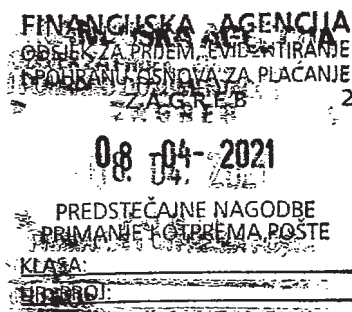


Zagreb, 7. travnja 2021.

Naš broj: IC/BŠ- 751-3



Na poslovni broj: St-245/2021

FINANCIJSKA AGENCIJA

RC Zagreb

Ulica grada Vukovara 70

10000 Zagreb

Predstečajni vjerovnik: EURO STRUCTOR d.o.o., Avenija Dubrovnik 16, Zagreb (Grad Zagreb), OIB: 72543389181

Predstečajni dužnik: DIZAJN BAR d.o.o., Eugena Kumičića 9, Opatija (Grad Opatija), OIB: 67249736494

PODNEŠAK PREDSTEČAJNOG VJEROVNIKA

kojim dostavlja prijavu tražbine

1x

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

Dokaz: - izvornik punomoći za zastupanje

2. Nad Predstečajnim dužnikom je dana 16. ožujka 2021. godine otvoren predstečajni postupak objavom rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-245/2021, na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda. Predmetnim rješenjem su pozvani vjerovnici Predstečajnog dužnika da u roku od 21 dana od dana dostave rješenja, u skladu s pravilima Stečajnog zakona o prijavi tražbina, 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 73.103,00 kn.

Dokaz: - prijava tražbine u predstečajnom postupku - Obrazac 3.

3. Utvrđena tražbina Predstečajnog vjerovnika proizlazi iz:
 - Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Delano d.o.o. (kasnije Diolen dva d.o.o.) od dana 24.

svibnja 2018. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. svibnja 2018. godine pod brojem OV-2763/2018 (dalje u tekstu: „Ugovor o zakupu“);

- Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika, Diolen dva d.o.o. kao prenositelja i Predstečajnog dužnika kao primatelja od dana 31. listopada 2019. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 19. veljače 2020. godine pod brojem OV-772/2020 kojim dotadašnji zakupnik – prenositelj Diolen dva d.o.o., brisan iz sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci dana 3. ožujka 2021. godine, MBS: 081139553 prenosi na Predstečajnog dužnika sva prava i obveze iz Ugovora o zakupu (dalje u tekstu: „Aneks“) te
- Sporazumnog raskida između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 29. listopada 2020. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Nikole Tadića 6. studenog 2020. godine pod brojem OV-4952/2020 (dalje u tekstu: „Sporazumni raskid“).

Dokaz:

- *preslika Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Delano d.o.o. od dana 24. svibnja 2018. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. svibnja 2018. godine pod brojem OV-2763/2018;*
- *preslika Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika, Diolen dva d.o.o. i Predstečajnog dužnika od dana 31. listopada 2019. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 19. veljače 2020. godine pod brojem OV-772/2020;*
- *preslika Sporazumnog raskida između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 29. listopada 2020. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 6. studenog 2020. godine pod brojem OV-4952/2020.*

Gore navedeni Ugovor o zakupu, Aneks te Sporazumni raskid koji se odnose na zakup poslovnog prostora označenog kao jedinica 2.032 ukupne površine koja se dala u zakup od 378,55 m², su solemnizirani akti od strane javnog bilježnika s ovršnom klauzulom te imaju snagu ovršnih isprava. Temeljem navedenog Aneksa kojim su sva prava i obveze iz Ugovora o zakupu prenesena na Predstečajnog dužnika, te Sporazumnog raskida kojim su Predstečajni vjerovnik i Predstečajni dužnik raskinuli Ugovor o zakupu i uredili međusobne odnose na način da je Ugovor o zakupu raskinut danom 2. listopada 2020. godine, a da je Predstečajni dužnik kao zakupnik dužan podmiriti otvorene obveze iz i u vezi s Ugovorom o zakupu, Aneksom te Sporazumnim raskidom, Predstečajni vjerovnik je Predstečajnom dužniku ispostavio dvanaest računa kako slijedi niže:

- račun br. 3072/HR02/1 u iznosu od 4.487,28 kn koji je djelomično podmiren, a preostali nepodmireni iznos iznosi 2.341,12 kn;
- račun br. 3269/HR02/1 u iznosu od 4.019,46 kn;
- račun br. 3568/HR02/1 u iznosu od 13.105,40 kn;
- račun br. 4116/HR02/1 u iznosu od 12.586,13 kn;
- račun br. 4229/HR02/1 u iznosu od 3.338,74 kn;
- račun br. 4605/HR02/1 u iznosu od 10.337,44 kn;

- račun br. 4748/HR02/1 u iznosu od 4.737,28 kn;
- račun br. 5196/HR02/1 u iznosu od 3.723,55 kn;
- račun br. 5197/HR02/1 u iznosu od 9.030,94 kn
- račun br. 5703/HR02/1 u iznosu od 2.501,58 kn;
- račun br. 5735/HR02/1 u iznosu od 513,33 kn;
- račun br. 5785/HR02/1 u iznosu od 4.850,00 kn.

Predstečajni dužnik samo je račun br. 3072/HR02/1 djelomično podmirio, dok preostale navedene račune nije podmirio, što je vidljivo iz izvoda iz poslovnih knjiga - popisa otvorenih stavki izrađenih na dan 18. ožujka 2021. godine.

Dokaz: - izvod iz otvorenih stavaka na dan 18. ožujka 2021. godine

4. Nadalje, osim preostale dospjele, a neisplaćene glavnice od 71.084,97 kn, Predstečajni vjerovnik ima pravo potraživati i zakonsku zateznu kamatu tekuću od dana dospjeća pojedinog potraživanja pa do dana otvaranja predstečajnog postupka 16. ožujka 2021. godine. Dakle, tražbina Predstečajnog vjerovnika prema Predstečajnom dužniku na dan otvaranja predstečajnog postupka, 16. ožujka 2021. godine, u iznosu od 73.103,00 kn sastoji se od:

- glavnice u iznosu od 71.084,97 HRK, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na pojedine iznose kako slijedi:
 - i. za račun br. 3072/HR02/1 u iznosu od 2.341,12 od 21. srpnja 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 74,13 kn;
 - ii. za račun br. 3269/HR02/1 u iznosu od 4.019,46 HRK od 14. kolovoza 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 127,28 kn;
 - iii. za račun br. 3568/HR02/1 u iznosu od 13.105,40 HRK od 14. kolovoza 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 414,98 kn;
 - iv. za račun br. 4116/HR02/1 u iznosu od 12.586,13 HRK od 14. rujna 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 398,54 kn;
 - v. za račun br. 4229/HR02/1 u iznosu od 3.338,74 HRK od 23. rujna 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 105,72 kn;
 - vi. za račun br. 4605/HR02/1 u iznosu od 10.337,44 HRK od 14. listopada 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 327,33 kn;
 - vii. za račun br. 4748/HR02/1 u iznosu od 4.737,28 HRK od 23. listopada 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 145,92 kn;

- viii. za račun br. 5196/HR02/1 u iznosu od 3.723,55 HRK od 21. studenog 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 91,42 kn;
- ix. za račun br. 5197/HR02/1 u iznosu od 9.030,94 HRK od 20. studenog 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 223,66 kn;
- x. za račun br. 5703/HR02/1 u iznosu od 2.501,58 HRK od 23. prosinca 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 44,16 kn;
- xi. za račun br. 5735/HR02/1 u iznosu od 513,33 HRK od 21. prosinca 2020. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 9,28 kn;
- xii. za račun br. 5785/HR02/1 u iznosu od 4.850,00 HRK od 21. siječnja 2021. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 16. ožujka 2021., što iznosi 55,61 kn.
5. Slijedom svega navedenog, Predstečajni vjerovnik prijavljuje svoju tražbinu u ukupnom iznosu od 73.103,00 kn te predlaže istu u cijelosti priznati i namiriti sa svim pripadajućim potraživanjima na broj računa IBAN:HR6223600001500067879, koji se vodi kod Zagrebačke banke d.d.

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

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

**ODVJETNICA
IVA CRNOGORAC**

Prilozi:

- izvornik punomoći za zastupanje;
- prijava tražbine u predstečajnom postupku - Obrazac 3.;
- preslika Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Delano d.o.o. od dana 24. svibnja 2018. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. svibnja 2018. godine pod brojem OV-2763/2018;
- preslika Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između Predstečajnog vjerovnika, Diolen dva d.o.o. i Predstečajnog dužnika od dana 31. listopada 2019. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 19. veljače 2020. godine pod brojem OV-772/2020;
- preslika Sporazumnog raskida između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika od dana 29. listopada 2020. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 6. studenog 2020. godine pod brojem OV-4952/2020;
- izvod iz otvorenih stavaka na dan 18. ožujka 2021. godine

Popis troška:

- *sastav prijave tražbine*
- *PDV 25%*
- *Ukupno*

t.br. 14.II

kn 1.000,00

kn 250,00

kn 1.250,00

PUNOMOĆ

Mi, niže potpisani:

EURO STRUCTOR d.o.o.

