

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

FINA OSIJEK

L. Jägera 1-3

31000 Osijek

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Osijeku

Poslovni broj spisa St-531/2025

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC OSIJEK 1124

10-11-2025

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA 034-011/25-10/6

UR. BROJ 118-08-601-25-24-12

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

Westgate City d.o.o.

OIB: 57136792631

Adresa / sjedište

Jablanovec (Grad Zaprešić), Zaprešićka ulica 2

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

ERA GRUPA d.o.o.

OIB: 15377751157

Adresa / sjedište

A.Hebranga 1, Vinkovci

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 od dana 03.12.2019.g. potvrđen od strane javnog bilježnika Ivan Jurić iz Zagreba pod brojem potvrde OV-10165/2019 (prilog 1) s pripadajućim aneksima I-VII (prilog 2-8)

Iznos dospjele tražbine **14.066,54** (EUR)

Glavnica 13.365,96 (EUR)

Kamate 700,58 (EUR)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka **0,00** (EUR)

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

Otvorene stavke na dan 17.10.2025.g. (prilog 9)

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA** / ~~NE~~ za iznos **14.066,54** (EUR)

Naziv ovršne isprave:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 03.12.2019.g. potvrđen od strane javnog bilježnika Ivan Jurić iz Zagreba pod brojem potvrde OV-10165/2019

- Bjanko zadužnica od dana 10.12.2019.g. potvrđena od strane javnog bilježnika Ivan Jurić pod brojem potvrde OV-10164/2019

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine
(EUR)

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, 07.11.2025.g.

Potpis vjerovnika

ODVJETNIK
FILIP OŽIĆ
Zagreb

Odvjetnik Filip Ožić,
po punomoći
mob: 099/305-6000

Westgate City d.o.o. sa sjedištem u Zaprešićkoj ulici 2, Jablanovec (Grad Zaprešić), upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod MBS: 080422173, OIB: 57136792631, (dalje u tekstu „Opunomoćitelj“),

ovime ovlašćuje

odvjetnika Stefana Martinića, OIB: 76151553030, Ulica Ivana Šibla 17, 10020 Zagreb

(„Opunomoćenik“),

da u ime i za račun Opunomoćitelja, prema vlastitom nahođenju i bez ikakvih ograničenja:

1. zastupa Opunomoćitelja u predstečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod poslovnim brojem St-531/2025 protiv predstečajnog dužnika ERA GRUPA d.o.o., sa sjedištem na adresi Andrije Hebranga 1, Vinkovci (Grad Vinkovci), OIB: 15377751157 („Dužnik“), da podnese u ime Opunomoćitelja prijavu tražbine pred Financijskom agencijom, da prisustvuje sudskim ročištima, da pošalje obrazac za glasanje radi provedbe Plana restrukturiranja, da se očituje na očitovanje povjerenika i dužnika te da poduzima sve druge radnje pred Trgovačkim sudom u Osijeku radi prijave i utvrđenja tražbine;
2. poduzme sve druge radnje te da sve druge izjave koje su potrebne i/ili korisne za provedbu radnji iz gore navedene točke 1. , te

da ga za gore navedene radnje zamjenjuje odvjetnik Filip Ožić, OIB: 08202151646, Ulica Ivana Šibla 17, 10020 Zagreb.

U Zaprešiću, dana 22. listopada 2025. godine


WESTGATE CITY d.o.o. **Westgate City d.o.o.,**
Jablanovec, Zaprešićka 2
10290 Zaprešić
OIB: 57136792631 4
zastupano po direktoru Denisu Čupiću

Otvorene stavke za godinu: 2025

Do razdoblja:

Do datuma dokumenta:

Do datuma plaćanja: 17.10.2025

Do datuma DVO:

Do datuma unosa:

Do datuma dospjeća:

Dokument	Dat.dok.	Dat.dosp.	Konto	Temeljnica	Dugovni iznos	Potražni iznos	Opis
120000 Potraživanja od kupaca							
0010677 ERA GRUPA d.o.o.							
IFA-25-000514	03.03.2025	11.03.2025	120000	IRA	3.282,04		316-001-100
IFA-25-001060	31.03.2025	24.04.2025	120000	IRA	392,74		471-001-300
IFA-25-000870	01.04.2025	09.04.2025	120000	IRA	4.277,51		479-001-100
IFA-25-001407	30.04.2025	24.05.2025	120000	IRA	364,81		663-001-300
IFA-25-001219	02.05.2025	10.05.2025	120000	IRA	4.277,51		639-001-100
IFA-25-001736	31.05.2025	24.06.2025	120000	IRA	406,24		842-001-300
IFA-25-002094	30.06.2025	25.07.2025	120000	IRA	365,11		1028-001-300
0010677 ERA GRUPA d.o.o.					13.365,96		13.365,96 D
120000 Potraživanja od kupaca					13.365,96		13.365,96 D
UKUPNO:					13.365,96		13.365,96 D

WESTGATE CITY d.o.o.
Jablanovac, Zaprrešićka 2
10290 Zaprrešić
OIB: 57136792631 2

ERA GRUPA d.o.o. 17.10.2025.			
Dokument	Iznos s PDV-om	Iznos zateznih kamata	Iznos glavnice s pripadajućim kamatama
IFA-25-000514	3.282,04 €	210,77 €	3.492,81 €
IFA-25-000870	4.277,51 €	236,80 €	4.514,31 €
IFA-25-001060	392,74 €	19,94 €	412,68 €
IFA-25-001219	4.277,51 €	196,30 €	4.473,81 €
IFA-25-001407	364,81 €	15,18 €	379,99 €
IFA-25-001736	406,24 €	13,06 €	419,30 €
IFA-25-002094	365,11 €	8,53 €	373,64 €
Ukupno	13.365,96 €	700,58 €	14.066,54 €

WESTGATE CITY d.o.o.

Jablanovec, Zaprešićka 2

10290 Zaprešić

OIB: 57136792631 2

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.,
having its principal seat of business at
Zaprešićka 2, Jablanovec 10290 Zaprešić,
VAT no. HR57136792631, registered at the
Registry of the Commercial Court in Zagreb
with MBS 080422173, represented by
procurator Mr. Ivan Hršak (hereinafter: the
"Lessor")-----

and-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1,
32100, Vinkovci, VAT no. 15377751157,
registered at the Registry of the Commercial
Court in Osijek with MBS 030142044,
represented by Mr. Drago Veselčić
(hereinafter: the "Lessee")-----

Hereinafter referred to together as the
"Contracting parties" or each individually as
the "Contracting party".-----

Have entered into the following-----

CONTRACT ON LEASE OF BUSINESS PREMISES

Content-----

- 1) Object of Lease-----
- 2) Purpose of the Lease-----
- 3) Transfer, Acceptance and Opening-----
- 4) Duration of the Lease-----
- 5) Rent-----
- 6) Monthly Base Rent-----
- 7) Turnover Rent-----
- 8) Adjustment of rent / Indexing-----
- 9) Accessory expenses-----
- 10) Marketing-----
- 11) Securities-----
- 12) Enforcement Clause-----
- 13) Common Provisions-----
- 14) Severability-----
- 15) Transfer of the Contract-----
- 16) Confidentiality-----
- 17) Form of the Contract-----
- 18) Final Provision-----

1. Object of Lease-----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.,
Jablanovec, Zaprešićka 2, 10290 Zaprešić,
OIB 57136792631, upisano u registar
Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS:
080422173, zastupan po prokuristu
gospodinu Ivanu Hršaku (u daljnjem tekstu:
„Zakupodavac“)-----

i-----

ERA GRUPA d.o.o., Andrije Hebranga 1,
32100, Vinkovci, OIB 15377751157, upisano
u registar Trgovačkog suda u Osijeku pod
MBS 030142044, zastupano po gospodinu
Dragi Veselčiću (u daljnjem tekstu:
„Zakupnik“)-----

U daljnjem tekstu se navode kao „Ugovorne
strane“ ili pojedinačno kao „Ugovorna
strana“.-----

Sklopili su slijedeći-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Sadržaj-----

- 1) Predmet zakupa-----
- 2) Svrha zakupa-----
- 3) Predaja, preuzimanje i početak poslovanja-----
- 4) Trajanje zakupa-----
- 5) Zakupnina-----
- 6) Osnovna mjesečna zakupnina-----
- 7) Zakupnina po prometu-----
- 8) Prilagodavanje zakupnine/indeksiranje-----
- 9) Sporedni troškovi-----
- 10) Marketing-----
- 11) Osiguranja plaćanja-----
- 12) Ovršna klauzula-----
- 13) Opće odredbe-----
- 14) Djelomična ništetnost-----
- 15) Prijenos Ugovora-----
- 16) Šutnja i tajna-----
- 17) Forma ugovora-----
- 18) Završna odredba-----

1. Predmet zakupa-----

Lessor hand over and Lessee takes on the lease of the business premises in Object, at the moment of signing this Contract, known under the title Westgate Shopping City (hereinafter: the "Centre"), property of Lessor, registered in the land register, land registry department Zatrešić, cadastral municipality 335657, Podgorje Bistransko, Land Registry number 6793, cadastral plot 2838, built next to the Centre and Zatrešićka street and farmyard, of total area 245,982 sqm (two hundred forty-five thousand nine hundred eighty-two square meters) -----

The Centre is located at the address Jablanovec, Zatrešićka 2, 10290 Zatrešić.-----

The business premises let to the Lessee is the object of lease marked on the plan (**Appendix 1, one**) as the unit 2/06 with the area of 598,03 sqm, located on the first floor of the Center (hereinafter: the "Object of Lease").-----

The Object of the Lease is handed over as the business premises only and shall be used by the Lessee for business purposes, as per this Contract.-----

Lessee shall acquire all timely valid official permits, including the decision on the minimum technical requirements (Croatian: rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima, hereinafter: "MTU").-----

2. Purpose of the Lease-----

The Lessee shall perform within the Object of Lease its registered business as follows:-----

ERA, retail sale of furniture.-----

3. Transfer, Acceptance and Opening-----

Zakupodavac predaje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor u objektu koji je u trenutku sklapanja ugovora poznat na tržištu pod nazivom Westgate Shopping City (u daljnjem tekstu: „Centar“), vlasništvo Zakupodavca, upisano u zemljišnoj knjizi, zemljišnoknjižnog odjela Zatrešić, katastarska općina 335657, Podgorje Bistransko, broj ZK uložka 6793, katastarska čestica 2838, na kojoj je pored Centra izgrađena i Zatrešićka ulica i gospodarsko dvorište, sveukupno površine 245.982 m² (dvjesto četrdeset pet tisuća devetsto osamdeset dva metra kvadratna).-----

Centar se nalazi na adresi Jablanovec, Zatrešićka 2, 10290 Zatrešić.-----

Poslovni prostor koji Zakupodavac predaje Zakupniku predstavlja predmet zakupa koji je na nacrtu (**Prilog 1, jedan**) označen kao jedinica 2/06 (dva kroz nula šest) ukupne površine 598,03 m² (petsto devedeset osam zarez nula tri kvadratna metra), a nalazi se na katu Centra (u daljnjem tekstu: „Predmet zakupa“).-----

Predmet zakupa predaje se isključivo kao poslovna prostorija i isti će služiti zakupniku sukladno odredbama ovog ugovora za poslovne svrhe.-----

Obveza Zakupnika je za potrebe poslovanja u Predmetu zakupa pribaviti pravovremeno valjane dozvole, uključivo i rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima (MTU).-----

2. Svrha zakupa-----

Zakupnik će predmet zakupa koristiti za obavljanje slijedeće registrirane djelatnosti:--

ERA, trgovina na malo namještajem.-----

3. Predaja, preuzimanje i početak-----

2
m

The Contracting Parties hereby agree that the Lessee shall start to conduct its business within the Object of the Lease by March 1st 2020 latest. Handover is documented with handover protocol considered as a proof of the delivery.

4. Duration of the Lease

The lease term shall begin on the day of the public opening of the Object of the Lease, however not later than March 1st 2020 and shall last for three (3) years and cease at the end of the month during which the lease begun.

If the Contract is not cancelled by registered mail no later than six months before its expiration, this Contract shall be extended for the next two (2) years of the lease term. The moment of the sending of the cancellation notice (the date of the post stamp) is considered authentic for the judgement of the validity of the said notice.

Further on, the Contracting parties, in the event leased area in the Center amounts to less than 70% (seventy percent) during at least three consecutive months, the Lessee has the right to cancel this Contract with three months notice period which starts on the day the cancellation-notice is sent.

This Contract can be terminated, esp. by following the procedure envisaged in the General conditions of the Lease.

5. Rent

The rent consists of the monthly base rent and the turnover rent charged for each month. The Lessee pays the turnover rent

The monthly base rent (including the payment of the advance payment for the Accessory Expenses and Marketing costs)

poslovanja

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik početi poslovati u predmetu zakupa do najkasnije 1. ožujka 2020. godine. Preuzimanje se dokumentira primopredajnim zapisnikom koji se smatra dokaznicom za preuzeti prostor.

4. Trajanje zakupa

Zakup započinje na dan otvorenja predmeta zakupa za javnost, ali ne kasnije od 1. (prvi) ožujka 2020. (dvije tisuće dvadesete) godine i traje 3 (tri) godine, a završava krajem onog mjeseca u kojem je odnos zakupa započeo.

Ukoliko se Ugovor ne otkaže pisano preporučenom poštom najkasnije šest mjeseci prije isteka ugovorenog roka, Ugovor se smatra produljenim na novo razdoblje od dodatnih 2 (dvije) godine trajanja zakupa. Za ocjenu pravovremenosti otkaza mjerodavan je trenutak slanja izjave o otkazu. Mjerodavan je datum poštanskog pečata.

Nadalje Ugovorne strane ugovaraju, ukoliko je zakupljenost Centra manja od 70% (sedamdeset posto) tijekom najmanje tri uzastopna mjeseca, Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj ugovor o zakupu uz tromjesečni otkazni rok koji počinje teći od dana slanja izjave o otkazu.

Ugovor se može raskinuti osobito iz razloga i po proceduri predviđenoj u Općim uvjetima zakupa.

5. Zakupnina

Zakupnina je sastavljena od mjesečne osnovne zakupnine i zakupnine po prometu koja se zaračunava za pojedini mjesec.

