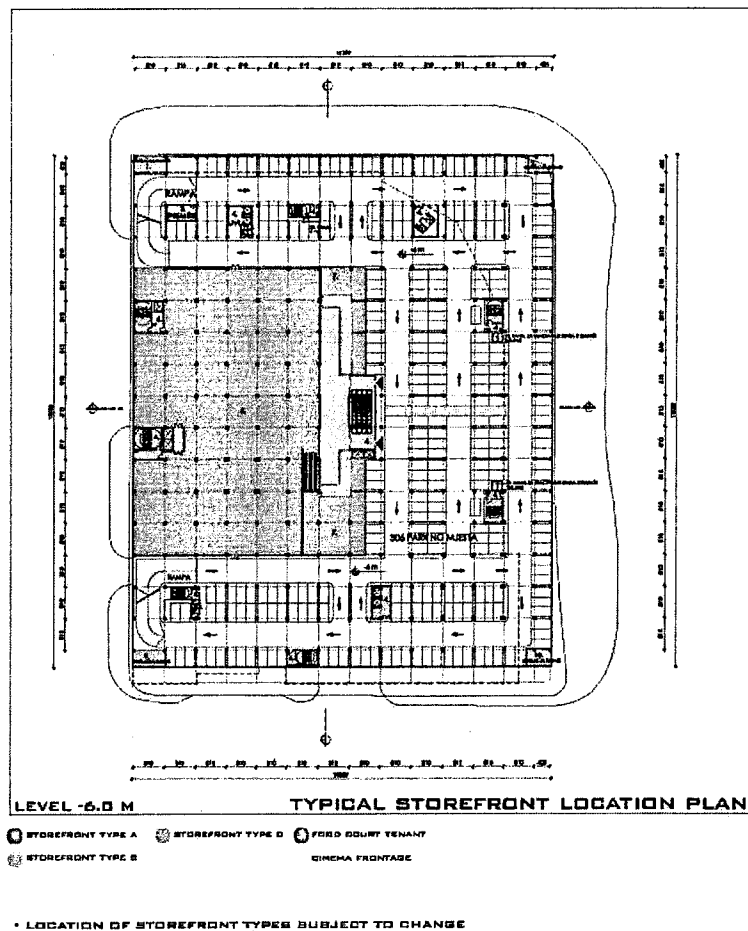


SOUTH MALL SECTION

typical storefront locations

* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE





FINAL CONSTRUCTION DOCUMENTS

Final construction documents showing all details as submitted to Contractor shall include:

1. Key plan showing location within the Mall.
2. Floor plans (scale 1:50) indicating storefront construction materials, colors and finishes as well as sliding door track location (if required), location of partitions and type of construction, placement of merchandising fixtures and toilet room locations indicating placement of plumbing fixtures.
3. Reflected ceiling plans (scale 1:50) indicating ceiling materials, various heights; location of all light fixtures, their manufacturer's name and catalog number; lamps to be used and mounting (recessed, surface, etc.); location of sprinkler heads and HVAC grilles.
4. Storefront elevation and section (scale 1:50), including any graphics and signage. Indicate all materials and finishes.
5. Interior elevations, sections, and details sufficient for construction (scale 1:50).
6. Interior finish schedule.
7. Samples and color chips firmly attached to A4 illustration boards and clearly labeled.
8. Sign details (scale 1:20) indicating elevation and section views, letter size and style, all colors and materials, methods of illumination, color of illuminate and voltage requirements. Food Tenants to include menu board details as well as proposed method of temporary signage (sales, daily or weekly specials) including location, size, materials, color, letter type and framing method.
9. Mechanical drawings, including electrical, HVAC, plumbing, and sprinkler.
10. Drawings must indicate connected electrical loads, weights of heavy equipment, cases, etc.
11. Specifications not on drawings should be submitted on A4 paper, three sets.

BUILDING CODES

Tenants have total responsibility for compliance with all applicable Codes and Ordinances for their occupancy types.

Note:

Tenant construction shall proceed only on the basis of drawings approved by the Landlord in writing. Changes made between approved drawings and actual construction will require alterations to comply with approved drawings at Tenant's expense. Tenant Contractors are required to submit one set of construction documents to the Landlord prior to start of construction to verify that construction is

proceeding from a final approved set of drawings. After verification by the Landlord, these drawings must be used in the field.