(tvrtka)

Zagreb (Grad Zagreb), Avenija Dubrovnik 16

(adresa sjedišta)

72543389181

(OIB)

opunomoćujemo

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

(tvrtka)

Zagreb, Ivana Lučića 2A/ 18

(adresa sjedišta)

58186870694

(OIB)

te sljedeće odvjetnike:

Emira Bahtijarevića, Jasnu Belčić, Emila Cetinu, Ivu Crnogorac, Mariju Gojević Šparavec, Anu-Mariju Grubišić Čabrazu, Martinu Kalamizu, Marinu Kovač Krku, Marija Krku, Olenu Manuilenko, Emu Menđušić Škugor, Zrinku Mustafu Prelić, Leu Mužić, Dinu Salapić, Damira Topića, Andreja Žmikića

a u slučaju njihove spriječenosti, sljedeće odvjetnike:

Emira Bahtijarevića, Jasnu Belčić, Emila Cetinu, Ivu Crnogorac, Mariju Gojević Šparavec, Anu-Mariju Grubišić Čabrazu, Martinu Kalamizu, Marinu Kovač Krku, Marija Krku, Olenu Manuilenko, Emu Menđušić Škugor, Zrinku Mustafu Prelić, Leu Mužić, Dinu Salapić, Damira Topića, Andreja Žmikića

ili odvjetničke vježbenike:

Martu Hren, Lorenu Mičik, Antoniju Mihaljević, Teu Misbrener, Sanju Novoselić, Barbaru Šimić, Anu Šporčić, Ivu Vukoju, Petra Zubića

da nas zastupaju

u PREDSTEDAJNOM POSTUPKU

koji se vodi pred: TRGOVAČKIM SUDOM U ZAGREBU

pod poslovnim brojem: St-245/2021

na tužbu/prijedlog/zahtjev:

protiv: dužnika DIZAJN BAR d.o.o., Eugena Kumčića 3, Opatica, OIB: 67249736494

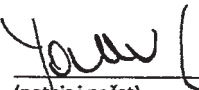
radi: naplate tražbine

Ovlašćujemo ih da nas zastupaju u svim našim 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, 7. 4. 2021. godine.


(potpis i pečat)
ANU MENĐUŠIĆ
(ime i prezime te funkcija)


(potpis i pečat)
IVA VUKOJA
(ime i prezime te funkcija)

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa **St-245/2021**

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

EURO STRUCTOR d.o.o.

OIB **72543389181**

Adresa / sjedište

Avenija Dubrovnik 16, Zagreb (Grad Zagreb)

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

DIZAJN BAR d.o.o.

OIB **67249736494**

Adresa / sjedište

Eugena Kumičića 9, Opatija (Grad Opatija)

PODACI O TRAŽBINI:

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između EURO STRUCTOR d.o.o. i Delano d.o.o. od dana 24. svibnja 2018. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. svibnja 2018. godine pod brojem OV-2763/2018, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između EURO STRUCTOR d.o.o., Diolen dva d.o.o. i DIZAJN BAR d.o.o. od dana 31. listopada 2019. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 19. veljače 2020. godine pod brojem OV-772/2020 te Sporazumni raskid između EURO STRUCTOR d.o.o. i DIZAJN BAR d.o.o. od dana 29. listopada 2020. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 6. studenog 2020. godine pod brojem OV-4952/2020

Iznos dospjele tražbine **73.103,00** (kn)

Glavnica **71.084,97** (kn)

Kamate **2.018,03** (kn)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
_____/_____(kn)

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

Izvod iz otvorenih stavaka na dan 18. ožujka 2021. godine

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos **71.084,97** (kn)

Naziv ovršne isprave

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između EURO STRUCTOR d.o.o. i Delano d.o.o. od dana 24. svibnja 2018. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 24. svibnja 2018. godine pod brojem OV-2763/2018, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora u objektu pod nazivom Avenue Mall između EURO STRUCTOR d.o.o., Diolen dva d.o.o. i DIZAJN BAR d.o.o. od dana 31. listopada 2019. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 19. veljače 2020. godine pod brojem OV-772/2020 te Sporazumni raskid između EURO STRUCTOR d.o.o. i DIZAJN BAR d.o.o. od dana 29. listopada 2020. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadića 6. studenog 2020. godine pod brojem OV-4952/2020

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

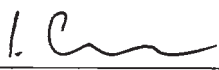
/ _____

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, 7. travnja 2021.

Potpis vjerovnika

 **ODVJETNICA
IVA CRNOGORAC**

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

Rent	Point 1. Second Schedule	In accordance with Point 1. Of Second Schedule
Turnover Rent	Point 1.2. Second Schedule	4% monthly
Additional Rent	Point 4. and 6. Second Schedule	1.000,00 EUR/m ²
Indexation	Point 3. Second Schedule	yes
Bank Guarantee	Art. 14.	Not applicable
Deposit	Art. 15.	20.000 EUR
Delivery Date	Art. 5.1.	25 th of May 2018 at latest. The Premises are handed over in furnished and functional condition with the kitchen equipment and furniture in accordance with Appendix C to the Lease.

Datum završetka	Čl.3.	/
Zakupnina	Točka 1. Drugog dodatka	U skladu s točkom 1. Drugog dodatka
Zakupnina u vidu postotka od mjesečnih prihoda	Točka 1.2. Drugog dodatka	4% mjesečno
Dodatna zakupnina	Točka 4. i 6. Drugog dodatka	1.000,00 EUR/m ²
Indeksiranje	Točka 3. Drugog dodatka	da
Bankarska garancija	Čl. 14.	Nije primjenjivo
Depozit	Čl. 15.	20.000 EUR
Datum primopredaje	Čl. 5.1	Najkasnije 25. svibanj 2018. Poslovni prostor se predaje u funkcionalnom stanju, sa kuhinjskom opremom i namještajem sukladno dodatku C ovog Ugovora o zakupu.

3



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. Informing on 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

SADRŽAJ

1. Definicije	6
2. Zastupanje zakupa	11
3. Trajanje i produženje 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. Informiranje o sklapanju ugovora	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

3 14 11

ANNEX A Plans
ANNEX B
ANNEX C

97

ANEKS A Nacrti
ANEKS B
ANEKS C

97

3  u

THIS LEASE is made in Zagreb on 24 (twenty four) May 2018 (two thousand and eighteen).

BETWEEN:

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 Mrs. Iva Crnogorac, attorney at law with Divjak, Topić & Bahijarević Law Firm, Zagreb, Ivana Lučića 2A, pursuant to the power of attorney as of 30 January 2018 (thirtieth of January two thousand and eighteen) (hereinafter referred to as: "the Landlord")

and

Delano d.o.o. with its registered seat in Zagreb, Tuškanac 1, OIB: 24815059933, registered under No. 081139553 with the Court Register of the Commercial Court in Zagreb, represented by Mr. Mario Kovačević, 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:

1. Definitions

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

"the Building"

OVAJ UGOVOR O ZAKUPU SKLOPLJEN JE u Zagrebu dana 24. (dvadeset četvrti) svibnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine.

IZMEĐU:

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, odvjetnica u odvjetničkom društvu Divjak, Topić & Bahijarević, Zagreb, Ivana Lučića 2A, sukladno punomoći od 30. siječnja 2018. (tridesetog siječnja dvije tisuće osamnaeste) godine (u daljnjem tekstu: "Zakupodavac")

Delano d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Tuškanac 1, OIB: 24815059933, MBS: 081139553 upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu, zastupano od strane g. Maria Kovačevića, direktora ovlaštenog zastupati društvo 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:

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"

"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"

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

"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"

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 Objekt, a koja su plativa u svezi s Objektom 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 primjeretom renomiranim maloprodajnom dućanu u svrhu postavljanja izloga dućana ili izloga Poslovnog prostora, te u svrhu obavljanja premaka, adaptacijskih radova i instalaciju opreme u unutrašnjem 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 Dvanajestom

works by the Tenant, which constitutes the Twelfth Schedule.

"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.

The Tenant hereby also leases a storage area no. S1 on second level of the Building, with the surface of the leased area of 12.80 (twelve point eighty) m² ("Storage area").

All the provisions of the Lease Agreement relevant to the Premises apply accordingly to the Storage area; the rent for the Storage area is comprised in the Rent from the Second Schedule of this Agreement.

The Parties agree that the Tenant, in addition to the Storage Area and the Premises, shall have the right to proportionally use a logistic area of 31.25 m² (thirty one whole twenty-five square meters) located on the second floor of the Development, which area consist of wardrobes, showers, toilets, a space for temporary separation and disposal of waste and a dishwasher ("Logistic space"). At any time, the Landlord has the right to define the terms and conditions of use of the Logistic Space, which will be used by the Tenant together with other tenants. In order to avoid any doubt, the Tenant is obliged to carry out cleaning, disassembly and separation of waste and will use the equipment (if any) and the Logistic space with the care of a good businessman. If it is determined that the Tenant has caused damage to the equipment and/or the Logistic space for which damage the Tenant is liable by his actions or breach of the rules by the Landlord, the Tenant shall be liable for such damage.

dodatku.

"Datum završetka zakupa"

Dan na koji bježe 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.

Zakupnik uzima u zakup i skladište broj S1 na drugom katu Avenue Mall-a ukupne površine područja koje se daje u zakup od oko 12,80 (dvanaest cijelih osamdeset) m² ("Skladišni prostor").