Mjesečna osnovna zakupnina (uključujući plaćanje predujma za sporedne troškove i doprinos za marketing) je plativa mjesečno

shall be payable in advance monthly and is due on the fourth working day to the account of the Lessor which is printed on the invoice issued by the Lessor to the Lessee.-----

The turnover rent shall be calculated once a year. In the event the calculation of the turnover rent implicates a higher amount of payment than the amount charged by the monthly base rent, the Lessee is obligated to pay the amount of that difference. In the event the Contracting parties agree not to charge the monthly base rent, the Turnover rent shall be charged in the current calendar month for the previous calendar month with payment maturity of 7 (seven) days following the day of the valid invoice issuance.-----

There shall be no compensation of the Rent, Accessory Expenses and the Marketing Costs with the claims of the Lessee towards the Lessor.-----

6. Monthly base rent-----

The monthly base rent shall not be charged.--

7. Turnover rent-----

The turnover rent until the expiration of the first six calendar months of the lease term shall not be charged.-----

The turnover rent in the period from the beginning of the seventh month of the lease term until expiration of the twelfth month of the lease term shall amount to 4% (four percent) of the monthly net turnover achieved in the Object of the lease.-----

The turnover rent for the period from the beginning of the thirteenth month of the lease term onwards shall amount to 6% (six percent) of the monthly net turnover achieved in the Object of the lease.-----

unaprijed, te mora dospjeti do četvrtog radnog dana na račun Zakupodavca, a koji se nalazi na fakturi koju ispostavlja Zakupodavac Zakupniku vezano za plaćanje zakupnine.-----

Zakupnina po prometu obračunava se jednom godišnje. U slučaju da iz obračuna zakupnine po prometu proizlazi veći iznos obaveza od iznosa zaračunate mjesečne osnovne zakupnine, Zakupnik je obavezan podmiriti razliku iznosa. Ukoliko Ugovorne strane usuglase da neće zaračunavati mjesečnu osnovnu zakupninu, Zakupnina po prometu obračunava se u tekućem kalendarskom mjesecu za prethodni kalendarski mjesec, a dospijeva za plaćanje u roku 7 (sedam dana) od dana izdavanja valjanog računa.-----

Isključen je prijeboj zakupnine, sporednih troškova i doprinosa za promidžbu sa potraživanjima koja pripadaju Zakupniku prema Zakupodavcu.-----

6. Mjesečna osnovna zakupnina-----

Mjesečna osnovna zakupnina neće se zaračunavati.-----

7. Zakupnina po prometu-----

Zakupnina po prometu do isteka prvih šest kalendarskih mjeseci trajanja zakupa neće se zaračunavati.-----

Zakupnina po prometu za razdoblje od početka sedmog mjeseca trajanja zakupa do isteka dvanaestog mjeseca trajanja zakupa iznosi 4% (četiri posto) od mjesečnog neto prometa ostvarenog u predmetu zakupa.-----

Zakupnina po prometu za razdoblje od početka trinaestog mjeseca trajanja zakupa pa nadalje iznosi 6% (šest posto) od mjesečnog neto prometa ostvarenog u predmetu zakupa.-----

The rent in the previous paragraph is the net amount and it shall be increased by the value added tax (hereinafter: VAT) at the moment of the issuance of the invoice, at the rate valid at the moment of the issuance of the invoice.-

8. Adjustment of rent / Indexing-----

The basic rent, Accessory Expenses and Marketing Expenses are adjusted corresponding to the consumption index CPI in the Republic of Croatia - determined by the Central Bureau of Statistics.-----

Adjusting the value of insurance shall be made annually by comparing the index of the consumption index for 2015, published in October each year. Adjustment of rent, marketing costs and accessory expenses follows always from 1st January each year.----

Index number relevant for adjustment of the insurance value makes it an individual point of departure for the next adjustment of the insurance value. The change is calculated with 100%.-----

Obligation of payment of the revised base rent arises from January 1st, and that without any special invitation needed.-----

If the consumption index in Republic of Croatia shall replace the corresponding European regulation, Contracting parties have now agreed on its validity and application.----

9. Accessory Expenses-----

The advance payment for the Accessory Expenses to be charged from the lease term start until the expiration of the twelve months of the lease term shall amount to EUR 2,00 per sqm of the Object of the Lease monthly.--

Zakupnina u prethodnom stavku biti će izražena u neto iznosu i ista će prilikom ispostave računa biti uvećana za porez na dodanu vrijednost, prema stopi koja će biti važeća u trenutku ispostave računa (u daljnjem tekstu: „PDV“).-----

8. Prilagođavanje zakupnine/indeksiranje-----

Zakupnina, sporedni troškovi i marketinški troškovi se odgovarajuće godišnje prilagođava potrošačkom indeksu CPI u Republici Hrvatskoj - utvrđenom od strane Državnog zavoda za statistiku.-----

Prilagođavanje osiguranja vrijednosti usljeđuje jednom godišnje usporedbom indeksnog broja potrošačkog indeksa 2015 objavljenog za mjesec listopad pojedine godine. Prilagođavanje zakupnine, doprinosa za promidžbu kao i sporednih troškova slijedi prema tome uvijek od 1. siječnja svake godine.-----

Indeksni broj mjerodavan za prilagođavanje osiguranja vrijednosti čini time pojedino polazište za sljedeće prilagođavanje osiguranja vrijednosti. Promjena se obračunava sa 100%.-----

Obveza plaćanja izmijenjene osnovne zakupnine nastaje prvog siječnja, a da za isto nije potreban pismeni poziv od strane ovlaštene ugovorne strane.-----

Ukoliko potrošački indeks u Republici Hrvatskoj zamjeni odgovarajuće europsko uređenje, tada ugovorne strane već sada ugovaraju njegovo važenje i primjenu.-----

9. Sporedni troškovi-----

Mjesečni predujam sporednih troškova koji se zaračunava od početka trajanja zakupa do isteka dvanaestog mjeseca trajanja zakupa utvrđuje se u iznosu EUR 2,00 (dva eura) po m² Predmeta zakupa mjesečno.-----

The advance payment for the Accessory Expenses shall be charged from the start of the thirteenth month of the lease term onwards shall amount to EUR 4,50 per sqm of the Object of the Lease monthly.-----

The advance payment for the Accessory Expenses in the previous paragraph is the net amount and it shall be increased by the VAT at the issuance of the invoice.-----

For the purpose of avoiding any doubt, the Lessee is obligated to regularly pay the monthly costs of consumption of energy and water (if there is a water connection) in the Object of the Lease as well as communal fee cost.-----

10. Marketing-----

The Marketing Costs shall not be charged.-----

11. Securities-----

At the moment of signing of this Contract, the Lessee shall issue to the Lessor a promissory note in the amount of HRK 100.000,00, and the Lessor may use this promissory note for payment any and all obligations stemming from this Contract.-----

12. Enforcement clause-----

The Lessee hereby expressly states that in case of the ceasing of this Agreement (irrespective whether based on expiration of the contracted term, or by other reason such as e.g. agreement or termination), and in case that Lessee does not voluntarily leave the Object of Lease, this document is considered to be an enforceable document, forming grounds for the immediate enforcement for the purpose of forcible removal of the Lessee from the Object of Lease, in such a manner that the Object of Lease is freed from the Lessee's persons and assets and afterwards is

Mjesečni predjam sporednih troškova koji se zaračunava od početka trinaestog mjeseca trajanja zakupa pa nadalje utvrđuje se u iznosu EUR 4,50 (četiri zarez pedeset eura) po m² Predmeta zakupa mjesečno.-----

Predjam sporednih troškova iz prethodnog stavka utvrđen je u neto iznosu i isti će prilikom ispostave računa biti uvećan za PDV.-----

Radi izbjegavanja svake sumnje, Zakupnik je obavezan redovito podmirivati mjesečni trošak potrošnje električne energije i vode (ukoliko postoji priključak sanitarne vode) u Predmetu zakupa kao i trošak komunalne naknade.-----

10. Marketing-----

Mjesečni doprinos za marketing neće se zaračunavati.-----

11. Osiguranja plaćanja-----

Zakupnik će u trenutku potpisivanja ovog Ugovora predati Zakupodavcu zadužnicu na iznos HRK 100.000,00 (sto tisuća kuna), a koju Zakupodavac može koristiti za naplatu svih obveza koje proizlaze iz ovog ugovora.-----

12. Ovršna klauzula-----

Zakupnik izričito izjavljuje da se u slučaju prestanka ovog Ugovora (bilo temeljem proteka ugovorenog roka, bilo temeljem drugih razloga kao što su to npr. sporazum ili raskid), a pod uvjetom da se Zakupnik dobrovoljno ne iseli iz Predmeta zakupa ova isprava ima smatrati ovršnom ispravom na temelju koje se može neposredno provesti ovrha s ciljem prisilnog iseljenja Zakupnika iz Predmeta zakupa, na način da se Predmet zakupa oslobodi od Zakupnikovih osoba i stvari, te potom preda u posjed Zakupodavca.-----

6
m

transferred to the Lessee's possession.-----

In case that any due claim being unpaid, esp. the Rent, the Accessory Costs and the Marketing Costs, as well as damages, the Lessee entitles the Lessor to claim the forcible enforcement on the all assets of the Lessee for the purpose of payment of the whole amount of the unpaid debt, together with the interests, remunerations and other expenses, immediately upon the debt is due.--

The Lessee hereby agree that the Lessor is entitled to define afterwards the total amount of the debt, together with pertaining and expenses.-----

The Lessor is entitled, at its choice, to afterwards define the amount of the debt, together with pertaining and expenses, or have it done by the notary public named by the Lessor, as a third person.-----

The maturity of claims stemming from this Contract the Lessor proves by a written statement of the Lessor on the amount of debt and its maturity.-----

The Contracting parties hereby agree that the notary public is entitled to, on the base of the documents referred to in the previous paragraph of this article this Agreement, put a clause of enforceability. -----

The Contracting parties hereby agree that the affirmation of the enforceability of the clause of forcible removal shall be determined on a basis of the expiry of the contracted term, or on a basis of the termination notice, or on a basis of the agreement on ceasing, or on a basis of the cancelation notice given at the expiry of the cancelation term.-----

13. Common provisions-----

The Lessee expressly states that it agrees to:--

1. General terms of Lease (**Appendix 2,**

U slučaju neispunjenja bilo koje dospjele tražbine utvrđene ovim Ugovorom, a osobito zakupnine, sporednih troškova i doprinosa za marketing, kao i naknade štete, Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora može neposredno tražiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika radi naplate cjelokupnog iznosa nepodmirenog duga s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima, odmah nakon njegove dospelosti.-----

Zakupnik je suglasan da je Zakupodavac ovlašten naknadno odrediti ukupnu visinu duga, zajedno sa pripadajućim naknadama i troškovima.-----

Zakupodavac je ovlašten po svom izboru naknadno odrediti da li će sam određivati visinu duga, naknada i troškova ili će to učiniti javni bilježnik kojeg odredi Zakupodavac, kao treća osoba.-----

Dospjelost novčanih tražbina iz ovog Ugovora Zakupodavac dokazuje pisanom izjavom Zakupodavca o visini duga i njezinoj dospelosti. -----

Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na temelju isprave iz prethodnog stavka ovog članka na ovaj Ugovor stavi klauzulu ovršnosti.-----

Ugovorne strane su suglasne da se potvrda ovršnosti klauzule vezane za prisilno iseljenje utvrđuje na temelju protoka ugovorenog roka, ili pak na temelju dopisa kojim se utvrđuje raskid ovog ugovara, odnosno na temelju sporazuma o prestanku ovog Ugovora.-----

13. Opće odredbe-----

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan sa:

1. Općim uvjetima zakupa (**Prilog 2,**

two)-----

2. House Rules (Appendix 3, three)-----

The General Terms of Lease and the House Rules are appendices of this Contract and form its integral part.-----

In order to regulate the mutual relations between the parties to this Contract, the provisions of the General terms of Lease and the House Rules shall apply unless otherwise provided by this Contract.-----

The law applicable for this Contract is the law of the Republic of Croatia. For all issues that are not covered by provisions of this Contract and House rules of Centre, the Croatian Law on Obligations (ZOO) and other Croatians laws.-----

Regarding all disputes regarding to this Contract, as well as his nature and his value, the Contracting Parties irrevocably submit to the competence of the Commercial Court in Zagreb.-----

For disputes for which the above provision cannot apply by the law, the applicable rules regarding the judicial competence shall apply.-----

All amounts stated in this Contract in EUR are payable in the Kuna equivalent, calculated by the application of the mean rate of the Croatian National Bank at the date of invoice issuance by the Lessor.-----

14. Severability-----

If some provisions of this Contract are held null and void, the other provisions of this Contract shall still be valid. The Contracting Parties shall replace such provision with a valid one which shall serve to accomplish the economic purpose of this Contract.-----

If some provisions of this Contract are held unclear, such provisions shall be interpreted

dva)-----

2. Kućnim redom (prilog 3, tri)-----

Opći uvjeti zakupa i Kućni red nalaze se u prilogu ovog ugovora i s njime čine sastavni dio.-----

Za uređenje međusobnih odnosa između ugovornih strana vezanih za ovaj Ugovor primjenjivati će se, ukoliko ovim Ugovorom nije uređeno drugačije, odredbe Općih uvjeta zakupa i Kućni red.-----

Za ovaj Ugovor mjerodavno je pravo Republike Hrvatske. Sva pitanja koja nisu zasebno riješena odredbama ovog Ugovora i njegovih priloga (Opći uvjeti zakupa i Kućni red) ravnat će se prema odredbama Zakona o obveznim odnosima (ZOO) i ostalih propisa hrvatskog prava.-----

Za sve sporove koji nastanu temeljem ovog Ugovora kao i u pogledu njegovog nastanka i njegove važnosti nadležan je Trgovački sud u Zagrebu.-----

Za sporove za koje takva odredba nije primjenjiva uslijed zakonskih propisa, primjenjivat će se odredbe o sudskoj nadležnosti.-----

Svi iznosi navedeni u ovom ugovoru u EUR plativi su u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan izdavanja računa od strane Zakupodavca.-----

14. Djelomična ništetnost-----

Ukoliko se pojedine odredbe ovog Ugovora pokažu ništetnima, ostale odredbe ovog Ugovora ostaju i dalje valjanima. Ugovorne strane će takvu odredbu zamijeniti valjanom, koja odgovara namjeravanoj ekonomskoj svrsi ovog Ugovora.-----

Ukoliko se pojedine odredbe ovog Ugovora pokažu nejasnima, takve odredbe će se

or amended in such a manner that the economic purpose of this Contract would be accomplished. The same applies to the possible voids in this Contract if the filling of the said voids might be necessary.-----

15. Transfer of the Contract-----

Lessor is permitted to transfer this Contract on third person whom it will nominate itself. Lessee agrees for transaction with rights and duties on the third person, nominate by the Lessor. The proclamation of the transfer shall exclude the Lessor from any rights and obligations stemming from the existing contractual relationship.-----