No approval of a plan but the Landlord shall be deemed to encompass any variance from this document unless the variance has been so identified in the submitted plans. In case of any deviations between these criteria drawings and those of the Landlord's Lease Outline Drawings, the latter will apply. After receiving the Lease Outline Drawings and prior to starting construction, the Tenant shall provide complete working drawings and specifications for the construction of the leased premises for the Landlord's written approval.

9. Food Court Tenants

Criteria to be coordinated with the Graphic Design Package.

10. Blade Signs

Criteria to be coordinated with the Graphic Design Package.

11. Cinema Tenant

To be determined at a later date.

2. The Landlord does not supply lighting of storefronts. General Mall illumination will not provide adequate lighting for storefront merchandise. Storefronts that are recessed behind the Lease Line should have Tenant installed lighting in the Tenant's soffit area in the form of recessed incandescent downlights. Lighting level within the Design Control Zone to be a minimum of 320 Lux

3. There shall be no direct glare from the store to the Mall area.

4. Exposed lights inside the store, other than purely decorative, are only permitted with special permission from the Landlord.

5. All showcases and display cases must be adequately lit and ventilated. Direct visual exposure of incandescent bulbs and/or fluorescent tubes is prohibited.

6. If fluorescent ceiling light fixtures are used, white acrylic egg crate or clear acrylic prism diffusers will not be permitted. Fluorescent fixtures within 3.0 meters of the Lease Line are prohibited.

7. All storefront and interior reflected ceiling plans and specifications shall be submitted to the Landlord for review and approval prior to construction.

8. Incandescent units may be used for general lighting only if the Tenant has established an identity based on this theme or motif and units are approved in writing by the Landlord.

9. Track type lighting shall be compatible with the design of the Tenant space. If track fixtures are part of the interior décor and other finishes are required, approval by the Landlord is necessary.

10. Cut sheets must be submitted on all lighting for Landlord review and approval.

7. Special Criteria

This section contains criteria related to specific locations within Avenue Mall. The accompanying plans indicate where this criteria applies. Tenants should consult this plan to determine if their store/storefront is affected by any special criteria. The criteria discussed in the following section are in addition to the general criteria. Where provisions of the General and Special Criteria are in conflict, the Special Criteria will apply.

1. Entry Court – The Entry Court is located on the accompanying plans and is listed as so. Tenants in this area will be required to have full height glazing and are encouraged to sign on the glass.

2. Corner Conditions – Where structural and retailing conditions allow, Tenants are encouraged to utilize butt-joint radius glazing. This is especially encouraged at corner conditions and display window opportunities.

3. Column Conditions – Where Lease spaces contain atypical conditions, Tenants are expected to approach these situations as design opportunities and should be as creative and expressive as possible in the storefront design. This applies in particular where a Tenant's storefront includes a structural

column not as a demising pier, but as an element in the "middle" of the storefront.

8. Tenant Submission Requirements

All Tenants are required to submit complete and accurate construction documents to the Landlord's Tenant Coordinator for examination by the Design Criteria Administrators. Storefront design, including signing, will be reviewed for compliance with the appropriate design criteria. In order to avoid repetition of design and materials and to maintain merchants' individuality, storefronts will also be judged in context with previously approved neighboring storefronts.

PROCEDURES AND REQUIREMENTS

The Landlord will prepare for the Tenant a Lease Outline Drawing showing the Tenant's demising area in 1:50, section and elevation, also providing details and typical storefront conditions applicable to that particular space. Working from this information, the Tenant must submit design and construction documents in two phases.

Drawings, specifications and color board must be submitted to the Tenant Coordinator as follows:

1. One set of reproducible prints.
2. Three sets of prints.
3. Specifications not on drawings should be submitted on A4 paper, three sets.
4. Samples and color chips attached firmly to A4 illustration boards and clearly labeled.

Drawings must be submitted in two phases:

1. Preliminary Drawings (Submission 1)
2. Construction Documents (Submission 2)

Preliminary Drawings should be prepared as soon as the Tenant's designer has completed the conceptual ideas of a particular store. The purpose of this phase is to acquaint the Landlord with the Tenant's intentions and to expose and correct as many criteria problems as possible before the working drawings phase. Drawings shall include the following information as a minimum (any additional information is encouraged):

1. Key plan showing location of shop within the Mall.
2. Preliminary floor plans (scale 1:50) indicating interior design concept.
3. Typical interior elevations (scale 1:50).
4. Storefront elevation and section, including any graphics and signage. Indicate all materials and finishes (scale 1:50).
5. Preliminary finish schedule.