Na Skladišni prostor se na odgovarajući način primjenjuju sve odredbe Ugovora o zakupu koje vrijede za Poslovni prostor dok je zakupljen za Skladišni prostor uključena u Zakupninu iz Drugog Dodatka ovog Ugovora.

Ugovorne strane su suglasne kako Zakupnik uz Skladišni i Poslovni prostor ima pravo proporcionalno koristiti i logističko područje površine 31,25 m² (trideset jedan cijela dvadeset pet metara kvadrata) koje se nalazi na drugi katu Objekta, a koje se područje za korištenje sastoji od garderobe, tuševa, WC-a, prostora za privremeno razdvajanje i odlaganje otpada te prostora za pranje suda („Logistički prostor“). Zakupodavac u bilo kojem trenutku ima pravo definirati uvjete i način korištenja Logističkog prostora, a koji će prostor Zakupnik koristiti zajedno s ostalim zakupcima. Radi izbjegavanja svake sumnje Zakupnik je obavezan sam vršiti djelatnost čišćenja suda, razdvajanja i odnošenja otpada, te će koristiti opremu (ako postoji) i Logistički prostor s pažnjom dobrog gospodarstvenika. Ukoliko se utvrdi da je Zakupnik svojim radnjama ili nepoštivanjem pravila donesenih od strane Zakupodavca napravio štetu na opremi ili/i Logističkom prostoru za istu će odgovarati.

In the event that Tenant considers that the listed surface of the Premises is not correct and does not correspond to actual surface, the Tenant has the right to send the written notification about the objections, and hire independent expert and instruct him to measure the surface of the Premises, latest in 15 (fifteen) days from Handover date. The inquiry of the expert and the opinion shall include the answers regarding the Tenant's remarks. The adapted surface of the Premises (size) shall be recorded in the handover protocol or in an amendment agreement signed by the Parties.

If the new area is smaller or greater than the Premises surface area as referred herein (Previous Area) up to 5%, the Rent and the Additional Rent shall not be changed and the different area is not taken into account.

If the new surface is greater or smaller than the Previous Area by over 5%, then, Tenant can:

(i) Terminate the agreement with notice period of 7 (seven) days and in such case Tenant will not have any claims towards the Landlord; or

(ii) Accept measured area and pay the obligations for the new area how it is already defined by the Lease agreement.

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

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 25th (twenty fifth) May 2018 (two thousand and eighteen).

5.2.

If the Delivery Date does not take place on 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. If the

cijelo pet) kvadratnih metara.

Ako Zakupnik smatra kako navedena površina Poslovnog prostora nije točna te ne odgovara stvarnom stanju, Zakupnik ima pravo pisanim putem prigovoriti Zakupodavcu te potom angažirati neovisnog stručnjaka u svrhu izmjere površine, najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od Datuma primopredaje Poslovnog prostora. Elabora i mišljenje stručnjaka moraju sadržavati odgovore na primjedbe Zakupnika. Prilagođena površina (veličina) Predmeta zakupa upisuje se u primopredajni zapisnik ili u aneks ugovora koji će ugovorne strane potpisati.

Ako je nova površina do 5% manja ili veća od površine Poslovnog prostora navedene u ovom Ugovoru o zakupu (Prethodna površina), Zakupnina i Dodatna zakupnina se neće mijenjati te se različita površina ne uzima u obzir.

Ako je nova površina veća ili manja od Prethodne površine za više od 5 %, Zakupnik može:

(i) Raskinuti ugovor uz otkazni rok od 7 (sedam) dana, te u tom slučaju Zakupnik neće imati nikakvih potraživanja prema Zakupodavcu; ili

(ii) Prihvatiti izmjerenu površinu i plaćati obveze kako je definirano Ugovorom o zakupu.

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

5. Datum primopredaje

5.1

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaja biti izvršena sukladno odredbama ovog Ugovora te je Datum primopredaje najkasnije 25. (dvadeset peti) svibnja 2018. (dvije tisuće osamdesete) godine.

5.2

Ukoliko Datum primopredaje ne bi pao na datum koji je određen u odredbi 5.1., podvrgnuto produženju predviđenom gore u odredbi 5.1., Zakupnik će imati pravo na jedan dan posjeda Poslovnog prostora bez obveze plaćanja Zakupnine

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 until the Delivery Date at latest or it doesn't start operating from the Premises on the Opening to the public date, other than due to force majeure, for each day of such delay the Tenant shall be 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 Opening to the Public, provided that the Landlord previously leaves the Tenant an additional time period of 10 (ten) days for fulfilment of its obligations.

5.4.

The Tenant is obliged to take over the Premises, in seen condition, which consist of: performed floor construction, performed ceiling structure, performed boundary walls of the premises and conducted installation up to the line of premises.

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 utilities costs (electricity, water etc), and starting from the Commencement Date, the Tenant shall also pay the Rent,

i to za svaki dan takvog zakašnjenja. 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 produženju, 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 najkasnije do Datuma primopredaje ili bi propustio započeti s poslovanjem u Poslovnom prostoru na datum Otvaranja za javnost, osim iz razloga više sile, tad je Zakupnik dužan platiti Zakupodavcu za svaki dan zakašnjenja ugovornu kaznu u visini koja odgovara iznosu Zakupnine za 2 (dva) dana, računajući od Otvaranja za javnost, uz uvjet da je Zakupodavac prethodno ostavio Zakupniku dodatni rok od 10 (deset) dana za ispunjenje obveza.

5.4

Zakupnik se obvezuje primiti Poslovni prostor u postojećem stanju, a koji se sastoji od: izvedene podne konstrukcije, izvedene stropne konstrukcije, izvedenih graničnih zidova poslovnog prostora te pravedenih instalacija do linije poslovnog prostora.

6. Obveze Zakupnika

Zakupnik ovime prihvata obvezu izvršavanja sljedećeg:

6.1 Plaćanje Zakupnine i Dodatne zakupnine

Počevši od Datuma primopredaje, Zakupnik će plaćati režijske obveze (struja, voda itd.), a počevši od Datuma početka zakupa Zakupnik će plaćati i Zakupninu. Dodatnu zakupninu te druge obveze

The Parties mutually agree that the Tenant has the right to use and lease outdoor terrace with total surface of 154,00 m² which location is inserted into the annex A of the Lease, and which is located on the ground floor of the Building only under the condition that the Tenant receives written approval of the tenant Globalna hrana d.o.o. (McDonalds) under which approval mentioned tenant waives its right for any claim or demand towards the Landlord related to the right to decrease the rent due to the fact that the lease agreement provision regarding non-leasing of the premises located on a ground floor of the Building to the tenants which conduct similar business activities as the tenant Globalna hrana d.o.o. (McDonalds) has been breached.

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 Term of the Lease shall be automatically extended for the following 5 (five) years except in the case of receipt of Tenant's written cancellation notice, in which case the termination notice period shall be 6 (six) months, as of the receipt of such written notice.

The Landlord has the right to terminate the Lease with respect to the Premises, Storage, Terrace as well as the Logistic space at every moment during the lease term in the event that the income of the Tenant in the Premises is less than EUR 30,000.00 net monthly (thirty thousand euro) for the period of any 6 (six) months within the period of 12 (twelve) months, in the period of 6 (six) months, except if in the mentioned 6 (six) month period less than 80% (eighty percent) of the gross lease area in the Building was leased. The Landlord shall determine income of the Tenant in the Premise in accordance with the financial documentation and procedure described in

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zakupnik ima pravo koristiti i zakupiti vanjsku terasu površine 154,00 m² (sto pedeset četiri metara kvadrata) čiji usrt se nalazi u aneksu A Ugovoru o zakupu, a koja se nalazi u prizemlju Objekta, samo pod uvjetom ishođenja pisane suglasnosti zakupnika Globalna hrana d.o.o. (McDonalds) kojom se odriče od bilo kakvog potraživanja ili zahtjeva prema Zakupodavcu vezano uz korištenje prava na smanjenje zakupnine uslijed kršenja odredbe o otvaranju poslovnih prostora u prizemlju Objekta od strane zakupnika koji obavljaju istu ili sličnu djelatnost kako zakupnik Globalna hrana d.o.o. (McDonalds).

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"). —

Trajanje zakupa automatski se produžuje na narednih 5 (pet) godina, osim u slučaju primitka pisane izjave o otkazu Ugovora o zakupu od strane Zakupnika, u kojem slučaju otkazni rok traje 6 (šest) mjeseci od primitka takve pisane izjave. —

Zakupodavac ima neposredno pravo raskida Ugovora o zakupu u odnosu na Poslovni prostor, Skladišni prostor, Terasu kao i Logistički prostor, u svakom trenutku trajanja zakupa u slučaju da je promet Zakupnika u Poslovnom prostoru manji od 30,000.00 EUR mjesečno (trideset tisuća eura) neto za vrijeme od bilo kojih 6 (šest) mjeseci unutar perioda od 12 (dvanaest) mjeseci, uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci, osim ako je u navedenom razdoblju od 6 (šest) mjeseci manje od 80% (osamdeset posto) površine za zakup unutar Avenue Malla bilo dato u zakup. Zakupodavac će utvrditi promet Zakupnika u Poslovnom prostoru temeljem financijske dokumentacije i putem postupka opisanog u Drugom dodatku Ugovora. Za

B 4

Second Schedule of the Lease. For months during which Tenant will not use outdoor terrace turnover have to less than 25.000 EUR monthly (twenty five thousand euro).