16. Confidentiality-----

Lessor and Lessee shall keep confidential all provisions and conditions in this Contract. The Lessee's entries on turnover to the Lessor are especially considered confidential.-----

For possible damages which are made trough disclosing provisions to third persons, The Contracting Parties shall be responsible according to liability rules.-----

The provisions of this Article shall stay in force after fulfilling or ending of Contract.-----

17. Form of the Contract-----

Verbal secondary agreements are not valid. For every change or annex to this Contract as well as description of the Object of Lease and accessory equipment a written form is required; the same applies for changing of the written form of motion.-----

The Contracting parties have agreed that this Contract is lawful after it is solemnized by notary public, when both parties sing the Contract.-----

tumačiti ili dopuniti na takav način, da se time postiže njome namjeravana ekonomska svrha. Isto vrijedi i u pogledu mogućih praznina u Ugovoru za čije popunjavanje bi mogla nastati potreba.-----

15. Prijenos Ugovora-----

Zakupodavac je ovlašten prenijeti Ugovor na treću osobu koju će sam imenovati. Zakupnik ovime daje suglasnost na prienos Ugovora sa svim pravima i obvezama na treću osobu koju će imenovati Zakupodavac. S objavom prijenosa Zakupodavac izlazi u odnosu na Zakupnika sa svim pravima i obvezama iz postojećeg ugovornog odnosa. -----

16. Šutnja i tajna-----

Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju na šutnju u pogledu svih ovim Ugovorom određenih odredbi i uvjeta. Osobito se prijave prometa Zakupnika upućene Zakupodavcu trebaju držati tajnom. -----

Za eventualne štete, koje bi nastale objavljivanjem odredbi trećima odgovara ugovorna strana drugoj ugovornoj strani sukladno utvrđenim pravilima o odgovornosti.-----

Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon ispunjenja ili raskida ovog Ugovora.-----

17. Forma ugovora-----

Usmeni sporedni dogovori su nevažeći, za svaku izmjenu ili dopunu ovog Ugovora kao i opisa predmeta zakupa i pripadajuće opreme potreban je pisani oblik; isto vrijedi i za promjenu pisanog oblika zahtjeva.-----

Ugovorne strane su ugovorile da ovaj Ugovor postaje pravovaljan tek nakon što ga solemnizira javni bilježnik nakon obostranog potpisa obje ugovorne strane.-----

18. Final Provisions

This Contract is made in 5 (five) copies in English and Croatian language. If there is a difference between those two languages, the Croatian text shall prevail.

Each Contract party shall get two copies of this Contract, and one copy remains for needs of solemnisation.

Lessee is liable for costs of public notary costs connected with the solemnisation of this Contract.

This Contract comes into force by signing by the Contracting Parties.

Appendices:

1. Plan of the Object of Lease
2. General Terms of Lease
3. House Rules

In Zagreb, December 3rd 2019

Valid addresses:

For the Lessee:

ERA GRUPA d.o.o.

Andrije Hebranga 1

32100, Vinkovci

Lessee Represented by

Drago Veselčić

for the Lessor:

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.

Zaprešićka 2

Jablanovec

10290 Zaprešić

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.

Jablanovec, Zaprešićka 2

10290 Zaprešić

Ivan Hršak, procurator

18. Završna odredba

Ovaj Ugovor sastavljen je u 5 (pet) primjeraka, na engleskom i hrvatskom jeziku. U slučaju postojanja razlika između navedenih tekstova, mjerodavna je verzija Ugovora na hrvatskom jeziku.

Svakoj Ugovornoj strani predaje se po dva primjerka ovog Ugovora, dok jedan primjerak ostaje za potrebe javnobilježničke solemnizacije.

Zakupnik snosi javnobilježničke troškove povezane sa solemnizacijom ovog Ugovora.

Ovaj Ugovor stupa na snagu potpisom Ugovornih strana.

Prilozi:

1. Nacrt Predmeta zakupa
2. Opći uvjeti zakupa
3. Kućni red

U Zagrebu, 3. prosinac 2019. godine

Važeće adrese:

za Zakupnika:

ERA GRUPA d.o.o.

Andrije Hebranga 1

32100, Vinkovci

Zakupnik zastupan po

Drago Veselčić

za Zakupodavca:

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.

Zaprešićka 2

Jablanovec

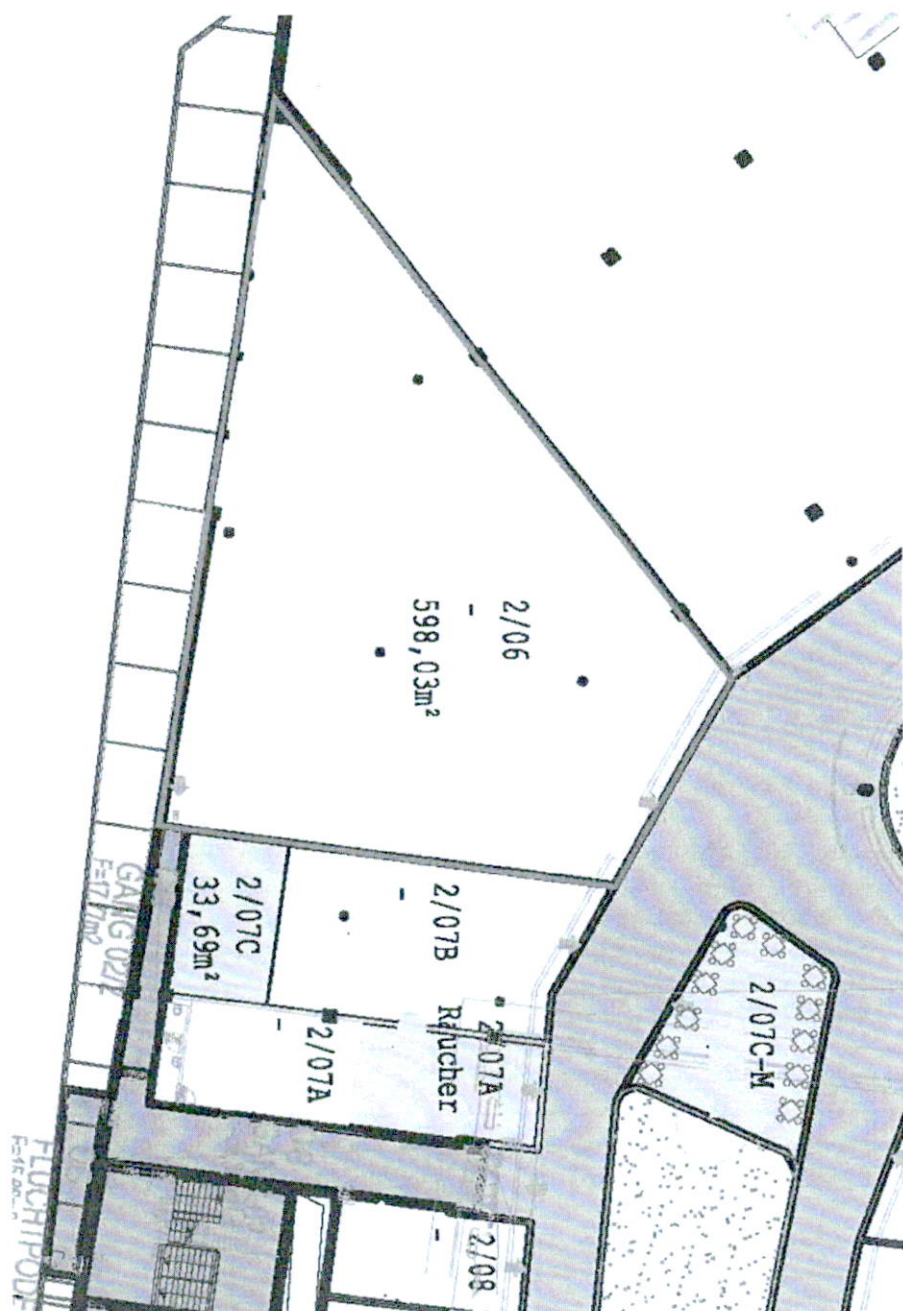
10290 Zaprešić

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.

Jablanovec, Zaprešićka 2

10290 Zaprešić

Ivan Hršak, prokurist



TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.,
having its principal seat of business at
Zaprešićka 2, Jablanovec 10290 Zaprešić,
OIB 57136792631, registered at the Registry
of the Commercial Court in Zagreb with
MBS 080422173, issues the following-----

GENERAL TERMS OF LEASE

Content-----

- 1) Definitions-----
- 2) Purpose of the Lease-----
- 3) Opening, Transfer, Acceptance-----
- 4) Obligations of the Lessee-----
- 5) Beginning and duration of the lease-----
- 6) Termination-----
- 7) Rented Area-----
- 8) Rent-----
- 9) Accessory expenses-----
- 10) Marketing-----
- 11) Securities-----
- 12) Sub-Leases and/or cession of use and transfer-----
- 13) Obligatory maintenance and other obligations-----
- 14) Construction changes made by the Lessor-----
- 15) Construction changes made by the Lessee-----
- 16) Liability of the Lessor-----
- 17) Insurances-----
- 18) Vehicle parking lots-----
- 19) Termination of the lease and return of the Object of Lease-----
- 20) General provisions-----

1. Definitions-----

In these General Terms of LeaseThe following expressions shall have the meaning as follows hereunder:

1. *The Object of Lease* is a part of business premises within or nearby the business centre commercially known as Westgate Shopping City (hereinafter: the "Center", built on the address Jablanovec, Zaprešićka 2; the Object of Lease is more precisely defined by the Contract on Lease;----

TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.,
Jablanovec, Zaprešićka 2, 10290 Zaprešić,
OIB 57136792631, upisano u registar
Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS:
080422173, donosi slijedeće-----

OPĆE UVJETE ZAKUPA

Sadržaj-----

- 1) Definicije-----
- 2) Svrha zakupa-----
- 3) Otvaranje, predaja, preuzimanje-----
- 4) Obveze Zakupnika-----
- 5) Početak i trajanje zakupa-----
- 6) Raskid-----
- 7) Zakupna površina-----
- 8) Zakupnina-----
- 9) Sporedni troškovi-----
- 10) Marketing-----
- 11) Osiguranje plaćanja-----
- 12) Podzakup i/ili prepuštanje korištenja i prijenos-----
- 13) Obvezno održavanje i ostale ugovorne obveze-----
- 14) Građevinske izmjene učinjene od Zakupodavca-----
- 15) Građevinske izmjene učinjene od Zakupnika-----
- 16) Odgovornost Zakupodavca-----
- 17) Osiguranja-----
- 18) Parkirna mjesta za vozila-----
- 19) Okončanje zakupnog odnosa i povrat predmeta zakupa-----
- 20) Opće odredbe-----

1. Definicije-----

U ovim Općim uvjetima zakupa slijedeći pojmovi imaju značenje kako se određuje u nastavku:-----

1. *Predmet zakupa* je dio poslovnog prostora unutar ili pored trgovačkog centra komercijalnog naziva Westgate Shopping City (u daljnjem tekstu: „Centar“), izgrađenog na adresi Jablanovec, Zaprešićka 2; predmet zakupa preciznije se definira ugovorom o zakupu;-----

2. <i>The Lessor</i> is Trgovački centar Zagreb;----- 3. <i>The Lessee</i> is a person or entity that enters into a Contract on Lease regarding the Object of Lease in Shopping city West Gate.-----	2. <i>Zakupodavac</i> je Trgovački centar Zagreb;----- 3. <i>Zakupnik</i> je osoba koja sklapa sa Zakupodavcem ugovor o zakupu za predmet zakupa u Shopping city West gate.-----
2. Purpose of the Lease-----	2. Svrha zakupa-----
The purpose of the lease is regulated in detail by the Contract on the Lease.-----	Svrha zakupa pobliže se uređuje ugovorom o zakupu.-----
The purpose of the lease can be changed during the term of the Contract only with the written approval of the Lessor.-----	Ista se može promijeniti tijekom trajanja ugovora isključivo uz pisanu suglasnost Zakupodavca.-----
The Lessor shall not provide to the Lessee the protection from the competition or the protection of the assortment.-----	Zakupodavac Zakupniku ne pruža zaštitu od konkurencije ili zaštitu asortimana.-----
The Lessee has no claims regarding the observance of the existing mix of trades and lessees within the Centre, nor regarding the quota of occupancy or the frequency.-----	Zakupniku ne pripadaju pravni zahtjevi u pogledu održavanja postojeće mješavine branši i zakupnika, niti u pogledu kvote zauzetosti ili frekvencije u Centru.-----
The Lessee shall not bring, or allow third parties to bring the dangerous and hazardous materials into the Object of Lease and/or the Centre.-----	Zakupnik neće unositi niti dopustiti unošenje opasnih i štetnih stvari u Predmet zakupa i/ili u Centar.-----
The Lessee shall use the Object of Lease only within the limits defined by the definition of the purpose of the lease within the Contract on Lease.-----	Zakupnik će koristiti predmet zakupa isključivo u granicama koje su uređene ugovorom o zakupu prilikom definiranja svrhe zakupa.-----
3. Transfer, Acceptance and Opening-----	3. Predaja, preuzimanje i početak poslovanja-----
The Lessee shall accept the Object of Lease within the timeframe regulated by the Contract on Lease.-----	Zakupnik je u obvezi preuzeti predmet zakupa u rokovima određenim ugovorom o zakupu.-----
The Lessee affirms by its signature on the Contract on Lease that it has examined the Object of Lease and that accepts it as seen.---	Potpisom ugovora o zakupu zakupnik potvrđuje da je pregledao predmet zakupa, te da isti preuzima u viđenom stanju.-----
The Lessee shall, immediately upon the acceptance of the Object of Lease, conduct all activities necessary for the opening of the	Zakupnik je nakon preuzimanja predmeta zakupa u obvezi bez odlaganja poduzeti sve potrebne aktivnosti za otvorenje predmeta

Object of Lease and beginning of the regular conduct of business within the Object of Lease, as per timeframes determined by the Contract on Lease.-----

4. Obligations of the Lessee-----

During the whole duration of this Contract, the Lessee shall, within the Object of Lease, conduct only the businesses according to the contracted terms.-----

The Obligation to conduct businesses applies during the whole duration of this Contract and shall be continuously conducted during the working hours of the Centre.-----

The Lessor's management determines the working hours of the Centre, freely and without limitations.-----

The Lessee shall keep its area open according to the contracted terms of use, with full rendering of services in accordance with this Contract.-----