5. Tenant Sign Criteria

This work will be subject to the Landlord's approval and will be done solely at the Tenant's expense.

1. A signband above all storefronts has NOT been included as a basic architectural feature in this project in order to provide an opportunity for more creativity and individuality in the design of storefronts. Signing may occur anywhere within the limits of the basic storefront area.

2. Each Tenant is required to design, fabricate, install and maintain a sign.

3. Signing will be limited to the trading name only.

4. One sign or other graphic treatment is allowed per storefront elevation unless additional signs are required per Special Criteria. On elevations in excess of 12.0 meters, a second sign is permitted only with the Landlord's approval. Any Tenant having storefrontage on two malls or having more than one exposure may incorporate one sign per storefrontage as allowed by Landlord.

5. No animated components, flashing lights, formed plastic, or boxtype signs are permitted.

6. The length of signing shall not exceed 75% of the storefront width, with maximum letter height of 35 cm.

7. The following basic types of signs shall be allowed:

a. Exposed neon tubes forming letters carry no basic size limitation. However, if neon tubes are to be used in a decorative as well as an informative fashion the sign shall only be allowed at the discretion of the Landlord.

b. Etched, beveled, or sandblasted glass.

c. Dimensional metal, plastic, or other material with a permanent appearance. Veneer or plywood products will not be permitted.

d. Dimensional, illuminated, halo or backlit individually mounted letters.

8. Non-illuminated signs: The following types of allowable non-illuminated signs are not restricted in terms of size. However, like neon, their use is viewed as decorative as well as informative and is similarly subject to the Landlord's discretionary approval.

a. Non-dimensional letters and/or logos applied or painted directly on the inside face of glass storefront areas.

b. Supergraphic or bas-relief treatment of large amounts of storefront areas.

9. No exterior signage will be permitted on any part of the building except at exterior storefronts.

Exterior storefronts will be reviewed by the Landlord on an individual basis.

10. Electrical service to the Tenant's signs shall be from the Tenant's electrical panel. Access panels cannot be exposed from storefront.

11. All signs, bolts, fastenings, and clips shall be of hot dipped galvanized iron, stainless steel, aluminum, brass, or bronze. No black iron materials of any type shall be permitted.

12. The following types of signs, sign components and devices shall not be permitted

a. Boxed or cabinet type, except when totally recessed as an integral part of a sign panel.

b. Cloth, paper, cardboard and similar stickers or decals.

c. Moving or rotating.

d. Exposed labels of manufacturers, underwriters, etc. where labels are required by code, there should be located in and inconspicuous area.

e. No other signage will be allowed within 1.50 meters of the Lease Line.

13. Where illuminated signs are considered, the following restrictions apply

a. Individual dimensional or metal backlit (halo effect) letters shall not exceed a maximum height of 35 cm. Each letter shall be projected from an opaque signing surface.

b. Exposed neon tubes forming letters shall be above 2.50 meters or behind glass.

14. The Landlord reserves the right to reject any signing which in his sole opinion is inappropriate for the Mall.

15. All illuminated signs must be turned on during the Mall's operating hours and at other times as required by the Landlord.

16. The Tenant shall be fully responsible for the workmanship and installation of the Tenant's sign and the coordination of the Tenant's sign contractor.

17. Moveable and/or portable displays of signage are not permitted. Coordinated graphics for special and temporary displays must be approved by the Landlord. Approval for temporary sign programs must be obtained each time the program or the signs themselves are revised. Initial approval for a specific program does not constitute blanket approval for subsequent temporary signs or sign programs. No displays or signage are permitted outside the Lease Line.

6. Lighting Criteria

1. All lighting must be reviewed and approved by the Landlord.

F Tenant Design Criteria

1. General Criteria

Storefronts will be designed, fabricated, and installed by the Tenant unless otherwise noted and will be subject to the Landlord's approval.

All improvements by the Tenant must be approved by the Landlord in writing in advance of construction and installation. The approval procedure is outlined in the Tenant Submission Requirements section.

1. All storefront treatment must be full width and height, and abut the demising partition (party wall between two Tenants).