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 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, along with the equipment which is listed in Annex C of this Agreement. The Tenant consents that all (possible) changes in the existing fit-out of the Premises shall be done at the Tenant's own cost and with Landlord prior written approval.

The Parties hereby confirm that the final area of the Premises is measured and established and is accepted as such by the both Parties.

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.

mjeseca u kojima Zakupnik neće koristiti vanjsku terasu, promet mora biti manji od 25.000 EUR mjesečno (dvadeset pet tisuća eura).

4. Primopredaja Poslovnog prostora

Na Datum primopredaje Zakupodavac i Zakupnik potpisat će zapisnik o primopredaji, koji je sadržan u Jedanaestom dodatku, a 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, zajedno sa opremom koja je navedena u Aneksu C ovog Ugovora. Zakupnik je suglasan da će sve (eventualne) izmjene postojećih završnih radova zakupnika u Poslovnome prostoru biti učinjene o Zakupnikovu isključivu trošku uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca.

Ugovorne strane ovime potvrđuju da je konačna površina Poslovnog prostora izmjerena, utvrđena, te je prihvaćena kao takva od obiju Ugovornih strana.

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, šahtovi, prostori, svaki s neto površinom manjom od 1.5 (jedno

Shopping centre known as "AVENUE MALL" in Zagreb at Avenija Dubrovnik 16, Cadastral Lot number 847/1, measuring a total of 15.327 m2, for which the Municipal Civil Court of Zagreb, Land Register Division holds a land register no. 992, cadastral municipality Zaprudski otok.

"The Commencement Date"

The commencement of the Term of the Lease and the commencement of the Rent, unless expressly otherwise stated herein and other fees hereunder shall be on the earlier of:

- (i) on the day of opening of the Premises to the public;
- (ii) but not later than 30 days for the Delivery date.

"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.

Prodajni centar pod nazivom "AVENUE MALL" u Zagrebu na Aveniji Dubrovnik 16, K.č. br. 847/1 ukupne površine od 15.327 m2, upisano u z.k. uložak br. 992, ko. Zaprudski otok kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

"Datum početka zakupa"

Datum kada počinje teći rok na koji je zakup ugovoren, kao i datum kada Zakupnina, osim ako je drugačije izričito određeno, te ostala plaćanja sukladno odredbama Ugovora počinju teći bili će na raniji od:

- (i) na dana otvaranja Poslovnog prostora za javnost;
- (ii) najkasnije 30 dana od Datuma primopredaje.

"Zajednički prostori"

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

"Datum primopredaje"

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

"Objekt"

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

"Izvođač"

Izvođač kojeg imenuje Zakupaik 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.

"The Plans"

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

"The Premises"

The premises identified as unit 2.032 (previously 2028D), described in Part I of the First Schedule, located on the second floor of the Building and shown, for identification purposes only, edged red on the Plans attached to this Agreement as Annex A, with a gross area of 381.85 m² (three hundred sixty nine point five square metres) i.e. internal premises with surface of 50.30 m² (fifty point thirty square metres), seating area with surface of 89.42 (eighty nine point forty two square metres) m², Logistic area with surface of 31.25 m² (thirty one point twenty five square metres) (proportionally), indoor terrace 1 with surface of 9.08 m² (nine point eight square metres), indoor terrace 2 with surface of 26.0 m² (twenty six square metres), indoor terrace 3 with surface of 18.50 m² (eighteen point fifty square metres) and conditionally outdoor terrace size 154.00m² (one hundred fifty four square metres). The Parties mutually agree that the Landlord has the right to unilaterally decrease the surface of the indoor terrace 3 so its surface is 9.00 m² (hence, in that case the Tenant will have the right to lease only part of the indoor terrace with surface of 9.00 m²). In that case, the Rent remains unchanged.

"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.

"Nacrti"

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

"Poslovni prostor"

Poslovni prostor označen kao jedinica 2.032 (prethodno 2028D), opisan u Dijelu I Prvog dodatka, nalazeći na drugom katu Avenue Mall-a, te označen samo za svrhe identifikacije crveno crvenom bojom u Nacrtima, koji se nalaze u prilogu ovog Ugovora pod Aneks A, ukupne površine od 369,05 m² (tristo šesdeset devet cijela pet metara kvadratnih) i to unutarnji prostor površine 50,30 m² (pedeset cijela trideset kvadratna metra), sjedeće područje površine 89,42 m² (osamdeset devet cijela četrdeset dva metra kvadratna), logističko područje površine 31,25 m² (trideset jedan cijela dvadeset pet metara kvadratna) (proporcionalno), unutarnja terasa 1 površine 9,08 m² (devet cijela osam metara kvadratna), unutarnja terasa 2 površine 26,00 m² (dvadeset šest metara kvadratna), unutarnja terasa 3 površine 18,50 m² (osamnaest cijelih pedeset metara kvadratnih) te uvjetno vanjska terasa površine 154,00 m² (sto pedeset četiri metara kvadratna).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zakupodavac ima pravo jednostrano umanjiti površinu unutarnje terase na 9,00 m² (dakle, u tom slučaju Zakupnik će imati pravo na zakup dijela unutrašnje terase 3 površine 9,00 m²). U tom slučaju, Zakupnina ostaje nepromijenjena.

"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"

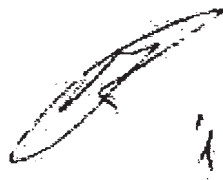
Usluge su specificirane u Trećem dodatku.

"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.

**LEASE
OF
A PREMISES
IN THE DEVELOPMENT KNOWN AS
AVENUE MALL
BETWEEN
EURO STRUCTOR D.O.O.
- AND -
Delano d.o.o.**

**UGOVOR
O
ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
U OBJEKTU POD NAZIVOM
AVENUE MALL
IZMEĐU
EURO STRUCTOR D.O.O.
- I -
Delano d.o.o.**

B 

LEASE SUMMARY - COMMERCIAL TERMS

Tenant	Delano d.o.o.
Address	Tufkanac 1., Zagreb
Court Register No. (MBS)	081139553
OIB	24815059933

SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU - POSLOVNI UVJETI

Zakupnik	Delano d.o.o.
Adresa	Tufkanac 1., Zagreb
Broj u registru trgovačkog suda (MBS)	081139553
OIB	24815059933

Unit No.	Art. 1.	2.032 (previously 2028D)
Brand & User	Art. 6.11	In accordance with article 6.11.
Rentable Area	Art. 1.	Total area of Premises 369,05 m2, composed of: kitchen 50,30m2 + sitting space 89,42m2 + logistic part (proportional) 31,25m2 + internal terrace T1 9,08 + internal terrace T2 26 m2 + internal terrace T3 18,50 m2 + outdoor terrace 154 m2 + Storage area 12,80 m2
Commencem- ent Date	Art. 1. and 3.	30 days upon the Delivery Date at latest
Term	Art. 3.	5 years + 5 years

Broj Poslovnog prostora	Čl.1.	2.032 (prethodno 2028D)
Brand i Korisnik	Čl. 6.11	U skladu s člankom 6.11.
Područje koje se daje u zakup	Čl.1.	Ukupna površina Poslovnog prostora 369,05 m2, a sastoji se od: kuhinja 50,30m2 + sjedeći prostor 89,42m2 + logistički dio (proporcionalno) 31,25m2 + unutarnja terasa T1 9,08 m2 + unutarnja terasa T2 26 m2 + unutarnja terasa T3 18,50 m2 + vanjska terasa 154 m2 + Skladišni prostor 12,80 m2
Datum početka zakupa	Čl.1. i Čl.3.	Najkasnije 30 dana od Datuma primopredaje
Trajanje zakupa	Čl.3.	5 godina + 5 godina

B A u

Additional Rent and other obligations under the Lease, both 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. For avoidance of doubt Tenant will start paying all obligations the latest 30 days from Handover date.

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 30 (thirty) days from the Delivery Date, i.e. the Tenant shall open the Premises to the public upon receipt of minimum technical requirements for conducting business activities in the Premises, for which purpose the Tenant shall file request to the competent authority within seven days from entrance in the Lease Agreement at latest.

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

temeljem Zakupa obje uvećane za pripadajući porez na dodanu vrijednost, sukladno danumima 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. Radi izbjegavanja nejasnoća Zakupnik će početi plaćati sve obveze najkasnije protekom roka od 30 (trideset) dana od Datuma Primopredaje:

6.2 Pridržavanje statutaraih odredbi

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 datana 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 30. (trideset) dana od Datuma primopredaje, tj. Zakupnik će početi obavljati poslovnu djelatnost u Poslovnom prostoru po ishodu rješenja o minimalnim uvjetima za nastavak obavljanja poslovne djelatnosti u Poslovnom prostoru, a u koju svrhu će podnijeti zahtjev nadležnom tijelu u roku od sedam dana od dana potpisa ovog Ugovora.

6.4 Popravei, 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

and expertises that are required by Croatian Law and pertain to the Tenant's Fit Out and technical facilities. The copies of above mentioned inspections and expertises 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 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

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 ikakve odgode nakon dana potpisivanja ovog Ugovora o zakupu, podastrijeti Zakupodavcu na odobrenje sve primjerke nacrti i specifikacija, programa i rasporeda dovozetaka 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. 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.

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

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);

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 ruždu.