Closings from time to time (lunchtime breaks, collective vacations, business meetings, inventory processes etc.) are not allowed, unless said closings are approved beforehand by the Lessor or the management of the Centre, expressly for each case in advance and in written form.-----

The Lessee shall conduct business during the working hours determined by the Management of the Lessor. This obligation consists of the timely opening of the Object of Lease for the customers, as prescribed by the management of the Lessor, as well as timely closing in accordance with the decision of the Management of the Centre.-----

The obligation to conduct businesses concerns both working and non-working days, if this is in accordance with the decision of the management of the Lessor, which shall be in accordance with the law and regulations that pertain the working hours.-----

zakupa i započinjanje redovitog poslovanja u predmetu zakupa, a sve prema rokovima predviđenim ugovorom o zakupu.-----

4. Obveze Zakupnika-----

Zakupnik se obvezuje za čitavog razdoblja trajanja ugovora o zakupu u predmetu zakupa obavljati isključivo poslove prema ugovorenom korištenju.-----

Obveza poslovanja vrijedi kroz cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu te će se obavljati za vrijeme radnog vremena Centra i to bez prestanka.-----

Radno vrijeme Centra određuje slobodno i bez ograničenja uprava Zakupodavca.-----

Zakupnik će svoj prostor držati otvorenim sukladno ugovornom korištenju uz puno pružanje usluge predviđene ovim Ugovorom.-----

Povremena zatvaranja (stanke za ručak, kolektivni odmori, poslovni sastanci, inventure, itd.) nisu dopuštena, osim ako iste prethodno ne odobri Zakupodavac ili uprava Centra, a sve izričito za pojedini slučaj unaprijed i u pismenom obliku.-----

Zakupnik je obvezan raditi tijekom radnog vremena koje propiše uprava Zakupodavca. Ta obveza se sastoji u otvaranju predmeta zakupa za korisnike točno na vrijeme, a kako je to predviđeno odlukom uprave Zakupodavca, te njeno zatvaranje točno na vrijeme u skladu sa odlukom uprave Zakupodavca.-----

Obveza poslovanja odnosi se kako na radne dane, tako i na neradne dane, ukoliko je to u skladu sa odlukom uprave Zakupodavca, a koja mora biti u skladu sa zakonom i propisima kojima se uređuje radno vrijeme.-----

The Lessee is not entitled to keep its business premises open and conduct businesses beyond the working hours of the Centre. The exception requires the prior written permission by the Lessor, given beforehand. There are no legal grounds for claiming such permission.

The conduct of businesses in violation of the regulations that concern the working hours entitles the Lessor to, after one written notice given to the Lessee, collect a stipulated fine in the amount of EUR 100.00 (one hundred) plus VAT for each hour of the duration of the violation.

After the violation of the regulations that concern the working hours, and after the written notice of express intent to terminate this Contract, the Lessor is entitled to terminate this Contract without termination period.

The Lessee shall submit to the House Rules established by the Management of the Lessor.

The Lessee shall make the House Rules known to all its employees and conduct the businesses with its business partners according to the House Rules.

The Lessee shall submit to all other internal regulations, especially the regulations on the occupational health, protection against fire, as well as general and special decisions on the working hours.

Main routes and escape routes shall be free without exception. The same applies to all staircases and entrances, delivery areas and all other traffic areas. In case of violation of these Lessor's regulations, the Lessee shall be liable for the actual damages caused by such violation, besides the stipulated fines.

5. Duration and Extension of the Lease

The lease lasts as determined by the Contract

Zakupnik nije ovlašten držati svoj poslovni prostor otvorenim i obavljati svoju djelatnost izvan radnog vremena Centra. Izuzetak od navedenog zahtijeva prethodnu pisanu suglasnost od strane Zakupodavca odnosno uprave Centra. Pravni zahtjev na davanje takve suglasnosti ne postoji.

Ponašanje protivno utvrđenim odredbama o radnom vremenu ovlašćuje Zakupodavca da, nakon jedne prethodno upućene pisane opomene, ostvari pravo na ugovornu kaznu u visini od 100,00 (sto) EUR uvećano za PDV po započetom satu povrede.

Nakon kršenja odredbi kojim je utvrđeno radno vrijeme, te nakon pisane opomene sa prijetnjom otkaza Ugovora, Zakupodavac je ovlašten, bez otkaznog roka, raskinuti ugovor o zakupu.

Zakupnik je u cijelosti obavezan poštivati Kućni red koji donosi uprava Zakupodavca.

Obveza Zakupnika je upoznati sa odredbama Kućnog reda sve svoje radnike i prilagoditi poslovanje sa svojim poslovnim partnerima Kućnom redu.

Obveza Zakupnika je poštivati i sve druge interne akte Zakupodavca, a osobito pravilnike vezane za zaštitu na radu i zaštitu od požara, kao i opće i pojedinačne odluke o radnom vremenu.

Glavni prometni putovi kao i potrebni putovi za bijeg u nuždi moraju beziznimno ostati slobodni. Isto vrijedi i za sva stubišta i ulaze, prostore za dostavu kao i sve ostale prometne prostore. Nepoštivanje ovih odluka Zakupodavca pored obveze plaćanja ugovorne kazne, stvara i obvezu podmirenja svake nastale štete uslijed nepoštivanja istih.

5. Trajanje i produljenje zakupa

Trajanje ugovora uređuje se ugovorom o

on Lease.-----	zakupu.-----
The Contract ends at the end of the month during which the lease begun.-----	Ugovor završava krajem onog mjeseca u kojem je zasnovan odnos zakupa.-----
If the Contract is not cancelled by registered mail no later than six months before its expiration, this Contract shall be extended for the next five years. The moment of the sending of the cancellation notice (the date of the post stamp) is considered authentic for the judgement of the validity of the said notice. The lease shall not be automatically renewed after the expiry of the period of double duration of the term for which the lease was contracted.-----	Ukoliko se Ugovor ne otkáže pisano preporučenom poštom najkasnije šest mjeseci prije isteka ugovorenog roka, Ugovor se smatra produljenim na novo razdoblje koje je jednako polovini izvorno ugovorenog trajanja ugovora. Za ocjenu pravovremenosti otkaza mjerodavan je trenutak slanja izjave o otkazu. Mjerodavan je datum poštanskog pečata. Automatizam u produljenju ugovora nije moguće nakon što protekne dvostruko razdoblje ugovorenog trajanja zakupa.-----
Despite of the possibility of extension of this Contract, the Contracting parties agree that this Contract is not considered as made for the indefinite period.-----	Unatoč mogućnosti produljenja ugovora o zakupu, ugovorne strane suglasno utvrđuju da se isti neće smatrati ugovorom sklopljenim na neodređeno vrijeme.-----
If the Lessee after the expiration of the lease, in spite of the termination of this Contract, continues to use the Object of Lease, it will not be considered that the Contract is extended. The Article 546 Paragraph 1 of the Croatian Law on Obligations (Zakon o obveznim odnosima, hereinafter: ZOO) shall not hereby apply. The same applies if the lease expires by the regulations of this Contract.-----	Ukoliko Zakupnik nakon isteka roka trajanja zakupa, unatoč otkazu ovog Ugovora, nastavi koristiti Predmet zakupa, neće se smatrati da je Ugovor produžen. Članak 546 st. 1 Zakona o obveznim odnosima (ZOO) se sukladno tome ovdje neće primjenjivati. To vrijedi i u slučaju da odnos zakupa istekne i temeljem ugovornih odredbi.-----
In case of total destruction of the essential portion of the Object of Lease by the force majeure, which cannot be ascribed to the Lessor (e.g. the fire etc.), the Lessor is not obliged to return the Object of Lease into the previous state.-----	U slučaju potpunog uništenja pretežitog dijela Predmeta zakupa zbog događaja više sile, koji se ne može pripisati Zakupodavcu (primjerice, požar, itd.), Zakupodavac nije obavezan predmet zakupa vratiti u prethodno stanje.-----
The Lessor is entitled to terminate this Contract effective from the moment of destruction of the Object of Lease, regardless whether the Object of Lease shall be restored or not.-----	Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu s djelovanjem od trenutka uništenja Predmeta zakupa, bez obzira hoće li se Predmet zakupa kasnije ponovno uspostaviti ili neće.-----
In case of the restoration of the Object of Lease, the Lessee has no right of first refusal against the other potential lessees regarding the new lease Contract.-----	U slučaju ponovne uspostave predmeta zakupa, Zakupnik nema nikakvih prava prvenstva u odnosu na druge potencijalne Zakupnike u zaključenju novog ugovora o

6. Termination of the Contract

In cases as follows, the Lessor is entitled to terminate the Contract on Lease with immediate effect and without the termination period, and especially if (the "Important Reasons"):

a) the Lessee is late with the payment of rent or other due payments (accessory expenses, payments for marketing etc.) in the amount of two rents and longer than a month, despite the written notice;

b) the Lessee uses the Object of Lease in violation of this Contract or without permission lets to the third persons and continues to do so after the written notice to stop and two further notices by the Lessor;

c) the Lessee, in spite of the written notice to comply by the Lessor, fails to fulfil other Contractual obligations.

The following shall especially be considered the use in violation of the Contract: non opening of the business premises at the day of opening, change of the Lessee's main business, reduction of the normally accessible business area and usage of the Object of Lease as storage area.

If case of repeated violations, the Lessor is entitled, after second written notice of express intent to terminate this Contract, the Lessor is entitled to terminate this Contract without termination period, although there were long periods between the violations.

If the termination can be ascribed to the Important Reasons, the Lessee shall pay the stipulated fine in the amount of six monthly average rents; the period that is relevant for the calculation of the monthly average rent is the last three months before the statement of the termination of the Contract on Lease.

The stipulated fine matures in the moment of

zakupu.

6. Raskid ugovora

Zakupodavac je ovlašten osobito u sljedećim slučajevima („Važni razlozi za raskid ugovora“) raskinuti Ugovor o zakupu bez otkaznog roka s trenutačnim djelovanjem:

a) Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine ili drugih dospjelih obveza (sporedni troškovi, doprinos za promidžbu itd.) u visini od ukupno dvije zakupnine i to dulje od mjesec dana;

b) Zakupnik protivno ugovoru koristi predmet zakupa ili neovlašteno prepušta trećim korištenje predmeta zakupa, te isto nastavi i nakon Zakupodavčeve opomene.

c) Zakupnik unatoč Zakupodavčevoj pisanoj opomeni ne ispunjava svoje ostale ugovorne obveze.

U korištenje protivno Ugovoru ubraja se osobito: neotvaranje poslovnog prostora na ugovoreni dan otvaranja, promjena ugovorene osnovne djelatnosti Zakupnika, smanjenje poslovne površine koja je nesmetano pristupačna, kao korištenje Predmeta zakupa u svrhu skladištenja.

Kod ponovljenih kršenja odredbi ugovora o zakupu Zakupodavac je ovlašten, bez posebne ponovljene opomene, Ugovor raskinuti bez otkaznog roka, iako između pojedinih kršenja ugovornih odredbi leže duži vremenski razmaci.

Kod raskida Ugovora iz razloga koji se mogu pripisati Zakupniku, Zakupnik će platiti Zakupodavcu, ugovornu kaznu u visini šest mjesečnih prosječnih zakupnina, koje je Zakupnik bio u obvezi platiti zadnja tri mjeseca prije izjavljenog raskida ugovora o zakupu.

Ugovorna kazna dospijeva u trenutku

termination.-----

If this Contract ends for any reason whatsoever and the Lessee does not leave the Object of Lease leaving it free of properties and persons, the Lessee shall pay to the Lessor the stipulated fine in the amount of six monthly average rents for each started month of the unauthorized stay in the Object of Lease; the period that is relevant for the calculation of the monthly average rent is the last three months before the statement of the termination of the Contract on Lease.-----

7. Rented Area-----

The area that is base for the calculation of the rent has been calculated by the measures taken from the construction plans.-----

The reduction of the area that emerged by special wish of the Lessee does not count as reductions and are considered as the complete rented area. In case of discrepancies between the area rented by the Contract and area actually transferred to the Lessee, the linear adjustment of the rent, accessory cost and payments for marketing shall be made.-----

8. Rent-----

The rent (including the payment of the advance payment for the Accessory Expenses) shall be payable in advance monthly and is due on the fourth working day to the account of the Lessor which is printed on the invoice issued by the Lessor to the Lessee.-----

The amount of the rent, as well as the beginning of the maturity of the rent, is determined by the Contract on Lease.-----

The moment of the arrival of the monies to the account of the Lessor is considered authentic for the judgement of the timeliness of the payment.-----

In case of Lessee's default regarding the rent, acc, the Lessor is entitled to calculate the

raskida.-----

Ukoliko ugovor o zakupu prestane iz bilo kojeg razloga, a Zakupnik ne bi napustio Predmet zakupa ostavljajući ga slobodnim od svojih ljudi i stvari, Zakupnik je Zakupodavcu dužan platiti ugovornu kaznu u visini šest mjesečnih prosječnih zakupnina, koje je Zakupnik bio u obvezi platiti zadnja tri mjeseca prije izjavljenog raskida ugovora o zakupu za svaki započeti mjesec neovlaštenog ostanka u Predmetu zakupa.-----

7. Zakupna površina-----

Površina je izračunata temeljem mjera iz planskih podloga.-----

Smanjenja površina koje su nastale uslijed osobitih želja Zakupnika ne smatraju se smanjenim površinama te vrijede u cijelosti kao površina zakupa. U slučaju stvarnog odstupanja površine koja je predana Zakupniku, od ugovorno utvrđene površine zakupa, linearno će se uskladiti zakupnina, sporedni troškovi kao i doprinos za promidžbu.-----

8. Zakupnina-----

Zakupnina (uključujući plaćanje predujma za sporedne troškove) je plativa mjesečno unaprijed, te mora dospjeti do četvrtog radnog dana na račun Zakupodavca, a koji se nalazi na fakturi koju ispostavlja Zakupodavac Zakupniku vezano za plaćanje zakupnine.-----

Ugovorom o zakupu uređuje se iznos zakupnine, kao i početak tijeka obveze na plaćanje zakupnine.-----

Za procjenu pravovremenosti plaćanja presudan je trenutak priljeva novčanih sredstava u korist računa Zakupodavca.-----

Kod zakašnjenja plaćanja zakupnine, ali i sporednih troškova, kao i doprinosa za

penal interest as defined by the law. Furthermore, it is entitled to invoice each written notice for payment, as well as the delivery of the data relevant for the calculation of the rent, in the lump amount of 10.00 (ten) EUR increased by the VAT.-----

If the notice is made and issued by the attorney at law, the Lessor is entitled to reimbursement of the costs actually incurred by the attorney at law for making and issuing the notice; the calculation of the amount to be reimbursed as per the Attorney's tariff.-----