2. Concrete blockwork, ceramic masonry units, lightweight concrete blocks and/or reinforced concrete only will be provided at demising partitions. All finishes of the demising walls within the demise (plastering, painting) are by the Tenant. A partition between a Tenant and any service corridor will be a one-hr. fire-rated partition. All partitions must have a one hr. fire rating.

3. The Demising Pier or Cap will be provided by the Landlord. All other storefront elements will be designed, fabricated and installed by the Tenant, except as noted elsewhere in the Tenant Package.

4. All storefronts, excluding doors, must have a 15-cm base of a material such as granite, marble, natural stone, brass, polished stainless steel, ceramic tile or other durable material approved by the Landlord. Glazing may run to the finished floor without base only with permission of the Landlord. Vinyl or rubber bases will not be allowed.

5. The level of the finished floor within the Tenant area must correspond exactly with the level of the Mall finished floor at the Lease Line. No depressed floor slabs will be permitted.

6. The Tenant is required to use basic Mall area floor pavers between the Lease Line and the storefront closure line. Mall flooring will be installed by Landlord at Tenants cost.

7. The overall ceiling height within the Tenant areas is to be a minimum of 4.0 meters. All ceiling materials are to be non-combustible. All Tenant ceilings within the Design Control area are to be drywall. Unless approved by the Landlord.

8. Use of the following materials is strictly prohibited on storefronts:

- a. Simulated versions of any material such as brick, stone or wood.
- b. Plastic laminates other than solid colors.
- c. Pegboard walls with pegboard fixing systems.
- d. Vinyl wall covering, fabric or wallpaper.
- e. Fake paneling, pre-finished or scored plywood products, diagonal wood siding.

- f. Shingles – cork or carpet.

9. The following types of store closures are permitted:

- a. Sliding – single track, narrow style sliding glass doors, located at or behind the Lease Line. Sliding doors shall be in a pocket or become the rear enclosure of the display window. All sliding door tracks are to be recessed into the floor and the soffit.
- b. Hinged – fully recessed, outward swinging, multi-pane, fully glazed, or frameless glass doors on pivots are encouraged. In no case may the doorswing go beyond the Lease Line.
- c. Rolling – vertical or horizontal coiling grilles are acceptable provided they are totally concealed during operating hours. Grilles must be independently supported.

10. Storefront recesses, angles and other devices designed to break up the length of the flat storefront are encouraged. A maximum of 75% of the storefront may fall along the Lease Line. At least 25% (or a minimum of 1.0 meter whichever is greater) of the storefront must be set at least 1.0 meter back from the Lease Line to the storefront closure line to provide three dimensional visual relief unless otherwise noted under Special Criteria.

11. A maximum of 25% of the total storefront area may be opaque.

12. Exterior storefronts will be reviewed by the Landlord on an individual basis.

2. Tenant Service Entrances

1. If a Tenant wishes to have a doorbell, the button will be located 1.0 meter above the finish floor, within the service doorframe. Work will be at the Tenant's expense.

2. Service doors to Tenant areas that have access to service corridors will have only standard identification (i.e. Tenant's name and address number) throughout, designed and installed by the Landlord at the Landlord's expense.

3. Mezzanines

Tenants are not permitted to construct mezzanines in the Tenant lease premises.

4. Typical Design Conditions

The typical design conditions are divided into three types: A, B, and C. The following drawings address typical conditions within each particular zone. The accompanying location plans indicate where each of these conditions apply. Tenants should also refer to the Special Criteria to determine if their store/storefront is affected by the Special Criteria.

the corridors. The doors must comply with the Landlord's Architect's specifications, in particular securing a maximum fire resistance of 90 minutes or as specifically directed in other cases. They must also be finished with white laminate and self-closer. The door must be recessed from the corridor the full width of the Tenant's door, in order not to obstruct the corridor, and swing in the direction of exit travel. The Tenant is responsible for the anchorage of the door frame, the necessary headers and all other accessories required for a proper installation, also from the corridor side.

4. *Electrical Installations*

The Tenant is responsible for the expense of the provision of an electrical panel for the distribution of electrical supply within his premises provided by the Landlord and the expense of all associated works by the Landlord on behalf of the tenant previously agreed. The power consumption value can not be higher than the assigned value. Tenant will perform tests and forward the results to Tenant Coordinator after completion of installation works.