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 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 Zakupodavčevo odobrenje isto i dobiju, Ugovorne strane će parafirati dokumentaciju, te će se potom takve parafirane (sprave smatrati "Odobrenom dokumentacijom" za potrebe ovog

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.

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 or Approved Documents, 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.

6.5.8. The Tenant undertakes on his cost to ensure that ventilation does not allow the spreading of any smell from preparing or serving the food in Avenue Mall.

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.

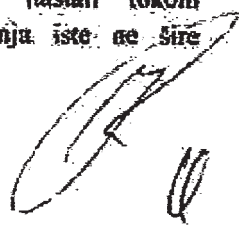
6.5.5 Zakupnik će projektirati, obaviti i dovršiti Završne radove od strane Zakupnika u skladu s općim kriterijima Zakupodavca u odnosu na Objekt, specificiranim u Priručniku za zakupnike.

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 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 ili Odobrenom dokumentacijom, 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.

6.5.8 Zakupnik se obvezuje o svom trošku osigurati da ventilacija radi na način da se nikakvi mirisi hrane nastali tokom pripreme ili posluživanja iste ne šire

3



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 date set in Article 6.3 herein.

6.6.3. The Tenant shall, at its own expense, carry out and diligently complete the Tenant's Fit Out 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.

Avenue Mallom.

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 prihvata 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 datuma iz članka 6.3 ovog Zakupa.

6.6.3. Zakupnik će, na svoj vlastiti trošak, provesti i uredno dovršiti Završne radove od strane Zakupnika, pri čemu će oni biti izvršavani:

6.6.3.1. s dužnom pažnjom i uz korištenje kvalitetnih materijala odnosno 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. 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;

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. 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. sve podatke vezane za Završne radove od strane Zakupnika, a koje bi osiguravatelj 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 osiguravatelj 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;

6.6.5.2. počevši od Datuma početka zakupa sve Završne radove od strane Zakupnika 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 mehanizacije

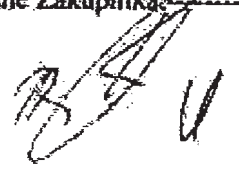
6.6.6. The Tenant shall:

- 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;
- 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

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 odnosi 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 izvršane 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 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;-----



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 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

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 opskrbi 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 (četrnaest) 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 (četrnaest) dana po dovršetku Završnih radova od strane Zakupnika) popraviti sve 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 energija, grijanje itd.) na osnovi njihovog stvarnog korištenja sukladno brojilu kojeg će Zakupodavac ugraditi na trošak Zakupnika. Bez obzira na gore navedeno,

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, garages), 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 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.

6.6.11. After the end of the Term of the Lease (whole 5 years + 5 years of lease term) and Tenant's regular and complete payment of the equipment, the Tenant

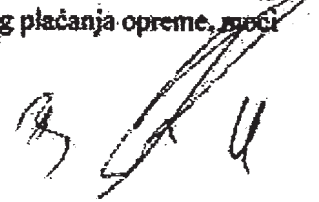
Zakupnik će, nakon dovršetka Završnih radova od strane Zakupnika, ukloniti na svoj vlastiti trošak, krhotine i drugi otpad koji se nakupio u kanalizacijskom sustavu Avenue Mall-a ili Objekta. U slučaju da Zakupnik ne ukloni krhotine i drugi otpad koji se nakupio u kanalizacijskom sustavu, nakon protoka 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 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.

6.6.11. Zakupnik će nakon završetka Trajanja zakupa (ukupno 5 godina + 5 godina trajanja zakupa) i Zakupnikovog urednog i potpunog plaćanja opreme, moći



will be able to buyout the kitchen equipment specified in Annex C to this Lease Agreement, which equipment is owned by the Landlord, per price of 1.000 (thousand) kuna intotal increased for VAT. For avoidance of doubt if the Tenant is not paying regularly his obligations or there is early termination of the Lease Agreement, Tenant will not have right to buyout mentioned equipment. Also, Tenant is obliged for the whole Term of lease especially but not exclusively maintain equipment and furniture which his uses and which is not in his ownership.

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.

otkupiti kuhinjsku opremu koja je specificirana u Aneksu C ovog Ugovora o zakupu, a koja je vlasništvo Zakupodavca i to po cijeni od 1.000 (tisuću) kuna sveukupno uvećano za PDV. Radi izbjegavanja nejasnoća u slučaju da Zakupnik ne plaća redovito svoje obveze ili dođe do prijevremenog prestanka Ugovora Zakupnik neće imati pravo otkupiti navedenu opremu. Također, Zakupnik je za cijelo vrijeme Trajanja zakupa posebno ali ne isključivo dužan održavati opremu i namještaj koji koristi, a nije u njegovom vlasništvu.

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 odgađano. Zakupnik preuzima odgovornost za ishođenje 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

3 4

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.

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, provided that the Landlord previously leaves the Tenant an additional time period of 2 (two) days for fulfilment of its obligation. Such penalty fee

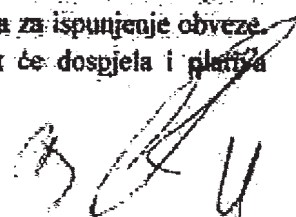
6.14 Predaja

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 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, uz uvjet da je Zakupodavac prethodno ostavio Zakupniku dodatni rok od 2 (dva) dana za ispunjenje obveze. Takva ugovorna kazna bit će dospjela i plaćena



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.

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 Obligations Relations Act. 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

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 pokretnosti koje se uklanjaju. Zakupodavac nije odgovoran za bilo koju štetu koja bi nastala tijekom takvog uklanjanja stvari ili tijekom njihove pohrane.

6.15 Kamate na zakašnjenja 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 obveznim odnosima. Zakupodavac je ovlašten pripisati bilo koje zakašnjenje 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 nanosene trećim osobama nastale s osnova fizičkih povreda i/ili gubitaka

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 hospitality in 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.

For avoidance of any doubt Tenant is obliged to perform in the Premises only hospitality services of bistro/diner category, i.e. it is obliged to sell only food products which fall under category for the bistro or snack bar.

The Tenant is not allowed to sell popcorn and nachos, video games within the Premises and the Facility.

izvijestiti Zakupodavac.

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 ugostiteljske djelatnosti. 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.

Radi izbjegavanja nejasnoća Zakupnik se obvezuje u Poslovnom prostoru isključivo obavljati ugostiteljsku djelatnost kategorije bistro, tj. zalogajnice, odnosno obvezuje se prodavati prehrambene proizvode koji podpadaju pod kategoriju bistrea i/ili zalogajnica.

Zakupnik ne smije prodavati kokice i namaze, viden igrice unutar Poslovnog prostora i Objekta.

The Tenant is particularly being fully aware of the previous clause and he shall keep the Landlord harmless of and shall be held liable for settling each and every claim of third parties regarding the breach of this clause.

The Tenant will operate in the Premises under the shop sign „DELANO'S ", but from 1st (first) of October 2018 (two thousand and eighteen) under the shop sign "Papa's" ("Sign"). Sign can be changed with the prior, written approval of the Landlord. The Tenant confirms that it is authorised to use the Sign.

The Tenant shall not use the Premises, including the indoor terrace T1 and outdoor terrace T2, in any way that would be interfering with the use of the premises by other tenants, especially (but not limited to) producing the unusual noise, emission of the smell of food, not cleaning the garbage and other usage of the Premises that would be disturbing for other tenants in Avenue Mall.

6.13. Sub-letting, assignment etc.

The Tenant may assign any of the rights arising from this Lease, underlet, share, or part with possession or occupation of all or part of the Premises, but only with the prior written consent of the Landlord.

The Tenant has the right to transfer this Lease Agreement to its affiliated companies if such new companies acknowledge fully the Lease agreement and meet all the conditions regarding the bank guarantee / deposit as well as all other means of insurance. The Tenant shall be in a legal position of a jointly and severally liable guarantor for all possible Landlord's claims (which will be determined in detail in the legal transaction under which the Lease agreement will be transferred to the new company) and shall be in obligation to have a valid bank guarantee / deposit and all other means of insurance envisaged in the Lease Agreement until the new company obtains such bank guarantee / deposit as well as other means of insurance envisaged by the Lease Agreement.

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.

Zakupnik će poslovati u Poslovnom prostoru sa znakom dečana „DELANO'S ", a od 1. (prvog) listopada 2018. (dvije tisuće osamnaeste) godine pod znakom „Papa's" ("Znak"). Znak može biti promijenjen sukladno prethodnom pisanom odobrenju od strane Zakupodavca. Zakupnik ovime potvrđuje da je isti ovlašten koristiti navedeni Znak.

Zakupnik ne smije koristiti Poslovni prostor, uključivo i unutarnje terase T1 i vanjsku terasu T2 na bilo koji način kojim bi smetao ostalim zakupcima Avenue Malla, pogotovo (ali ne isključivo) proizvođenjem neobičajene buke, širenjem mirisa hrane, ostavljanjem otpada te drugu korištenja Poslovnog prostora kojim se na ikoji način smeta ostale zakupnike Avenue Malla.

6.13 Podzakup, prijenos prava itd.

Zakupnik smije prenositi prava koja proizlaze iz ovog Ugovora, davati u podzakup, ili koristiti Poslovni prostor ili dio Poslovnog prostora s drugim osobama, ali samo uz prethodno pisano odobrenje od strane Zakupodavca.