The rent is payable in the Kuna equivalent, calculated by the application of the mean rate of the Croatian National Bank, to the account specified by the Lessor.-----

The rent consists of the monthly base rent and the turnover rent. The Lessee shall either the Monthly Base Rent or the Turnover Rent, whichever amount is higher for the particular month, except in case that the calculation of the rent is determined in a different manner by the contract.-----

The following is considered as the turnover for the purpose of the determination of the turnover rent:-----

a) All sales of the goods or services performed by the Lessee or third parties in its favour or in favour of third persons, regardless of the mode of payment by the clients and regardless of the delivery of the goods and services rendered to the customers.-----

b) Sales of the goods and orders by the Lessee, when the goods are delivered or services are rendered on the other place, especially including the sales during which the delivery is performed from other shop/branch-office or other store of the Lessee, but is calculated against the branch-office in the Centre.-----

c) Sales of goods and/or rendering of the services for which the orders arrived by

marketing Zakupodavac je ovlašten obračunati zakonske zatezne kamate. Nadalje je ovlašten za svaki pisani poziv na plaćanje, odnosno dostavu podataka za obračun zakupnine, obračunati paušalni iznos od 10,00 (deset) EUR po opomeni uvećano za PDV.-----

Ukoliko opomenu sastavi i pošalje odvjetnik tada Zakupodavac ima pravo na naknadu stvarno nastalih troškova koje je platio odvjetniku za sastav i slanje opomene, a sve obračunato sukladno odvjetničkoj tarifi.-----

Zakupnina se plaća u kunskoj protuvrijednosti, izračunatoj po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke, na račun koji naznači Zakupodavac.-----

Zakupnina je sastavljena od mjesečne osnovne zakupnine i zakupnine po prometu. Zakupnik će plaćati ili mjesečnu osnovnu zakupninu, ili zakupninu po prometu, prema tome koji je iznos veći za pojedini mjesec, osim ukoliko ugovorom nije obračun zakupnine drugačije ugovoren.-----

Kod određivanja zakupnine po prometu kao promet smatraju se:-----

a) Sve, od strane Zakupnika ili trećih osoba u svoju korist ili u korist trećih osoba, izvršene prodaje robe ili pružene usluge, a sve neovisno o načinu plaćanja od strane klijenata te neovisno od isporuke robe i usluge kupcima.-----

b) Od strane Zakupnika izvršene prodaje robe i narudžbe, pri kojima se roba isporučuje ili usluga obavlja na drugom mjestu, a osobito prodaje kod kojih bi isporuka uslijedila iz druge trgovine/podružnice ili drugog skladišta Zakupnika, ali se uračunava podružnici u Centru.-----

c) Prodaje robe i/ili pružanje usluga, a čije narudžbe su prispjele telefonski, pisano ili

telephone, by written order or via fax machine to the business premises of the Lessee.-----	putem faks-uređaja u poslovne prostorije Zakupnika.-----
d) Increased or decreased payments (plus/minus calculation) at the change of the bought goods.-----	d) Uvećano ili umanjeno plaćanje (plus/minus obračun) prilikom promjene kupljene robe.-----
e) Sold gift cards or vouchers, as well as advance payments paid by the buyers or clients, and which are not returnable.-----	e) Naplatno izdani poklon bonovi ili bonovi za robu kao i predujmovi koje su kupci ili klijenti platili, a koji im se ne vraćaju.-----
At the same time, the following is deducted from the turnover:-----	Istodobno se od prometa oduzimaju:-----
a) The goods returned by the buyers for which the cash was refunded or other goods are given.-----	a) Povrat robe od strane kupaca za koji im se plaća u gotovini ili zamjenom za drugu robu.-----
b) Cancelled purchases or services.-----	b) Stornirane kupnje ili usluge.-----
c) Spreads paid in cash in case of the change of goods.-----	c) U gotovini isplaćene razlike prilikom promjene robe.-----
d) Exchange of goods between Lessee's shop in the Centre and its own other branch-offices or stores, if this is not performed in order to try to or actually evade the presentation of the turnover made in the Object of Lease to the detriment of the Lessor.-----	d) Razmjena robe između trgovine Zakupnika u Centru i njegovih vlastitih podružnih trgovina ili skladišta, ukoliko se ovime ne namjerava ili ostvaruje izbjegavanje prikazivanja u zakupnom prostoru ostvarenog prometa temeljem prodaje na štetu Zakupodavca.-----
e) The change of goods to the providers and/or transporters.-----	e) Promjena robe dostavljačima i/ili prijevoznicima.-----
f) Discounts and actual reductions of the prices.-----	f) popusti i stvarno odobrena smanjenja cijena.-----
The Lessee shall once a month (two days after the month has passed) submit to the Lessor the notification of gross turnover shown by daily turnover with the notice of the number of the cash-register operations, which will be used for the statistics of the turnover. Furthermore, the Lessee shall give notification, in written and duly signed, of the turnover performed and number of the cash-register operations during previous month, no later than the tenth day in the month.-----	Zakupnik je obvezan Zakupodavcu jednom mjesečno (dva dana nakon okončanja mjeseca) predati prijavu bruto-prometa koji se prikazuje po dnevnom prometu uz obavijest o broju blagajničkih postupaka, a koja će se koristiti za statistiku prometa. Nadalje je Zakupnik obvezan, pisano i valjano potpisano, do najkasnije desetog, svakog mjeseca prikazati u neposredno prethodnom mjesecu ostvareni promet uz broj blagajničkih postupaka.-----
The referent measure for the comparison of	Kao mjerodavna usporedba godišnjeg

the yearly turnover shall be the tax return, also submitted to the Lessor.-----

The Lessor is entitled, for the purpose of checking the accuracy of the incomes submitted, to personally review the preliminary tax return for VAT and final yearly calculations of the Lessee and to employ for that purpose the an appointee; such appointee shall be an expert whose findings on the turnover shall be binding for both Contracting parties.-----

The Lessee shall give to the Lessor or its appointee all required information and allow the review of all business books, if this is necessary for the check-out of the obligations of the Lessee under the Contract.-----

The costs of the check-out, including the costs of the appointee, shall be borne by the Lessee if there is a discrepancy in order of more than 2% (two percent) between the data submitted; otherwise, the costs shall be borne by the Lessor.-----

In any case, the Lessee and its employees and appointees shall keep confidential all acquired data on the enterprise. The Lessee shall pay to the Lessor, besides the finally and bindingly calculated the difference of the amount of the turnover, the stipulated fine that cannot be reduced before the court of law, in the same amount, according to the Lessor's orders.-----

The data on the gross turnover may be used for the statistical purposes (marketing).-----

There shall be no compensation of the rent with the claims of the Lessee.-----

9. Accessory Expenses-----

The advance payment of the accessory expenses is determined by the Contract on Lease.-----

prometa vrijedi promet, koji je u prijavi poreznoj upravi za proteklu godinu Zakupnik Zakupodavcu također pisano prikazao.-----

Zakupodavac je ovlašten radi provjere točnosti prijavljenih prihoda osobno izvrši uvid u preliminarnu prijavu poreza na dodanu vrijednost i u konačne godišnje obračune Zakupnika te da odgovarajuću provjeru naloži gospodarskom povjereniku kojeg on angažira, koji će kao vještak-arbitar za obje ugovorne strane obvezujuće utvrditi promet.--

Zakupnik je obvezan Zakupodavcu, ili njegovom nalogoprimcu dati sve zahtijevane obavijesti te dopustiti uvid u cjelokupno knjigovodstvo, ukoliko je isto potrebno radi provjere obveza Zakupnika utvrđenih Ugovorom.-----

Troškovi provjere, uključujući troškove gospodarskog povjerenika, idu na teret Zakupnika, ukoliko postoji opravdan zahtjev temeljem netočnih podataka o prometu – u rangu veličine više od 2% (dva posto), a u suprotnom troškove snosi Zakupodavac.-----

U svakom slučaju se obvezuju, kako Zakupodavac tako i njegovi zaposlenici ili nalogoprimci, da će čuvati kao tajnu sve podatke o poduzeću koje su saznali. Uz konačno i obvezujuće utvrđen pogrešan iznos prometa, Zakupnik je obvezan platiti Zakupodavcu penale, koji ne podliježu mogućnosti sudskog umanjenja, u iznosu koji je isti iznosu utvrđene razlike, a sukladno njegovim uputama.-----

Podaci ukupnog prometa smiju se koristiti u statističke svrhe (marketing).-----

Isključen je prijeboj zakupnine sa potraživanjima koja pripadaju Zakupniku.-----

9. Sporedni troškovi-----

Predujam sporednih troškova utvrđuje se ugovorom o zakupu.-----

If the Lessee does not bear the costs of the overheads or heating or other Accessory Expenses, directly or by its own counters, then the Lessee shall bear the overhead costs, maintenance and care, inspections, repairs, as well as cleaning and safety of common facilities and areas in proportion of its rented area to the total leased area within the Centre.

The Lessor is entitled to adjust the amount of the monthly advance payments with the costs actually incurred.

The Accessory Expenses include, among the other things, the following:

a) the costs of installations, the costs of operating, repairing and maintaining the heating equipment, hot water, ventilation and air conditioning;

b) the costs of heating, costs of hot water, ventilation and cooling;

c) waste management;

d) the costs of and fees for water, fees for the sewage;

e) the costs of the surveillance of the Centre--

f) the costs of the maintaining the advertisers the Lessor uses to advertise the Centre, such as illuminated billboards, panels, signs, as well as within the public traffic part, flag poles, banners and the like;

g) the costs of the speakers; video surveillance system, TV and music boxes, as well as telephone exchanges as needed;

h) the costs of maintenance, cleaning and necessary repairs for the purpose of beautifying the common areas;

i) the costs of care of the green areas and

Ukoliko Zakupnika ne tereti plaćanje troškova pogona ili grijanja ili drugih sporednih troškova i to neposredno ili temeljem vlastitih brojila, tada on snosi troškove pogona, održavanja i skrbi, pregleda, održavanja ispravnosti kao i čišćenja i sigurnosti zajedničkih uređaja i uređenja u odnosu u kojem njegove zakupljene površine sudjeluju u ukupnoj površini zakupa cijelog Centra.

Zakupodavac je ovlašten visinu mjesečnih predujmova uskladiti s troškovima koji će stvarno nastati.

Između ostaloga u sporedne troškove ulazi i slijedeće:

a) troškovi uspostavljanja, troškovi pogona, popravka i održavanja uređaja za grijanje, toplu vodu, zračenja i klima uređaja;

b) troškovi grijanja, troškovi tople vode, zračenja te hlađenja;

c) odvoz smeća;

d) troškovi i pristojbe za vodu, pristojbe za odvodnju;

e) troškovi nadzora Centra;

f) troškovi za održavanje u funkcionalnom stanju reklamnih uređaja koje koristi Zakupodavac za oglašavanje Centra, primjerice svjetleće natpisne uređaje, znakova, isto i u javnom prometnom dijelu, stupce za zastave, zastave i slično;

g) troškovi rada i održavanja zvučnika, uređaj za video-nadzor, TV- i glazbeni uređaji kao i eventualne telefonske centrale;

h) troškovi održavanja, čišćenja i nužnih popravaka radi uljepšavanja zajedničkih površina;

i) troškovi njege zelenih površina i ostalih

other outer areas, façade, bicycle utilities etc.;-----	vanjskih površina, fasade, držala za bicikla, itd.;-----
j) the costs of chimneysweep;-----	j) troškovi dimnjačara;-----
k) the costs of the management of the building and the Management of the Centre, including the attorneys' and tax advisers' fees, as well as household costs;-----	k) troškovi uprave objekta i menedžmenta Centra, uključujući eventualne odvjetničke i porezno-savjetničke troškove kao i troškove kućnog osoblja;-----
l) the costs of operating and maintain the elevators and its aggregates and movable stairs;-----	l) troškovi pogona i održavanja dizala i pripadajućih uređaja, te pokretnih stepenica;-----
m) the costs of cleaning of the glasses within the common areas in the merchant area, including the accessory areas, especially the mall area and light cupolas;-----	m) troškovi čišćenja stakala općih površina na trgovinskom području, uključujući pripadajuće sporedne površine, osobito površine trgovačkog centra („mall“) i svjetlosnih kupola;-----
n) the costs of supplying common areas and traffic areas with electricity;-----	n) troškovi opskrbe zajedničkih površina i prometnih površina sa --strujom;-----
o) the costs of insurance of the things and obligatory liability insurance, as well as the costs of insurance of all other machines, building, real estate risks and insurance of glass windows. Special premiums stemming from the rise of risk caused by the businesses of the Lessee are born by the Lessee;-----	o) troškovi osiguranja stvari i obveznog osiguranja od odgovornosti, kao i troškovi osiguranja svih ostalih strojeva, zgrade te rizika za nekretnine, te osiguranje stakla. Posebne premije temeljem povećanja rizika, koji nastaje poslovanjem zakupnika, snosi on sam;-----
p) the costs of operating and maintenance of water sprinklers;-----	p) troškovi rada i održavanja uređaja za rasprskavanje vode;-----
q) the costs of cleaning of the traffic routes, parking lots and other outer facilities, garage areas, including the cleaning of the street and the costs of the winter service;-----	q) troškovi čišćenja prometnih putova, mjesta za parkiranje i ostalih vanjskih uređaja, garažnih površina, uključujući čišćenje ulice te troškove zimske službe;-----
r) the costs of operating, maintenance, cleaning and supplying common WCs and their sanitary facilities with water;-----	r) troškovi pogona, održavanja, čišćenja i opskrbe zajedničkih WC-a i njihovih sanitarnih uređaja s vodom;-----
s) the costs of operating and maintenance of all technical devices;-----	s) troškovi pogona i održavanja svih tehničkih uređaja;-----
t) the costs of operating and maintenance all other common facilities of construction and technical nature;-----	t) troškovi pogona i održavanja svih ostalih zajedničkih uređaja i uređenja građevinske i tehničke prirode;-----