5. *Ventilation, Air Conditioning and Smoke Extraction*

5.1 *Air Conditioning*

- a) The Tenant will provide and install the complete air conditioning system enabling for recuperation of heat gains covering heat losses in winter according to agreed design specifications, particularly:
 - Air conditioning (heat pump) with fittings (cut off valve, three way valve with control motors, sleeves, filters in technological water circulations, air-escape valves)
 - Controls of air conditioning system with set of equipment and software according to approved standard included in the design criteria to assure connection to BMS system.
 - Power supply of equipment with relevant safety measures
 - Air ducts within Tenant's space including air control equipment
- b) Landlord provides cut off valve for water circulation at the demise points with pre-control valve at Tenant's own expense.
- c) The tenant will agree the appropriate drainage for the air conditioning condensate and, at the tenants expense, implement same.

5.2 *Ventilation*

- a) Tenant will provide and install in premises complete ventilation duct system that will include:
 - ☐ Fresh air supply ductwork in the premises with air regulation dampers for individual elements,
 - ☐ Return air ductwork from the premises with air regulation dampers for individual elements,
- b) Landlord will provide at Tenant's expense constant air regulators installed in sleeves at the demise points

- c) Landlord will provide at Tenant's expense connection of the constant air regulators to BMS system, if requested.

6. *Water Supply, Drainage and Gas Supply*

- a) The Tenant will construct the full water and drainage systems on his demise, as well as gas distribution if required, utilising connections constructed by the Landlord, i.e. connecting cold water and sanitary installations to the capped ends of the central plumbing in his premises. Hot Water can be achieved via individually installed electrical flow heaters.
- b) Where the Leased premises are located at a distance in excess of 75 m from the nearest public washrooms, it is necessary to provide a staff toilet within the premises, in accordance with the relevant regulations.
- c) The Landlord will provide at the tenants expense, digital metres with remote readout, for settling the media consumption at the tenants demise, or in case of small tenants with low water consumption, water will be charged proportionally.

7. *Fire sprinklers and fire protection system*

Fire sprinklers and fire protection system will be done in Tenant's premises by the Landlord at Tenant's expense. The Expenses shall be settled on the basis of attractive unit prices identical to those incurred by the Landlord

8. *Telecommunication Systems*

a.) *Telecommunications*

The Tenant will be provided with a telephone line from the connection point to his leased premises at Landlords expense.

b.) *The Fire Alarm System*

The first level of the fire alarm system is installed, by the Landlord at the Tenant's expense. If the tenant requires a second layer of fire alarm system, this will be provided by Landlord according to Tenant's design requirements at Tenant's expense.

b.) The Fire Alarm

The Landlord shall provide a fire alarm system for the common building areas at his own expense. Fire alarm subsystems for individual tenants will be provided by the Landlord at the Tenant's expense. The first level of alarm installations will be located on the underside of the reinforced concrete floor slabs. Landlord will undertake the construction and connection of the second tier of installations located at the suspended ceiling level, at Tenant's expense

E Tenant Fit-Out Work

The following is based on the Base Building Specifications and outlines the general scope of finishing work to be completed by the Tenant after the hand-over of premises.

1. Structure

- a) Tenant work does not include any structural work. Therefore the Tenant is not permitted to introduce any changes to the structural elements of the building which confine the Leased Premises.
- b) The Tenant provides the floor finishes and any partitions which may functionally be necessary. Total loads must not exceed 782 kg/m².
- c) Should the partition arrangements constructed by the Tenant necessitate the provision of exit corridors within the premises, these are provided by the Tenant at his own expense, and connected to designated exit points, as required by local building codes.
- d) If an Anchor Tenant constructs a connection between two floor-levels, he is also responsible for providing safety elements as required by local codes in order not to worsen the Fire Safety conditions of the building as a whole (i.e. dividing fire zones from evacuation zones).
- e) The Tenant is responsible for ensuring that the supply and installation of oversized equipment (eg. escalators) complies with the construction schedule and site organisation criteria. The Tenant will co-ordinate the delivery of such equipment with the Tenant Co-ordinator.
- f) The Tenant installs a suspended ceiling ensuring that the total weight-load from the suspended ceiling and suspended services does not exceed 60 kg/m². The materials used should comply with local regulations. The access to the installed services and equipment must be secured by means of openings sufficient for maintenance and exploitation according to equipment requirements (heat pumps, VAV regulators, dampers, fire detectors, control system)

2. Storefront windows

The Tenant constructs a storefront along the entire length of the Tenant's demise front elevation, in accordance with the Design Criteria. The structural storefront support must be independent from the Landlord's bulkhead framing.