Zakupnik ima pravo prenijeti ovaj Ugovor o zakupu na poveznica društva (koliko takva nova društva stjecatelj prihvate) u potpunosti Ugovor o zakupu i ispunjavaju sve u njemu određene uvjete glede bankarske garancije/depozita, kao i svih ostalih sredstava osiguranja. Zakupnik će do dostavljanja bankarske garancije/depozita, kao i svih ostalih Ugovorom o zakupu predviđenih sredstava osiguranja od takvog novog društva biti jamac/platac za sva eventualna Zakupodavčeva potraživanja s osnove Ugovora o zakupu (što će sve detaljno biti određeno pravnim poslom kojim se Ugovor o zakupu prenosi) te će biti u obvezi za cijelo vrijeme dok takvo novo društvo stjecatelj ne dostavi valjani bankarsku garanciju/depozit imati bankarsku garanciju/depozit te sva ostala sredstva osiguranja predviđena Ugovorom o zakupu.

3. 4. 11

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.

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.

imovine u Poslovnem 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 protivvrijednosti. 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".

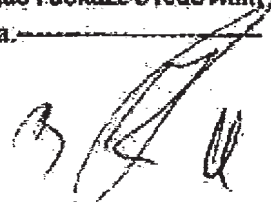
Ugovor o osiguranju također će sadržavati odredbu da se isti otkazuje uz poštivanje otkaznog roka od 30 (trideset) dana i to putem prethodne pisane obavijesti kojom osiguravajuće društvo izvješćuje Zakupodavca o navedenom otkazu.

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 police 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. 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 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.

6.18. Special Avenue Mall cards

6.18.1. Avenue Mall credit card

All said below in this Article 6.18.1 with regard to Avenue Mall credit card is not an obligation of the Tenant, but a possibility which it can, but does not have to accept. The Tenant shall accept the Avenue Mall credit card as a method of payment in the Premises pertaining to the Tenant.

The Tenant can 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 can 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

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 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 pisanim zahtjevu, neopozivo obvezuje doznačiti iznose koji predstavljaju sadašnje ili buduće obveze Zakupnika prema Zakupodavcu na bankovni račun naznačen od strane Zakupodavca.

6.18. Posebne Avenue Mall kartice

6.18.1. Avenue Mall kreditna kartica

Sve niže navedeno pod ovim člankom 6.18.1. a u pogledu Avenue Mall kreditne kartice nije obveza Zakupnika, već samo mogućnost koju isti može, ali ne mora prihvatiti.

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

Zakupnik može 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 može prihvatiti u svom Poslovnom prostoru terminal ili/ 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

B. A. 4

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 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 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 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 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.

- During entire Lease Term, the Tenant is not authorized to have low tables or armchairs in the Premises.

- During entire Lease Term, the Tenant is obliged to have all tables set to for dining

vlastitom planu nagradnih igara (radi otklanjanja sumnje, to može biti jednom ili više puta godišnje ili, u akumuliranom iznosu, jednom u razdoblju dužem od godine dana), o kojem će obavijestiti Zakupnika i to u vrijednosti usluga i/ili vrijednosti stvari i/ili poklon bonuskima 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 marketinški uređivati te komunicirati s posjetiteljima i potencijalnim kupcima, osobito u izlogu Poslovnog prostora, na način da neće lijepiti bilo kakve naljepnice 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 na poziv Zakupodavca omogućiti zajedničko korištenje baze podataka korisnika/kupaca Zakupnika, uz dani pristanak korisnika/kupaca, radi slanja marketinških poruka putem 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.

- za cijelo vrijeme Trajanja zakupa, Zakupnik nije ovlašten imati niske stolove ili fotelje u Poslovnom prostoru.

- za cijelo vrijeme Trajanja zakupa, Zakupnik je dužan imati sve stolove

B O A

(cutlery, napkins, menu), except if mentioned is affecting sanitary conditions.

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 10 (ten) 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. In case of repeated non-fulfilment Landlord is not obliged to ensure additional period for remedy.

7. The Landlord's Rights and Obligations

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

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 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;

pripremljene za jelo (pribor za jelo, salвете, мени), осим ако исто утиче на санитарне услове.

6.20.3.

U slučaju Zakupnikavog 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 10 (deset) dana od dostave pisanog poziva Zakupodavca ne ispuní svoju obvezu, Zakupnik će biti dužan platiti Zakupodavcu ngovornu kaznu u iznosu od 150 (sto pedeset) eura po povredi obveze i po danu neispunjenja svake od pojedinačnih obveza. U slučaju opetovanog kršenja Zakupodavac nije dužan ostaviti dodatni rok za uklanjanje neispunjenja.

7. Prava i obveze Zakupodavca

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

u bilo koje vrijeme, kada Zakupnik uredno podmiruje dospjela potraživanja, te kada postupá 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 mogli ispraviti od strane Zakupodavca, a on ih nije uspio ispraviti u razumnom roku;

7.1.2 osigurati pristup telekomunikacijskim uslugama;

BCA 4

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

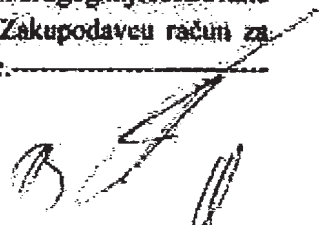
7.1.6. The Landlord shall participate in the covering of the marketing costs of the Tenant's Premises up to the Croatian kuna counter value of EUR 12,000.00 (twelve thousand euro), VAT not included, by settling the invoice issued by the Tenant for an amount up to the above mentioned in 60 (sixty) days from delivery of the invoice. With the invoice the Tenant shall enclose the copies of the paid invoices regarding marketing costs of the Premises (such as invoices, pictures and other if needed) in the same amount as the invoice delivered to the Landlord. The Landlord may cancel participation in the said marketing costs of the Premises for the each year or for the Lease Term, depending on his sole discretion decision and in that case the Tenant shall waive claims of any costs incurred by the Landlord on the basis of his participation in the marketing costs for the Premises. In accordance with the foregoing, for the period from the commencement of the Lease to the end of the year in the first year of the Lease Term, the Landlord may, during the first month of the Lease Term, cancel the participation in marketing costs for the current year. In the event that the Landlord does not cancel his participation in marketing costs during the period in question, the Tenant will issue the invoice to the Landlord during the second month of Lease Term. For each subsequent year of the Lease Term, the Landlord may use its right to cancel participation in marketing costs for the Premises during first month of each year. In the event that the Landlord does not cancel the participation, the Tenant will issue to the Landlord an invoice for the

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;

7.1.6 Zakupodavac će participirati u marketinškim troškovima Poslovnog prostora Zakupnika u iznosu kunske protivrijednosti od najviše 12.000,00 EUR (dvanaest tisuća eura) bez PDV-a godišnje, na način da će Zakupodavac platiti račun koji izda Zakupnik, u visini ne većoj od navedenog iznosa u roku od 60 (šezdeset) dana od dostavljanja računa. Uz račun Zakupnik će priložiti kopije plaćenih računa vezanih za marketinške troškove Poslovnog prostora (račune, slike i ostalo po potrebi) u jednakom iznosu računa ispostavljenom Zakupodavcu. Zakupodavac može otkazati sudjelovanje u navedenim marketinškim troškovima Poslovnog prostora za tekuću godinu ili za čitavo Trajanje zakupa, ovisno o svojoj diskrecijskoj ocjeni te u tom slučaju Zakupnik se odriče potraživanja bilo kakvih troškova od Zakupodavca s osnove participacije u marketinškim troškovima Poslovnog prostora. Sukladno prethodno navedenom, za razdoblje od trenutka početka Trajanja zakupa do kraja godine u prvoj godini Trajanja zakupa, Zakupodavac može tijekom prvog mjeseca Trajanja zakupa otkazati sudjelovanje u marketinškim troškovima za tekuću godinu. U slučaju da Zakupodavac u predmetnom razdoblju ne otkáže njegovo sudjelovanje u marketinškim troškovima, zakupnik će tijekom drugog mjeseca Trajanja zakupa izdati račun Zakupodavcu. Za svaku sljedeću godinu Trajanja zakupa, Zakupodavac može tijekom prvog mjeseca svake godine iskoristiti svoje pravo da otkáže sudjelovanje u marketinškim troškovima Poslovnog prostora. U slučaju da Zakupodavac ne otkáže sudjelovanje, Zakupnik će tijekom drugog mjeseca svake godine ispostaviti Zakupodavcu račun za predmetne troškove.



relevant costs during second month of each year.

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 a breach of any of the following points 6.2, 6.4, 6.13, 6.15, 6.16 and/or the Fifth Schedule, provided that the Landlord previously leaves the Tenant additional time period of 10 (ten) days for fulfilment of its obligations. 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

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 osmotednevnog 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 svakom slučaju povrede bilo kojeg od članaka 6.2, 6.4, 6.13, 6.15, 6.16 i/ili odredbi Petog dodatka, uz uvjet da je Zakupodavac prethodno ostavio Zakupniku dodatni rok od 10 (deset) dana za ispunjenje obveze. 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. U slučaju opetovanog kršenja Zakupodavac nije

exceeding the amount of contractual penalty. In case of repeated non-fulfilment Landlord is not obliged to ensure additional period for remedy, except if the repeated non-fulfilment is done in same quarter.