u) the costs of decoration of common areas and other costs of the Centre.-----	u) troškovi za dekoraciju zajedničkih površina te ostali troškovi Centra.-----
The key for distribution, kind of calculation (counters, areas and volumes) as well as the place of calculation shall be determined by the Lessor. The Lessor shall envisage separate counters for the building or for the supply areas, if possible and necessary.-----	Ključ raspodjele, vrstu obračuna (mjerni uređaji, površine i volumeni), kao i mjesto i vrstu brojanja, određuje Zakupodavac. Isti će prema objektu ili za određene opskrbe krugove predvidjeti odvojena brojenja, ukoliko je to u odnosu na građevinu moguće i potrebno.-----
The costs of heating include the costs of fuels (e.g. gas, oil, electricity), the costs of operation, the costs of maintenance and the costs of technical inspection including the adjustments and emission control, cleaning, lease of equipment, maintenance and care of gauges, their periodic or necessary renewal, as well as the calculation costs.-----	Troškovima rada grijanja pripadaju i troškovi gorivih tvari (primjerice: plin, ulje, struja), troškovi uporabe uređaja, tekući troškovi održavanja te troškovi tehničkog nadzora uređaja uključujući radove podešavanja kao i mjerenja imisija, čišćenje, troškovi najma uređaja, održavanja i njege mjernih uređaja, njihove povremene ili potrebne obnove, kao i troškovi izrade obračuna.-----
If there is a central heating system, the Lessee shall pay the advance payments for it. The same applies as for the heating.-----	Ukoliko postoji centralan uređaj za opskrbu toplom vodom, Zakupnik je obavezan i za to plaćati predujam. Ovdje vrijede iste odredbe kao i za grijanje.-----
Lessor does not warrant that the providers shall not change or stop providing their services (electricity, gas, water, fuels, heat etc.) regarding the quality, pressure or voltage.-----	Zakupodavac ne jamči za to, da opskrbljivači svoje usluge (struja, plin, voda, gorive tvari, toplina iz toplane, itd.) u načinu, kakvoći, pritisku odnosno naponu neće izmijeniti ili obustaviti.-----
It is not allowed to claim the heating from the Centre in case of technical problems, force majeure, official orders, or other complete or partial blockings.-----	Kod tehničkih smetnji, više sile, službenih naloga ili ostalih potpunih ili djelomičnih onemogućenosti u pružanju usluga, nije dopušteno istaknuti zahtjev za ogrjev prema Centru. -----
Local shortage of fuels is also considered as the force majeure. In such case, the Lessor shall immediately take only such measures necessary and possible to remedy the stoppage.-----	Višom silom smatra se i lokalna oskudica gorivih tvari. U navedenom slučaju Zakupodavac je jedino obavezan da bez odgađanja poduzme one mjere koje su potrebne i njemu moguće za otklanjanje prekida.-----
The Lessee is obligated to pay the municipal charges related to the Object of the Lease and also the real estate tax charges related to the Object of the Lease. The abovementioned charges are not included in the Accessory	Zakupnik je obavezan podmirivati troškove komunalne naknade za Predmet zakupa kao i porez na nekretnine za Predmet zakupa. Navedeni troškovi ne pripadaju sporednim troškovima.-----

Expenses.-----

Further claims of the Lessee, especially those aimed at the reduction of the rent or damages are prohibited.-----

10. Marketing-----

The Lessor shall take care of the outer marketing image of the Centre, stimulate the business by various events and internal and external marketing measures, as well as of the position of the Centre at the retail market in Zagreb and its surroundings.-----

The Management of the Lessor shall accordingly take care of the interests of all lessees, stimulating the common efforts of the retail shops and other entities that render services within the Centre, all for the purpose of stimulating the businesses of the Centre.---

In order to conduct the marketing actions, the Management of the Lessor has the means for marketing borne by the lessees. Payments for the marketing, paid by the lessees in advance each month is paid for that express purpose to the special account, separate of other incomes (marketing account).-----

The Management of the Lessor shall pay only the costs that are directly or indirectly connected with the marketing obligations of the Lessor.-----

The amount of the marketing costs is esp. determined by the Contract on Lease.-----

The Lessor may, by its own decision, increase the amount of the monthly marketing costs, if that is necessary for the successful promotion of the Centre.-----

Lessee shall, at the invitation of the Management of the Centre participate in the marketing actions of the Centre. Participation in the marketing actions means, at minimum, the conduct of business during the marketing

Daljnji zahtjevi Zakupnika, osobito u svrhu umanjenja zakupa ili naknade štete su isključeni.-----

10. Marketing-----

Zakupodavac je obvezan brinuti za vanjski marketinški prikaz Centra, poticati poslovanje putem raznih događanja, te unutarnjih i vanjskih marketinških mjera, kao i pozicioniranje Centra na području trgovine na malo u Zagrebu i okolici.-----

Zakupodavac pri tome mora na primjeren način uzeti u obzir interese svih Zakupnika, potičući zajedničko djelovanje trgovina na malo i drugih osoba koje pružaju usluge u Centru, sve u svrhu jačanja poslovanja Centra.-----

Radi provođenja marketinških akcija i akcija marketinga upravi Zakupodavca stoje na raspolaganju sredstva za marketing koje snose Zakupnici. Doprinos za marketing, koji Zakupnici plaćaju mjesečno unaprijed, uplaćuje se na posebno u tu svrhu - od drugih prihoda odvojen - otvoren račun (marketinški račun).-----

Od tih doprinosa uprava Zakupodavca ovlaštena je samo podmirivati izdatke koji su u neposrednom ili posrednom odnosu sa naloženim obvezama Zakupodavca u pogledu marketinga.-----

Iznos doprinosa za marketing uređuje se posebno ugovorom o zakupu.-----

Zakupodavac može svojom odlukom povećati iznos mjesečnog doprinosa za marketing ukoliko je to nužno za uspješniju promociju centra.-----

Zakupnik će na poziv Uprave Centra sudjelovati u svim marketinškim akcijama Centra. Sudjelovanje u marketinškim akcijama minimalno podrazumijeva rad Zakupnika tijekom trajanja marketinške

action and selling of goods or services (wholly or partially) at favourable prices.-----

11. Securities-----

The securities for regular settlement of contractual obligations are determined by the Contract on Lease.-----

12. Sub-Leases and/or cession of use and transfer-----

Any sublease and/or other partial or total cession of the use of the Object of Lease is permitted only with written consent of Lessor given beforehand.-----

The Lessee shall provide that the sub-lessee shall, in case of sublease and/or cession, completely take over the obligations from this Contract.-----

The Lessee and sub-lessee are solidary responsible for the obligations from this Contract.-----

Transfer of Contract by the Lessee to the other entities is permitted only with express and written consent of Lessor given beforehand.-----

13. Obligatory maintenance and other Contractual provisions-----

The Lessor is not obliged to undertake the maintenance of the Object of Lease.-----

This does not apply to the cleaning of the outer areas of the Centre organized by the Lessor; the costs incurred in such manner are considered as the Accessory Expenses.-----

The Lessee shall undertake maintenance of the whole Object of Lease in such a manner that all measures and activities are performed in order to keep the building technically sound, in state of flawless serviceability. The Lessee shall undertake the maintenance of all construction elements of the self standing building, including the walls and roof.-----

akcije, te prodaju robe ili usluge (u cijelosti ili djelomično) po povlaštenim cijenama.-----

11. Osiguranja plaćanja-----

Ugovorom o zakupu uređuju se instrumenti osiguranja urednog podmirenja svih ugovornih obveza.-----

12. Davanje u podzakup i/ili prepuštanja korištenja i prijenos-----

Svaki podzakup i/ili drugo djelomično ili potpuno prepuštanje korištenja predmeta zakupa, dopušteno je isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.-----

Zakupnik osigurava u slučaju davanja u podzakup i/ili prepuštanja korištenja da podzakupnik u potpunosti preuzima obveze koje proizlaze iz odredaba ovog Ugovora.-----

Zakupnik i podzakupnik solidarno odgovaraju za obveze prema Zakupodavcu.---

Za prijenos Ugovora od strane Zakupnika na druge pravne osobe potrebna je prethodna izričita i pisana suglasnost Zakupodavca.-----

13. Obvezno održavanje i ostale ugovorne obveze-----

Ne postoji obveza Zakupodavca po pitanju održavanja Predmeta zakupa.-----

Ovo se ne odnosi na čišćenje vanjskih površina Centra, koje organizira Zakupodavac, a troškovi koji pritom nastaju smatraju se sporednim troškovima.-----

Obveza je Zakupnika održavati u cijelosti predmet zakupa i to na način da se provode sve mjere i aktivnosti u cilju održavanja tehnički ispravnog objekta, u stanju besprijekorne upotrebljivosti. Održavanje svih konstrukcijskih elemenata samostojećeg objekta, uključujući i temelje zidove i krov, obveza je Zakupnika.-----

The maintenance of the interior of the Object of Lease, e.g. betterments, installation or changes of the locks, shop windows and doors, water taps, electrical installations, lighting or bells, sewage pipes, sanitary facilities and toilets, boilers, air conditioners, devices for sun protection, various valves, hand wheels on radiators, inter-counters, all kinds of panels and internal walls, are Lessee's matter. For technical devices within the Object of Lease that need maintenance (such as cargo elevators, air conditioners, ventilation equipment etc.) the Lessee shall make maintenance Contracts on his own expense. The proof of conclusion and duration of such Contracts shall be presented to the Lessor. -----

If the Lessee pollutes by transport or any other means the common areas, outer fittings, driving routes, passageways, stairs or elevators, the Lessee shall perform cleaning immediately or order without delay. If the Lessee fails to perform this obligation, the Lessor or the management of the Centre is entitled to perform to conduct such works at the expense at Lessee's cost.-----

The Lessee shall, within the periods set forth by peremptory norms, but at a minimum of once a year, contract a qualified person to maintain gas fittings and water heaters – if any – and clean them and remove the lime scale. When the lease is terminated, the bills for the cleaning and removal of the lime stone shall be presented, such bills being old no more than half a year. Otherwise, the cleaning and the removal of the lime stone shall be performed before the return of the Object of Lease at Lessee's costs.-----

Maintenance for the purpose of beautifying shall be performed by the Lessee within the regular periods, at least each two years. All works should be performed as the particular thing needs and in accordance to the rules of profession and standards of quality of the

Održavanje postojećeg stanja unutrašnjosti Predmeta zakupa, kao primjerice poboljšanja, ugradnja ili izmjena brava, uređaja izloga i ulaza, vrata, slavina za vodu, električnih uređaja za napon, svjetlo ili zvona, odvodnih cijevi, uređaje za pranje i WC, bojleri, klima uređaji, uređaji za zaštitu od sunca, ventile za isključenje, ručni kotači na radiatorima, međubrojila, sve vrste podnih obloga i međuzidova, itd., stvar su Zakupnika. Za tehničke uređaje unutar predmeta zakupa, koji zahtijevaju održavanje (kao npr. teretni liftovi, klima uređaji, uređaji za ventilaciju i odvođenje zraka itd.) obavezan je Zakupnik zaključiti odgovarajuće ugovore o održavanju na vlastiti trošak. Zakupodavcu je potrebno donijeti dokaz o zaključenju i održavanju takvih ugovora.-----

Ako transportom ili na bilo koji drugi način Zakupnik onečisti zajednički korištene površine, vanjska uređenja, vozne putove, hodnike, stepenice ili liftove Zakupnik je tada obavezan potrebno čišćenje obaviti ili naložiti bez odlaganja. Ako Zakupnik ne ispuni svoju navedenu obvezu, Zakupodavac odnosno uprava Centra ovlaštena je te radove obaviti na trošak Zakupnika.-----

Zakupnik je obavezan putem stručne osobe, u razdobljima određenima prisilnim propisima, no minimalno jednom godišnje plinske aparature i grijače za toplu vodu - ukoliko postoje – servisirati, očistiti i odstraniti kamenac. Prilikom okončanja odnosa zakupa potrebno je priložiti račun za zadnje obavljeno servisiranje i skidanje kamenca, koje ne smije biti starijeg datuma od pola godine unatrag. U suprotnom se prije vraćanja predmeta zakupa treba ponovno obaviti servis i skidanje kamenca na trošak Zakupnika.-----

Popravke u svrhu uljepšavanja Zakupnik je obavezan obaviti u redovitim razmacima, a najmanje svake dvije godine. Ukupne radove potrebno je izvršiti u skladu s potrebama same stvari i u skladu sa pravilima struke te standardima kvalitete odgovarajuće struke, a

relevant profession, all in accordance with the high level of the Centre.-----

Microclimatic conditions, lighting within the Object of Lease, music and other factors important for the ambient within the Object of Lease shall be performed by the Lessee, taking in account all limitations envisaged by this Contract and internal regulations of the Lessor (the House Rules included). Special care shall be taken regarding the safety regulations and non-violation of the rights of other lessees and the Lessor.-----

Before installation of the machinery, heavy equipment, strongboxes for money and the like within the Object of Lease, the Lessee shall beforehand ask the Lessor for information on the permitted load-bearing capacity of the floors, and ask for Lessor's written consent. The Lessee shall provide constructional conditions for such installations, at his own expense. The performance of the said activities shall not infringe or disturb the conduct of business of the Centre or other lessees. The Lessee is liable for all damages emerging from violation of these regulations.-----

If the installation of the machinery etc. causes any adverse consequences on the building, such as vibrations, cracks etc., the Lessor is entitled to revoke the permission given. In such case, the Lessee shall immediately remove the overload and keep it in such a measure that it does not cause any harm.-----

Any wear and tear on and within the Object of Lease shall be reported to the Lessor or to the management of the Centre, immediately after it has been noticed. The Lessee is responsible for any damages caused by the lateness of such report. In case of danger of delay, the Lessee shall by itself undertake the measures necessary for the removal of risks that may cause damage to the Lessor.-----

sve prema visokoj razini Centra.-----

Mikroklimatske uvjete, rasvjetu unutar predmeta zakupa, glazbu i druge čimbenike važne za ambijent u predmetu zakupa poduzima o svojoj odgovornosti Zakupnik, vodeći pri tome računa o svim ograničenjima predviđenim ugovorom o zakupu i internim pravilima Zakupodavca (uključivo i kućnom redu). Osobito se mora voditi računa o zadovoljavanju svih sigurnosnih propisa, kao i o neremećenju prava ostalih zakupnika i samog Zakupodavca.-----

Prije postavljanja strojeva, teških aparata, ormara za novac i sličnog u predmetu zakupa, Zakupnik je obavezan od Zakupodavca prethodno zatražiti obavijesti o dopuštenom opterećenju etažnih deka, te zatražiti njegovu pisanu suglasnost. Zakupnik na vlastiti trošak treba za isto urediti potrebne konstruktivne pretpostavke. Pri tome se rad Centra te rad drugih Zakupnika ne smije umanjiti ili ometati. Za štete nastale nepoštivanjem ovih odredaba odgovara Zakupnik.-----

Pokažu li se negativne posljedice na zgradi prouzročene postavljenim strojevima i sličnim, primjerice potresi, pukotine, itd., tada Zakupodavac smije naknadno opozvati dano odobrenje. U tom slučaju je Zakupnik obavezan prekomjerno opterećenje bez odgađanja umanjiti i svesti na takvu mjeru, koja navedene opasnosti pouzdano isključuje.-----