3. Demising Walls

The Tenant is responsible for all Demising Wall finishes, including plastering, sanding and painting, according to circumstances and needs. Suspending fit-out elements from these walls is prohibited. The Tenant shall provide additional framing to carry the loads of any necessary shelving or other fit-out elements. Altering the location of the demising walls is not permitted. Tenants whose premises are adjacent to service corridors must furnish and install at their own expense a minimum of one 90 cm x 210 cm service door connecting to

- The nominal circulating pressure in the system is $p=10$ bar. The pressure at disposal in connection point is approximately less or equal to 50kPa.
- Landlord will provide the technological water valve according to the design requirements the Tenant's expense.

- connection to BMS system at Tenant's expense

2. Ventilation

Essential fresh air will be provided with central ventilation system. The temperatures to be maintained within the centre are to be not less than 20C in Winter and not higher than +26C in Summer, calculated with an external temperature of 32 C.

- Landlord will provide air circulation valve at Tenant's expense.
- Landlord will provide and connect to BMS the air circulation valve at Tenant's expense.
- Landlord will provide primary sound suppression. Tenant is required to provide final suppression according to Croatian Building Code and this must be included in Tenant's design.

b.) Restaurants

Heating and cooling to the leased premises will be via a system of partial air-conditioning (without humidity control) based on 100% fresh air, provided by the Tenant according to the Landlord's criteria.

1. The dining room will be ventilated via an AHU (air handling unit) with a heat exchanger. The kitchen area will be supplied by an AHU working in conjunction with kitchen hood exhaust fans
2. Small establishments (patisseries, coffee shops) will be serviced by a single AHU with heat exchanger and exhaust fan located on the roof.
3. The Landlord will provide:
 - space for Tenant AHU's in the mechanical plant-rooms located on the roof;
 - duct space in vertical shafts.
 - cooling sufficient for the leased area and suitable for the function of the establishment within the power constraints of the equipment provided for the zone (according to the design)
 - heating to cover heat losses in winter.
4. Fire dampers, BMS control and monitoring will be provided at Tenant's cost.

6. Water Supply & Drainage

a.) Anchor Tenants, In-Line Tenants and Restaurants

1. The Landlord will provide cold domestic water connections at a location at the rear of the premises (25mm diameter for Anchor Tenants and Restaurants, 20mm diameter for In-Line Tenants).
2. The Landlord shall supply a 100mm diameter floor drain capped at the floor slab, vent pipe terminated at the roof
3. The Landlord will provide at the Tenant's expense a grease interceptor in the basement, where greasy waste from the leased areas is to be discharged via a separate riser (which will also be provided by the Landlord at the Tenant's expense).

7. Fire Sprinklers

- a.) The main connection point to the Landlord's sprinkler system will be provided within the leased premises. The alarm valve and flow switch will be located in the sprinkler pump room. A distribution system within the Tenant's area will be provided by the Landlord's subcontractor but at the Tenant's expense.
- b.) In shopping premises the assumed output of the sprinklers is 5 mm/min., covering 260m². The maximum storage height is 3.7 m for fire calculation but should not exceed the floor load limits according to shelved or stored goods.
- c.) In restaurants the output of sprinklers is 5 mm / min., covering 150 m². The maximum storage height is 3.0 m
- d.) The Sprinkler design is to be co-ordinated with the Ceiling design and should the ceiling void exceed the design norms and a second layer of sprinklers within the tenant areas will be required under Croatian Fire Code, the cost shall be borne by the tenant.

8. Gas Supply (Restaurants)

The Landlord shall provide at his own expense a gas supply line from the main tap to the meter located within or near the leased area finished with termination valve.

The Landlord will provide at the tenants expense, digital gas metres with remote readout, for settling the gas consumption at the tenants demise.

Tenant will provide an internal gas detector system at his own expense.

9. Telecommunication systems

a.) Telecommunications

The Landlord shall provide at his own expense conduit from a telephone board to the demise to enable the Tenant to make telephone connections. The connection shall be at the Tenant's expense.