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, provided that the Landlord previously leaves the Tenant an additional time period of 10 (ten) days for fulfilment of its obligation:

a) Croatian Kuna equivalent of EUR 500,00 (five-hundredeuros) for each day of delay in Opening of the Premises

or

b) three-hundredpercent (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.

In case of repeated non-fulfilment Landlord is not obliged to ensure additional period for remedy except if the repeated non-fulfilment is done in same quarter.

8.4.

The Tenant shall pay to the Landlord the following penalties, provided that the Landlord previously leaves the Tenant an additional time period of 10 (ten) days for fulfilment of its obligation:

- 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-hundredeuro) 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

dužan ostaviti dodatni rok za uklanjanje neispunjenja, osim ako je ponovno kršenje u istom kvartalu.

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, uz uvjet da je Zakupodavac prethodno ostavio Zakupniku dodatni rok od 10 (deset) dana za ispunjenje obveze:

a) kunsku protivvrijednost 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 plativra razmjerno svakom danu zakašnjenja u Otvaranju Poslovnog prostora

U slučaju opetovanog kršenja Zakupodavac nije an ostaviti dodatni rok za uklanjanje neispunjenja, osim ako je ponovno kršenje u istom kvartalu.

8.4

Zakupnik će platiti Zakupodavcu sljedeće ugovorne kazne, uz uvjet da je Zakupodavac prethodno ostavio Zakupniku dodatni rok od 10 (deset) dana za ispunjenje obveze:

- za zlouporabu prava na parkiranje iznos kunske protivvrijednosti 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 protivvrijednosti 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

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 (one-thousand and fifty euro) per day;

- if the Tenant does not own trolley/container with cover used for deliveries/removal of goods/waste, approved by the Landlord, EUR 100 (one-hundred euro) per day;

- if the Tenant does not own trolley/container with cover and tub for deliveries/removal of liquid goods/waste or goods/waste containing liquids (oil, water, juice...), approved by the Landlord, EUR 100 (one-hundred euro) per day;

- if the Tenant does not use the routes marked by the Landlord for deliveries/removal of goods/waste EUR 100 (one-hundred euro) per day;

- if the Tenant or its employee does not report leaks/spills or littering in the hall or in the waste zone to the Facility cleaning service, EUR 100 (one-hundred euro);

- if the Tenant does not report any damage to the Facility to the Facility security service, EUR 100 (one-hundred euro);

- if the Tenant does not sort the waste in accordance with the instructions by the Landlord, having regard to the fact that the Tenant is obligated to sort the waste in the Premises and to transport the waste thus sorted and dispose the waste in containers, EUR 100 (one-hundred euro) per day;

- if the Tenant or third party carrying out delivery to the Tenant remains in the delivery zone more than 15 minutes, EUR 100 (one-hundred euro);

- The Lessee does not comply with the statutory fire safety measures and does not keep fire extinguishing appliances in the Premises or storage of the Tenant in the Facility EUR 100 (one-hundred euro) per day;

- the Tenant does not keep the Premises, Storage, indoor and outdoor terraces clean and tidy EUR 100 (one-hundred euro) per day of such breach;

kunske protuvrijednosti od EUR 550,00 (petstopeaset eura) po danu;

- u slučaju neopravdanog dnevno zatvaranja Poslovnog prostora – iznos kunske protuvrijednosti od EUR 1050,00 (tisućpadeset eura) po danu;

- ako Zakupnik nema vlastita kolica/kontejner s prekrivkom za dostave/odvoz roba/otpada, a koja su odobrena od strane Zakupodavca 100 EUR (sto eura) po danu;

- ako Zakupnik nema vlastita kolica/kontejner s prekrivkom i kadicom za dostave/odvoze roba/otpada u tekućem obliku ili s tekućinom (ulje, voda, sok...) koja su potrebna za uredno višenje dostave te su odobrena od strane Zakupodavca, 100 EUR (sto eura) po danu;

- ako se Zakupnik za dostave/odvoz roba/otpada ne složi rutama označenim od strane Zakupodavca 100 EUR (sto eura) po danu;

- u slučaju proljevanja/izlijevanja/rasipanja smeta po hodniku ili otpadnoj zoni zakupnik ili zaposlenik Zakupnik ne prijavi isto službi za čišćenje Objekta 100 EUR (sto eura);

- ako Zakupnik u slučaju oštećenja Objekta isto ne prijavi zaštitarskoj službi Objekta 100 EUR (sto eura);

- ako Zakupnik ne razvrstava otpad sukladno uputama Zakupodavca, s tim da je Zakupnik dužan razvijati otpad u Poslovnom prostoru i odvojenog ga transportirati te potom odlagati u spremnike 100 EUR (sto eura);

- ako se Zakupnik ili treća osoba angažirana za dostavu Zakupniku zadržava na dostavnoj zoni duže od 15 (petnaest) min, 100 EUR (sto eura);

- Zakupnik se ne pridržava obveznih zakonom određenih protupožarnih mjera i sredstava u Poslovnom prostoru ili skladištu Zakupnika u Objektu 100 EUR (sto eura) po danu;

- Zakupnik ne Poslovni prostor, skladište, unutarnje i vanjske terase čistim i uredima 100 EUR (sto eura) po danu takve povrede;

In case of repeated non-fulfilment Landlord is not obliged to ensure additional period for remedy except if the repeated non-fulfilment is done in same quarter.

8.5.

The Tenant irrevocably authorises the Landlord should the Lease be terminated, with condition that Landlord has prior notified the Tenant and ensured 10 (ten) days for fulfilment of the Landlord request, to disconnect media and telephone lines installed in the Premises.

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, about what Landlord notified 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 or Tenant's property any arrangement proposals, referred to in Croatian Bankruptcy Law and Financial Business Activity and Prebankruptcy Settlement, 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

U slučaju opetovanog kršenja Zakupodavac nije dužan ostaviti dodatni rok za uklanjanje neispunjenja, osim ako je ponovno kršenje u istom kvartalu.

8.5.

Zakupnik neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da u slučaju raskida Ugovora o zakupu, iz ispunjenje uvjeta da je Zakupodavac prethodno opomenuo Zakupnika i dao mu rok od 10 (dvadeset) dana za udovoljavanje zahtjevu Zakupodavca, 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 sakladno 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 očinjena 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 duže od 10 (deset) dana od strane Zakupnika, o čemu je Zakupodavac obavijestio 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 ovrši, ili ukoliko Zakupnik postane insolventan ili ukoliko su u odnosu na imovinu Zakupnika ili samog Zakupnika pokrenuti prijedlozi određeni hrvatskim Stečajnim zakonom i Zakonom o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, 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

rendered wholly or partially incapable of occupation, the procedure described in the Thirteenth Schedule shall apply.

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.

(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.

djelomično neprimjeren za korištenje, primjenjivat će se postupak opisan u Trinaestom dodatku.

10. Ograničenja odgovornosti Zakupodavca

Zakupodavac se neće smatrati odgovornim niti za ikoje niti u svezi sa ikojim povredama ili štetama, neugodnostima, ometanjima ili poteškoćama koje mogu nastati Zakupniku, njegovom osoblju ili posjetiteljima ili Poslovnim prostorom 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.

(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.

1.3 amount of 4 % (four percent) of monthly receipts excluding VAT of the Tenant due to sales made in the Premises by the Tenant or any third parties, calculated monthly on the basis of the average amount of the respective month, payable within 7 working days following issuance of a VAT invoice by the Landlord.

1.3.1 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.

1.3.2 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, provided that the Landlord previously leaves the Tenant an additional time period of 2 (two) days for fulfilment of its obligations.

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

1.3 iznos od 4 % (četiri 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 mjesečno na temelju prosječnog iznosa za određeni mjesec, platio u roku od 7 radnih dana od dana kada Zakupodavac izda račun koji uključuje PDV.

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

1.3.2 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 određeni 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, uz uvjet da je Zakupodavac prethodno ostavio Zakupniku dodatni rok od 2 (dva) dana za ispunjenje obveze.

1.3.3 Zakupodavac će izdati račun na ime Zakupnine koja je izračunata sukladno članku 1.1 mjesečno unaprijed nakon 23. dana u mjesecu koji prethodi mjesecu za koji se Zakupnina plaća. Nakon provjere gore navedenog izlista i izračuna mjesečnih prihoda, Zakupodavac može izdati dodatni račun za određeni mjesec na ime razlike (koja je izračunata sukladno dolje navedenom) u slučaju da je iznos izračunat sukladno članku 1.2 za određeni 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 kunsjoj

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.

1.3.4 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.

1.3.5 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.

1.3.6 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,

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.

1.3.4 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 prihoda uključuje primjerice: a) uredovite primitke, b) prodaje na kredit, c) prodaje izvan Poslovnog prostora ali unutar Objekta.

1.3.5 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 odnose obavijesti. Zakupodavac je u obvezi čuvati sve podatke do kojih dođe ovim putem kao poslovnu tajnu, te ih isti neće iskoristiti za druge svrhe osim onih koje su namijenjene za provedbu odredbi.

1.3.6 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

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.

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

The Parties hereby mutually determine that the indexation from the Lease Agreement applies accordingly on the eventual storage space, parking places, advertising spaces (in the Tenant's lease) and all financial obligations of the Tenant for the said spaces will be subject to indexation in accordance with the provisions relevant to the indexation in the Lease Agreement.