Oštećenja na i u zgradi, te na predmetu zakupa potrebno je odmah po uočavanju prijaviti Zakupodavcu odnosno upravi Centra. Zakupnik odgovara za daljnje štete nastale zakašnjenjem prijave. U slučaju opasnosti od odgode Zakupnik je obavezan sam poduzeti potrebne mjere radi otklanjanja nastupanja štete za Zakupodavca.-----

The Lessee is liable to the Lessor for any damage caused by negligence, especially if the pipes for supply and sewage, toilet and heating facilities were improperly installed or used, if the premises are not sufficiently ventilated, heated, cleaned or protected from frost. The Lessee shall at its own expense remove the clogging of the pipes that lead to the main pipe.-----

The Lessee is liable in the same manner for the damages caused by its employees, family members, associates, sub-lessees, visitors, providers, clients, workers etc.-----

The Lessee bears the burden of proof that the said persons did not cause the damage, if such proof is permitted by the law.-----

The Lessee shall immediately rectify the damages for which it is liable. If it does not fulfil this obligation after the written notice, in which the reasonable additional time for rectification is given, the Lessor shall order the necessary works at the Lessee's expense. In case of immediate danger, no written notice and additional time are necessary.-----

The Lessor is not liable to the Lessee for expenses that might be incurred to the Lessor if the city or provider changes the kind of energy used, which might result in the change of the kind and voltage of the electricity and the water pressure.-----

In cases of emergency, the Lessee shall immediately allow entrance to the Object of Lease to the persons employed by the Lessor or Centre for the purpose of checking whether the malfunction occurred on the machineries and installations which are common for the Centre, and for the purpose of rectification of such malfunctions.-----

This obligation can be postponed only in case that the case is not urgent (no stoppage of the machinery or electrical supply, or any danger

Zakupnik odgovara Zakupodavcu za štetu nastalu povredom obvezne dužne pažnje, osobito onda, ako se cjevovodi za opskrbu i odvodnju, uređaji WC- a i grijanja te ostali uređaji nestručno instaliraju ili koriste, ako se prostorije nedovoljno zrače, griju, čiste ili ih se nedovoljno štiti od smrzavanja. Začepljenje cijevi do glavne cijevi Zakupnik je obavezan otkloniti na vlastiti trošak.-----

Na isti način odgovara Zakupnik i za oštećenja koja prouzroče njegovi zaposlenici, članovi obitelji, pomoćnici u ispunjenju i obavljanju poslova, podzakupnici, posjetitelji, dobavljači, stranke, majstori itd.-----

Na Zakupniku leži teret dokazivanja da te osobe nisu skrivile oštećenja, ukoliko je takvo prebacivanje tereta dokazivanja zakonom dopušteno.-----

Zakupnik je obavezan oštećenja, za koja odgovara, otkloniti bez odlaganja. Ako tu svoju obvezu ne ispuni niti nakon pisane opomene, kojom mu se ostavlja dodatan primjeren rok, onda Zakupodavac smije naložiti obavljanje potrebnih radova na trošak Zakupnika. U slučaju da prijeti opasnost nije potrebna pisana opomena i ostavljanje dodatnog roka.-----

Zakupodavac ne odgovara Zakupniku za troškove koji bi Zakupniku mogli nastati ako grad ili opskrbljivač promijeni vrstu upotrebljavane energije, a time nastane promjena u vrsti i naponu struje te pritisku vode.-----

Zakupnik je obavezan bez bilo kakvog odgađanja u hitnim slučajevima dopustiti ulazak u Predmet zakupa osobama koje je angažirao Zakupodavac odnosno Centar, a radi provjere postojanja kvara i njegovog popravka na uređajima i instalacijama koje imaju zajednički karakter za Centar.-----

Ova obveza može se odgoditi jedino za slučaj da se ne radi o hitnom slučaju (situacije kod kojih nije došlo do prekida rada uređaja ili

to the people or property is imminent) until the end of the Lessee's working hours within the same day.-----

14. Construction changes made by the Lessor-----

The Lessor is entitled to perform betterments and construction changes necessary for the maintenance of the Centre or the Object of Lease or elimination of the imminent dangers or rectification of the existing defects.-----

The same applies to the construction works and measures that are not imperative but are rational; it especially pertains to the measures for modernization and/or better exploitation of the Centre or the ground around and below the Centre.-----

This applies to the reconstruction works performed in connection with the new lease of the premises or renewal of the whole Centre.-----

The Lessee shall keep passable the rooms and areas of the Object of Lease that are affected by these measures; otherwise, it will bear the costs incurred by its actions. The Lessee is not entitled to obstruct or slow down the performance of works.-----

The Lessee shall tolerate all above mentioned works.-----

The measures of modernization and betterment within the Object of Lease shall be tolerated by the Lessee if such tolerance can be reasonably expected.-----

The Lessee shall, upon Lessor's request and with full refund of the moving costs, move to the other location within open spaces of the Centre.-----

15. Construction changes made by the Lessee-----

For buildings and turnovers on lease object,

napajanja pojedinih instalacija, a ne prijeti ni izravna opasnost za osobe i imovinu), do kraja radnog vremena određenog u tom danu za Zakupnika.-----

14. Građevinske izmjene učinjene od Zakupodavca-----

Zakupodavac je ovlašten poduzeti poboljšice i građevinske izmjene, koje su nužne za održavanje Centra ili predmeta zakupa ili otklanjanje prijetećih opasnosti ili otklanjanje postojećih smetnji.-----

Isto vrijedi i za radove i građevinske mjere koje nisu nužne, ali su svrsishodne; to se osobito odnosi na mjere, koje služe modernizaciji i/ili boljem iskorištavanju Centra ili zemlje oko i ispod Centra.-----

U ovo se ubrajaju i radovi pregradnje koji se obavljaju u vezi novog davanja u zakup pojedinih prostorija ili novim uređenjem cjelokupnog Centra.-----

Zakupnik je obvezan držati prohodnim prostorije i površine predmeta zakupa na koje se odnose ove mjere, u suprotnom će snositi svojim ponašanjem prouzročene dodatne troškove. On nije ovlašten smetati ili usporavati izvođenje radova.-----

Zakupnik je dužan trpjeti prethodno navedene radove.-----

Mjere modernizacije i poboljšanja unutar svog predmeta zakupa Zakupnik mora trpjeti, ukoliko se isto može razumno očekivati od njega.-----

Zakupnik je obvezan, na zahtjev Zakupodavca, uz naknadu stvarnih troškova selidbe, preseliti se na drugu primjerenu lokaciju koja se nalazi u sastavu Centra. -----

15. Građevinske izmjene učinjene od Zakupnika-----

Za ugradnje i pregradnje na predmetu zakupa,

including changing's technical equipment. Lessee needs a written approval from Lessor to whom he shall, in due time, on his motion, give applicable plans.-----

These apply to putting public devices, signs and other special working devices (e.g. automats, antennas) outside of the Object of Lease. There is no legal claim for issuing such agreement. Lessor shall give his approval if the proof of insurance against danger connected with the device is filed. Lessor can require changing or removal of devices if it is reasonable.-----

There is a reason when an object refer to store regulation does not match Centre high quality, his general picture, and justified needs from others lessees.-----

The procurement of the necessary official approvals and connected costs shall be borne by the Lessee, who shall regularly examine the safety of the equipment.-----

Lessee is responsible for respecting public and legal provisions and for damage during and before building. Lessee is responsible for procurement, work and observance costs too.-----

If there is a need for supplementary delivery of water, electricity, services of cooling, ventilation etc., as well as for additional installations, Lessee shall file a written request to lessor, and the costs incurred shall be borne by the Lessee. Lessor is not obligated to deliver if such delivery would significantly interfere with the work of the Centre or interests of other lessees or if such request would cause inappropriate efforts on the part of Lessor.-----

Lessee will release the Lessor from all damage and motions that are connected to

uključujući i promjene tehničkih uređenja, Zakupniku je potrebna pisana suglasnost Zakupodavca, kojemu on, na zahtjev, mora pravovremeno podastrijeti prikladne planove.-----

Odgovarajuće vrijedi i za postavljanje reklamnih uređaja, znakova i ostalih posebnih radnih uređaja (primjerice automati, antene) izvan predmeta zakupa. Ne postoji pravni zahtjev za izdavanje takve suglasnosti. Zakupodavac može davanje suglasnosti uvjetovati prilaganjem dokaza o osiguranju protiv opasnosti koja je s uređajem povezana. Zakupodavac može zahtijevati otklanjanje ili izmjenu uređaja ako za isto postoji opravdan razlog.-----

Opravdan razlog postoji osobito onda ako se radi o predmetu za uređenje trgovine koji ne odgovara visokom standardu Centra, njegovoj pojavnosti slici, kao i opravdanim potrebama drugih Zakupnika.-----

Pribavljanje eventualno potrebnih službenih dozvola kao i time povezani troškovi padaju na teret Zakupnika, koji je također obavezan redovito provjeravati sigurnost uređaja.-----

Zakupnik odgovara za poštivanje javno-pravnih propisa te za ukupne štete bilo koje vrste nastale tijekom, prije – ili za ugradnje. Troškove za pribavljanje, rad i održavanje uređaja također snosi Zakupnik.-----

Ako se pokaže potreba za dodatnom isporukom vode, struje, usluga hlađenja, zračenja itd, kao i za potrebnim instalacijama Zakupnik mora isto zatražiti od Zakupodavca pisanim putem. Troškove navedenog snosi Zakupnik. Zakupodavac nije obavezan ispuniti isporuku, ukoliko se traženju Zakupnika može udovoljiti samo mjerama koje dovode do značajnih smetnji u radu Centra ili interesa drugih Zakupnika ili ako bi traženje Zakupnika dovelo do neprimjereno velikog napora za Zakupodavca.-----

Zakupnik oslobađa Zakupodavca od svih šteta i zahtjeva koji bi mogli nastati u vezi

working devices which Lessee has put, or were put by third persons on his behalf or if they were put by Lessor.-----

The Lessee shall release Lessor from third persons' claims caused by the above mentioned. The Lessee shall notify the Lessor, in written form, about all intended changes within or on the Object of Lease, especially about all changes that affect the assessment of danger, especially regarding the fire hazard. Annexes that are connected to insurances contributions towards Lessor, Lessee shall refund on his request.-----

Hereto provisions refer to situations when Lessee accepts devices that were put by his legal predecessor (the previous lessee). Thereto Lessor's consent is necessary.-----

16. Lessor's liability-----

To has no claims that are based on fact that other individual lease Contracts within the Centre have different terms of duration or that they have prematurely ended, changing the quotas and mixture of the branches and their his frequency. The same applies to the insolvency of some lessees.-----

Lessor's liability is off in cases of damage because fire, smoke, dust, snow, water, mud or damage because of wetness, except damage caused by advertent negligence and gross negligence, dereliction of the Object of Lease, if Lessor did not take measures despite of Lessees claim that was on time.. Thereto missing parts would be decline in proper time. The same applies to the defects and under powering of the house-technical apparatus.-----

ispunjenja traženog i/ili rada uređaja koje je Zakupnik sam postavio ili je treća osoba postavila u njegovo ime ili ih je postavio Zakupodavac.-----

Zakupnik mora Zakupodavca također osloboditi od zahtjeva trećih osoba nastalih u vezi s gore navedenim. Zakupnik je obavezan o svim namjeranim promjenama u ili na predmetu zakupa, a osobito o svim izmjenama u odnosu na procjenu opasnosti, ponajviše u smislu odredbi o opasnosti od požara, prethodno obavijestiti Zakupodavca pisanim putem. Nastanu li dodaci doprinosima za osiguranje koje pada na Zakupodavca tada je Zakupnik obavezan iste nadoknaditi Zakupodavcu na njegov zahtjev.-

Prethodno navedene odredbe vrijede na odgovarajući način i kada zakupnik preuzme opisane uređaje koje je postavio na opisan način njegov pravni prednik, prethodni zakupnik. I u tom slučaju potrebno je posebno ishoditi suglasnost Zakupodavca.----

16. Odgovornosti Zakupodavca-----

Zakupniku ne pripadaju zahtjevi temeljem činjenice da pojedini ugovori o zakupu u Centru eventualno imaju različite rokove trajanja ili se prijevremeno okončaju te se time moguće izmjeni kvota zauzetosti te mješavina branši u Centru kao i njegova frekvencija. Isto vrijedi i za slučaj eventualne nesposobnosti plaćanja jednog od Zakupnika.-----

Odgovornost Zakupodavca također je isključena u slučaju nastanka štete od požara, dima, čade, snijega, vode, blata ili štete nastale postupnim djelovanjem vlage, osim ako je šteta nastala namjernom ili grubom nepažnjom, zapuštanjem predmeta zakupa, a Zakupodavac unatoč pravovremene prijave i poziva od strane Zakupnika nije poduzeo mjere, kojim bi se navedeni nedostaci otklonili u primjerenom roku. Odgovarajuće vrijedi za smetnje i loš pogon kućno - tehničkih uređaja.-----

Lessor is not liable for interferences that third-person do to object of lease, including the others Lessees in this Centre. Thereon Lessor shall make measures to hinder the known interferences when he obtains a knowledge of them.-----

Lessor is absolutely not liable for money, commercial goods and other thing which are situated within Object of lease. The Lessor is not obliged to insure these things from any risk.-----

The Lessee shall conduct all activities necessary for the protection of its property.---

Lessee shall release Lessor from all damages which are connected with Object of lease, thereto his assets regarding to Lessee employees and all third-persons (including buyers).-----

Any and all limitations or exclusions of liability stated above or anywhere in this Contract also apply to the Lessor's helpers in performance and execution. The exclusions of liability stated hereunder in this Contract are not affected by the provisions stated above.-----

Towards the third persons the Lessor is liable for damage on persons, objects and assets and for direct and indirect consequences of defects mentioned above, stemming from the legal claims for damages (based on the law) although damaged third persons are in contractual or similar relationship with Lessee (such as employees, customers, contract parties, visitors, providers etc.); Thereon Lessor's liability is limited to the intention and gross negligence.-----

17. Insurances-----

The Lessor has insurance the Centre against the risks that are deemed applicable to the insurance of the value of the building and the

Zakupodavac ne odgovara za smetnje u korištenju predmeta zakupa, koje prouzroče treće osobe, uključujući i druge zakupnike Centra. Zakupodavac će međutim nakon primitka obavijesti o smetnjama bez odgađanja poduzeti mjere radi otklanjanja smetnji koje su mu poznate. -----