D The Landlord's Services

The following is based on the Shell and Core Specifications of the Base Building and outlines the finishes provisions at the time lease premises are handed-over for fit-out.

1. The Structural System

- a) The Landlord shall provide a structural system supporting the roof, floor slabs external and internal walls. The Landlord's structural system is designed to support a total floor load of 782 kg/m² including floor finishes, screens, partition walls and live loads. The reinforced concrete floor slab is supported by reinforced concrete columns on a basic grid of 8.1 by 8.1 m (the layout may deviate from this in the passage areas). Slab drops will be constructed at the majority of these columns. Parallel reinforced concrete beams may follow alongside the expansion joints.
- b) The clear height from the finished floor to the underside of the ceiling will be approximately 5.5 m (at floor to floor height of 6.0 m).
- c) Total loads from the suspended ceiling and suspended installations must not exceed 60 kg/m².
- d) The structural slab will lie 5 cm below the final finished floor level.
- e) The Landlord will provide expansion joints in the base building structure, fire rated wherever necessary. Finishing elements – capping will be provided by Tenant, to Tenant Co-ordinator's detail. Floor expansion joints will be waterproof.
- f) No mezzanine floor structures will be permitted within the retail units.

2. Storefront window openings

- a) The Landlord shall provide a storefront opening along the entire length of the Tenant's demise fronting the mall. The height of the opening shall be 4.0 m above the finished floor level of the adjacent mall area.
- b) The Landlord's floor and ceiling finishes will end at the lease line. The demising caps will be delivered and installed by the Landlord.

3. Demising Walls

These walls shall consist of either gypsum boards on metal studs, concrete block, ceramic masonry, lightweight concrete block and/or reinforced concrete. All finishes within the premises are by the Tenant. Walls shall be finished from floor to ceiling and around service penetrations. Should the Tenant wish to hang any objects off the demising walls then the Tenant must provide all suitable additional supports and or fixings to facilitate this at his own cost. Such modifications to the structural integrity of the demising wall must be approved by the Landlord's Tenant Co-ordinator.

4. Electrical Services

- a) Power Supply to the Avenue Mall is conducted from Elektra via four cables from independent sections. Avenue Mall will draw electricity from these four lines. An additional line may be taken in reserve in case of failure of one of the supply lines, the requirement of which will be established at a later date. Transformer stations are located in the ground floor level. Within these transformer stations are low voltage relays. Anchor Tenants shall be supplied directly from these relays via cables to the leased premises. The remaining Tenants will be supplied via individual distribution panels situated on each floor.
- b) The Landlord will provide at the tenants expense, digital electric metres with remote readout, for settling the power consumption at the tenants demise, which will be charged to the Tenant at the low voltage consumption rate.
- c) The Landlord provides emergency back-up power generation only to support the fire-alarm and fire-fighting systems.
- d) The provided power supply for the Tenant is 200 w/m² for inline Tenants and 350 w/m² for restaurants, bars, coffee shops. Additional power requirements must be agreed with the Landlord and may be provided to the Tenant if available at the Tenants expense.
- e) The Landlord does not provide the Tenant with reserve power from emergency generator. The generator assures reserve power only for fire safety systems.

5. Ventilation, air conditioning and smoke extraction

a) Anchor Tenants, In-line Tenants

1. Air Conditioning

- Heating and cooling of the leased premises is achieved via heat pumps operating in re-circulated air supply of the premises. Heat pumps will be provided in accordance with the Landlord's specification and supply and fixing recovered at the Tenants expense.
- The Landlord will make main ducting system to convey technological water for this system and hook – up sleeves to each unit for internal air conditioning system.
- The Landlord will provide:
 - technological water with following parameters:
 - sufficient amount according to calculated value, for recuperation of heat gain up to 105W/m² (For tenant areas exceeding 1000sqm) and up to 125W/m² (In-line Tenants) in summer and heat loss compensation in winter.
 - The calculated temperature of the technological water circulating in the heat pumps is $t_z/t_p=43/51^{\circ}\text{C}$ in (winter-heating) and $t_z/t_p=12^{\circ}\text{C}$ summer (cooling). Temperature of water in circulation will be regulated according to occurring demands in the system. In case cooling requirements in winter, the temperature of technological water will be lowered to $t_z=10^{\circ}\text{C}$ to allow system working in "free-cooling".