Likewise, the Parties determine that if the Rent, after applying the rules on indexation in accordance with the Lease Agreement, would be lower than previously determined amount of Rent (prior to indexation), such indexed Rent, i.e. indexation in such case, is not applicable.

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.

Expenses covered by Additional rent in detail include:

Marketing	Provision of information and statistics regarding football, provision of info regarding sales statistics, periodical market research.
------------------	---

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.

Takva prilagođena Zakupnina postat će "Zakupnina" za svrhu ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se indeksacija iz Ugovora o zakupu na odgovarajući način primjenjuje i na eventualni skladišni prostor, parkirna mjesta, reklamno pozicije (u zakupu Zakupnika) te će sve financijske obveze Zakupnika za navedene prostore biti podložne indeksaciji sukladno odredbama koje vrijede za indeksaciju iz Ugovora o zakupu.

Isto tako, Ugovorne strane utvrđuju da ako bi iznos Zakupnine, nakon primjene pravila o indeksaciji sukladno Ugovoru o zakupu, bio niži od prethodno utvrđenog iznosa Zakupnine (prije indeksacije), tako indeksirana Zakupnina, odnosno indeksacija u tom slučaju, nije primjenjiva.

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 osigurateljima Objekta,
- e) troškova na ime ograničenog besplatnog parkiranja za posjetitelje i zakupnike Objekta
- f) troškova Usluga.

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.
------------------	--

	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	Održavanje	Pružanje tehničkih usluga kao što su klima uređaji, dizala, popravci, održavanje zgrade i opreme
Legal costs	Relevant legal costs	Pravni troškovi	Odnosni pravni troškovi
Security	Security guards costs, CCTV, fire monitoring	Sigurnost	Troškovi zaštitara, video nadzora, nadziranje mogućih pojava požara
Water	Water for common areas (net of tenant direct consumption);	Voda	Voda za zajedničke prostore (bez neposredne potrošnje zakupnika)
Electricity	Electricity for common areas (net of tenant direct consumption)	Električna energija	Električna energija za zajedničke prostore (bez neposredne potrošnje zakupnika)
Heating	Heating in common areas	Grijanje	Grijanje u Zajedničkim prostorima
Cleaning	Cleaning of common areas, oil filters and related	Čišćenje	Čišćenje zajedničkih prostora, uljnih filtera i odnosnog

Reklamni panoi (unutar Centra i izvan), oglašavanje u novinama i na radiju, u autobusima, tramvajima, flajerima, mjesečnim časopisima, prazničke dekoracije, događaji (natjecanja, modne revije, klanovi 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 sličnom, sponzoriranje sportskih događaja, mjuzikala i sl.

To display "For Sale" boards

The right to affix and retain upon any part of the Premises "For Sale" 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.

Pravo postavljanja oznaka "Za prodaju"

Zakupodavac pridržava pravo postavljanja i zadržavanja na bilo kojem dijelu Poslovnog prostora oznaka "Za prodaju" 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, standova, 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:

1.1 fixed Rent for the Premises in the amount of 12.000,00 EUR (twelve thousand euro) for the Premises per year ("Rent"); For the avoidance of doubt Tenant will pay Rent in full amount of 12.000,00 EUR (twelve thousand euro) independently of period for which Tenant used Premises in respective year; Rent from this item will amount 1 (one) EUR in case Landlord uses his right to terminate payment of the marketing costs for the Premises in accordance with article 7.1.6. of this Lease; In that case Tenant will pay fixed Rent from this item in amount of 1 (one) EUR for the year in which the Landlord has rejected payment of the marketing costs for the Premises in accordance with 7.1.6. of this Lease; the Parties hereby agree that date for maturity of invoices is in accordance with article 7.1.6. of the Lease, in appropriate way;

and

1.2 and fixed monthly amount for usage of equipment and furniture in accordance with annex C of this Lease ("Equipment and furniture") in amount of EUR 300,00 (three hundred) ("Fee for inventory usage"); The Tenant may, during the entire Lease Term, pay in advance to the Landlord all remaining Fee for inventory usage, and in that case, upon receipt of the total amount of the remaining Fee for inventory usage, the Tenant shall become the owner of the Equipment and furniture described in annex C to this Lease; For avoidance of doubt Lease Term refers to 5+5 years; The Parties hereby agree that date for maturity of invoices is in accordance clauses in regards to issuing the invoices for Rent;

and

DRUGI DODATAK Zakupnine i Dodatna zakupnina

1.

Zakupnina će biti plaćena u kunskoj protuvrijednosti sljedećih iznosa:

1.1 Fiksna godišnja Zakupnina za Poslovni prostor u iznosu 12.000,00 EUR (dvanaest tisuća eura) ("Zakupnina"); Radi izbjegavanja nejasnoća Zakupnik će plaćati Zakupninu u punom iznosu 12.000,00 EUR (dvanaest tisuća eura) neovisno o duljini vremena za koje je koristio Poslovni prostor godišnje; Zakupnina iz ove točke će iznositi 1 (jedan) EUR ukoliko Zakupodavac iskoristi pravo vezano uz otkazivanje plaćanja marketinške naknade za Poslovni prostor iz članka 7.1.6. ovog Ugovora. U tom slučaju će Zakupnik platiti fiksnu godišnju Zakupninu iz ove točke u iznosu od 1 (jedan) EUR za godinu za koju je Zakupodavac otkazao plaćanje marketinške naknade za Poslovni prostor kako je opisano u članku 7.1.6 ovog Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će rokovi izdavanja računa odgovarati čl. 7.1.6. Ugovora, na odgovarajući način;

1.2 Fiksni mjesečni iznos za korištenje opreme i namještaja prema Prilogu C ovog Ugovora („Oprema i namještaj“) u iznosu od 300,00 EUR (tristo eura) mjesečno („Naknada za korištenje inventara“); Zakupnik može za čitavo vrijeme Trajanja zakupa isplatiti unaprijed Zakupodavcu sve preostale Naknade za korištenje inventara i u tom slučaju s trenutkom zaprimljene uplate ukupnih prestalih Naknada za korištenje inventara. Zakupnik postaje vlasnikom opreme i namještaja opisane prilogu C ovog Ugovora; Radi izbjegavanja nejasnoća Trajanje zakupa iznosi 5+5 godina; Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će rokovi izdavanja računa odgovarati sukladno odredbama za izdavanje računa Zakupnine;

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 send written notice by certified delivery to the Tenant (and 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 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

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
- Poslao preporučeno pisanu obavijest Zakupniku (i 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 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

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 and that any damage to the realization of these rights in the leased Premises will be compensated without any excessive delay. For the avoidance of any doubt, the Tenant has the right to request compensation of damages from the Landlord only related to the damages of the Premises due to the previously described Landlord actions.

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 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.

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 daljnja izgradnja

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 Poslovnog prostora svjetlu i zraku te da sva eventualna šteta koja bi u izvršenju tih prava nastala na Poslovnom prostoru bude nadoknadena bez prekomjernog kašnjenja. Radi izbjegavanja svake sumnje, Zakupnik ima pravo potraživati od Zakupodavca samo naknadu štete vezano uz eventualno oštećenje Poslovnog prostora uslijed provođenja prethodno opisanih radnji Zakupodavca.

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, 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 nadoknadena bez prekomjernog kašnjenja.

E-mail: 2.opatija@hemingway.hr Attn:
Mario Kovačević

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.

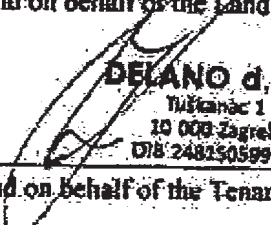
The Tenant acknowledges that in the case of an assignment of this Agreement to a third party the Tenant will be obliged to cover all costs associated with the administration of such assignment and a manipulation fee.

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 5 (five) copies, of which 3 (three) belongs to the Landlord, 1 (one) to the Tenant and 1 (one) to the notary public. 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.


In the name and on behalf of the Landlord

DELANO d.o.o.

Tužkanac 1
10 000 Zagreb
OIB: 24815059933


In the name and on behalf of the Tenant

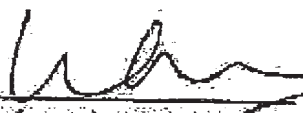
Attn: Mario Kovačević

Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvišenja Zakupa), bez pisanog dogovora sa drugom Ugovornom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnima 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 a osnova solemnizacije ovog Ugovora.

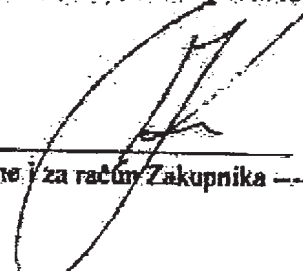
Zakupnik je suglasan da će u slučaju prijenosa ovog Ugovora na treću osobu Zakupnik biti u obvezi podmiriti sve troškove koji su povezani sa provođenjem navedenog prijenosa, kao i manipulacijske troškove koji pritom nastanu.

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 5 (pet) primjeraka, od kojih 3 (tri) zadržava Zakupodavac, 1 (jedan) Zakupnik te 1 (jedan) javni bilježnik. 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.


U ime i za račun Zakupodavca

DELANO d.o.o.

Tužkanac 1
10 000 Zagreb
OIB: 24815059933


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 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

PRVI DODATAK

ODJELJAK I

Opis Poslovnog prostora

Poslovni prostor nalazi se unutar Objekta, te je isti otkviren crvenom linijom u Načrtima 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 u 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 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