Zakupodavac ni na koji način ne odgovara za novac, trgovačku robu i druge stvari koje se nalaze u predmetu zakupa. Zakupodavac te stvari nije u obvezi osigurati od bilo kojeg rizika.-----

Obveza Zakupnika je poduzeti sve aktivnosti potrebne za zaštitu sve svoje imovine.-----

Zakupnik je obvezan osloboditi Zakupodavca od svih zahtjeva za naknadu štete, koja je nastala vezano za Predmet zakupa, odnosno imovinu Zakupnika zaposlenicima Zakupnika, i svim trećim osobama (uključivo i kupce).-----

Sveukupna naprijed izložena ili na drugom mjestu u ovom Ugovoru navedena isključenja i ograničenja odgovornosti važe i u korist Zakupodavčevih pomoćnika u ispunjenju i obavljanju. Isključenja odgovornosti sadržana nadalje u ovom Ugovoru ostaju nedirnuta naprijed navedenim odredbama.-----

Prema trećim osobama Zakupodavac odgovara za štete na osobama, stvarima i imovini kao neposredne ili posredne posljedice naprijed navedenih nedostataka samo temeljem zakonskih zahtjeva za naknadu štete iako se pogođene treće osobe nalaze u ugovornom ili u odnosu sličnom ugovornom sa Zakupnikom (kao što su zaposlenici, stranke, posjetitelji, dobavljači, itd.), pri čemu se i ovdje odgovornost Zakupodavca ograničava na namjeru i grubu nepažnju.-----

17. Osiguranja-----

Zakupodavac osigurava centar od rizika koje drži da su primjereni potrebama osiguranja vrijednosti građevine i vitalnih uređaja koji

vital machineries that serve to its regular use.-

Lessee shall insure in sufficient and all-encompassing manner all assets, goods, embeddings, publicities and devices for work that he has procured, as well as provide obligatory insurance regarding to its businesses, and make an insurance policy against the liability to the third persons.-----

Lessee shall present to the Lessor, on his written request, without delay, give a written proof about safeguard based on concluded insurances.-----

The Lessee shall bear increased premiums of collectively insurance, if they come out from increasing the risk regarding to the Lessee's conduct of business.-----

18. Parking lots for vehicles-----

The Lessor shall make available sufficient parking area. Parking areas are in principle intended for all the buyers in the Centre. The payment for parking area is not currently planned. Parking lots are not part of the leased area.-----

19. Termination of Lease and transferring back the Object of Lease-----

In case of termination of the lease, the Lessee shall remove all things from object of lease and give back object in a tidy, maintained and neat state, taking in consideration the regular use and regular repairs for the purpose of beautifying.-----

The Lessee shall especially:-----

- a) remove all the movable items of furniture, as well as the embedding which he has self made, on the Lessor's demand;-----
- b) remove all the marketing devices, establishing the state as before;-----
- c) remove all wear and tear with professional care;-----
- d) transfer the Object of Lease in a clean

služe njenom urednom radu.-----

Zakupnik je obvezan dostatno i sveobuhvatno osigurati sve predmete, robu, ugradnje, reklame i uređaje za rad koje je sam pribavio kao i zaključiti obvezno osiguranje u vezi svoje djelatnosti, te sklopiti policu osiguranja od odgovornosti prema trećima.-----

Zakupnik je obvezan Zakupodavcu na njegov zahtjev bez odlaganja podastrijeti pisani dokaz o postojanju dovoljne zaštite s osnova zaključenih osiguranja.-----

Shodno svemu će Zakupnika teretiti uvećane premije zajedničkog osiguranja, ukoliko one proizlaze iz povećanja rizika nastalog poslovanjem Zakupnika.-----

18. Parkirna mjesta za vozila-----

Zakupodavac stavlja na raspolaganje dostatnu parkirnu površinu. Parkirne površine su načelno namijenjene za sve kupce Centra. Naplata korištenja parkirnih površina se zasada ne predviđa. Parkirna mjesta nisu dio zakupljenih površina.-----

19. Okončanje zakupnog odnosa i povrat predmeta zakupa-----

Zakupnik je obvezan pri okončanju odnosa zakupa ukloniti sve stvari iz predmeta zakupa te predmet zakupa vratiti u urednom, održavanom i očuvanom stanju, uzimajući u obzir redovitu uporabu i redovito poduzimanje ugovorenih popravaka radi uljepšavanja.-----

Zakupnik je osobito obvezan:-----

- a) ukloniti sve pokretne predmete namještaja kao i ugradnje koje je sam ugradio, ukoliko Zakupodavac isto zahtijeva;-----
- b) ukloniti sve promidžbene uređaje uspostavljajući prethodno stanje;-----
- c) ukloniti prouzročena oštećenja na način koji odgovara pravilima struke;-----
- d) predati predmet najma u pometenom

state-----

- e) give back to the Lessor all the keys which he possesses, including the keys of safety devices built by the Lessee, if the Lessee does not remove such devices.-----

The Lessee shall notify the Lessor in written form about his new address. Abandoning the Object of Lease without notice is considered as the final default on the obligations mentioned previously.-----

The Lessor is entitled to store the items found in the Object of Lease and abandoned by the Lessee, at Lessee's expense.-----

After the expiry of thirty days, these items can be sold through public auction, regardless whether the Lessor actualizes its claims towards the Lessee. Public auction will be made by the management of the Centre and will be noticed on Internet pages of the Centre, by publicly exhibiting and selling the items through public auction. The particular item shall be sold to the highest bidder.-----

The collected amount of monies shall be used to recover expenses that were made during public auction, expenses of the storage, interest on due obligations from this Contract, due but unpaid obligations, and finally possible undue obligations. The rest of the amount will be paid on Lessee's account.-----

20. Common provisions-----

The Lessor's legal pledge on all assets that were brought in shall by this Contract apply to all the Lessor's claims stemming from the lease relationship, regardless whether based on the rent, difference between costs, or other claims, including those regarding damages, even after the ending of the Contract on Lease.-----

Lessee agrees that data regarding this

stanju;-----

- e) vratiti Zakupodavcu sveukupno sve ključeve koje posjeduje uključujući i ključeve od uređaja za zatvaranje, koje je sam ugradio, ukoliko ih ne ukloni.-----

Zakupnik je obvezan pisanim putem obavijestiti Zakupodavca o novoj adresi. Napuštanje predmeta zakupa bez obavijesti o novoj adresi smatra se konačnim protivljenjem ispunjenja prethodno navedenih obveza.-----

Predmete koje Zakupnik ostavi u predmetu zakupa Zakupodavac je ovlašten uskladištiti na trošak Zakupnika.-----

Nakon isteka roka čekaanja od trideset dana ti se predmeti mogu prodati putem javne dražbe, neovisno o tome da li Zakupodavac još ostvaruje zahtjeve prema Zakupniku. Javnu dražbu provesti će uprava Centra oglašavanjem prodaje u na Internet stranici Centra, izlaganjem i prodajom stvari usmenom javnom dražbom, na način da će se stvar prodati onome koji do zaključenja usmene javne dražbe za pojedinu stvar ponudi najvišu cijenu.-----

Iz prikupljenih sredstava pokriti će se troškovi javne dražbe, troškovi skladištenja, kamate na dospelje obveze iz ovog ugovora, dospelje, a neplaćene obveze, te na kraju moguće nedospelje, a neplaćene obveze. Preostali iznos doznačiti će se Zakupniku na njegov račun.-----

20. Opće odredbe-----

Zakonsko založno pravo Zakupodavca na svim unesenim predmetima ovime se ugovorno proteže na sve tražbine Zakupodavca iz zakupnog odnosa, da li temeljem zakupnine, iznosa razlike troškova ili ostalih tražbina uključujući i zahtjeve za naknadu štete i nakon prestanka ugovora o zakupu.-----

Zakupnik je suglasan da se podatke koji se

contractual relationship shall be stored on media within the management of the Centre and within the administrative authorities within, and the said data may be used anytime for the purpose of performing the Contract on Lease.-----

Several persons or entities as Lessees are liable for duties from this Contract as solidary debtors.-----

All amounts stated in EUR within the business relationship to which these General Terms of Lease apply, including the amounts within these General Terms of Lease, are payable in the Kuna equivalent, calculated by the application of the mean rate of the Croatian National Bank at the date of Lessee's payment, increased by VAT.-----

Oral secondary agreements are not valid. For every change or annex to this Contract as well as description of the Object of Lease and accessory equipment a written form is needed; the same applies for changing of the written form of motion.-----

The Lessee shall pay the electricity bills that pertain the Object of Lease.-----

Legal consequences shall be effected only by correspondence via registered mail, registered mail with receipt, delivery by courier, fax message or personal delivery with receipt.-----

Contracting Parties shall inform each other on the changes of their respective addresses, as well as the changes of their respective telephone and fax numbers. Delivery of all notices envisaged by this Contract is considered duly performed when it is sent to the address determined in this Contract unless the one Contracting Party has notified in written the other on the change of the address.-----

These General Terms of Lease bind the contracting parties that have accepted them by the Contract on Lease. The conditions of

odnose na ovaj ugovorni odnos, u okviru uprave Centra te upravnih tijela u svezi s tim, pohranjuje na nositeljima podataka, te da se isti mogu koristiti u svim prilikama potrebnim za ispunjenje ugovora o zakupu.-----

Više osoba kao zakupnici odgovaraju za sve obveze iz ovog Ugovora kao solidarni dužnici.-----

Svi iznosi navedeni u poslovnim odnosima, na koje se primjenjuju ovi Opći uvjeti zakupa, uključivo i iznosi navedeni u ovim Općim uvjetima zakupa, u EUR plativi su u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja od strane Zakupnika, uvećani za PDV.-----

Usmeni sporedni dogovori između ugovornih strana su nevažeći, za svaku izmjenu ili dopunu ugovora o zakupu kao i opisa predmeta zakupa i pripadajuće opreme potreban je pisani oblik; isto vrijedi i za promjenu pisanog oblika zahtjeva.-----

Zakupnik će plaćati račune za struju koji se odnose na Predmet zakupa.-----

Pravni učinak ima samo prepiska u obliku preporučenih pošiljki, preporučenih pošiljki s potvrdom primitka, dostava od strane kurira, faks ili osobnih dostava s potvrdom primitka.-----

Ugovorne strane će obavijestiti jedna drugu o svakoj promjeni adrese njihovih sjedišta, kao i o njihovim brojevima telefona i telefaksa. Dostava svih pismena predviđena ovim Ugovorom smatra se uredno izvršenom kad je upućena na adresu naznačenu u ugovoru o zakupu, osim ukoliko bi jedna Ugovorna strana pisanim putem drugu stranu obavijestila o promjeni iste.-----

Ovi opći uvjeti zakupa obvezuju ugovorne strane koje su iste prihvatile ugovorom o zakupu. U koliko su određeni uvjeti drugačije

the Contract are relevant to the conditions to the general Conditions.--	dogovoreni osnovnim ugovorom u tom slučaju su oni mjerodavni u odnosu na opće uvjete.
In Jablanovec, January 23 rd 2019.	Jablanovec, 23. siječnja 2019.
Trgovački centar Zagreb d.o.o. Management	Trgovački centar Zagreb d.o.o. Uprava
TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB Jablanovec, Zaprešićka 2 10290 Zaprešić OIB: 57136792631	TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o. Jablanovec, Zaprešićka 2 10290 Zaprešić OIB: 57136792631



KUĆNI RED

Sukladno ugovornim ovlastima, te u cilju najprikladnijeg uređenja zajedničkog rada svih osoba koje obavljaju gospodarsku aktivnost u Centru, uz istodobnu brigu za očuvanjem imovine zakupaca, te vlasnika centra, Zakupodavac predstavljen po Centermanagement donosi ovaj Kućni red

Odredbе ovog kućnog reda vrijede za sve korisnike poslovnih prostorija u Westgate Shopping City-u (dalje u tekstu Zakupci), za njihove zaposlenike, suradnike i stranke u svrhu dobrog upravljanja, promoviranja i razvoja „Westgate Shopping City-a“ (u daljnjem tekstu: Centra). Centermanagement Shopping Centra (u daljnjem tekstu: CM Centra) zadržava pravo izmjene i nadopune Kućnog reda.

1. RADNO VRIJEME, DOLAZAK NA POSAO, ODLAZAK

1.1 Odluku o radnom vremenu Centra donosi CM Centra vodeći računa o mogućnostima predviđenim u zakonskim propisima te, vodeći računa o zakonskim propisima, autonomno donosi odluku o radnom vremenu i tijekom blagdana i neradnih dana.

Svi Zakupci u obvezi su poštivati odluke CM centra o radnom vremenu te sukladno tim odlukama uskladiti svoje aktivnosti, a osobito tijekom utvrđenog radnog vremena imati otvorene poslovne prostore u kojima obavljaju svoju djelatnost unutar Centra.

U trenutku izrade ovog kućnog reda utvrđuje se radno vrijeme kako slijedi:

Trgovine: Pon – Ned: 10,00 h - 21,00 h

Ugostiteljstvo: Pon – Ned: 08,00 h - 22,00 h

Super KONZUM: Pon – Ned: 09,00 h - 21,00 h

1.2 Zakupodavac zadržava pravo promjene radnog vremena. O eventualnim promjenama i odstupanjima od gore navedenog Zakupci će biti pravodobno obaviješteni te su obvezni pridržavati se istih.

HOUSE RULES

As per its contractual competences, and having in mind the convenient regulation of the joint work of all the persons entitled that perform their respective economic activities within the Centre, as well as the care of the property of the lessees Lessor, represented by the Centermanagement, enacts the House Rules.

The regulations of these House Rules relate to all the users of business premises of within the Westgate Shopping (hereinafter: the Lessees), their workers, partners and customers for the purpose of good management, promotion and development of "Westgate Shopping City" (hereinafter: Centre). Centermanagement of the Centre (hereinafter: Centre CM) reserves the right to amend the House Rules.

1. WORKING HOURS, ARRIVAL TO WORK, DEPARTURE

1.1 The decision of the working hours of the Centre is issued by the Centre CM, taking in account the options available by law, autonomously issuing the decision on the working hours during holidays and non-business days.

All the Lessees shall submit to the decisions of the Centre CM on the working hours and harmonize their respective activities with the said decisions, esp. by having their business premises open during the working hours.

At the moment of making of this House Rules, the working hours is set forth as follows.

Stores: Mon – Sun: 10,00 h - 21,00 h

Catering: Mon – Sun: 08,00 h - 22,00 h

Super KONZUM: Mon – Sun 09,00 - 21,00 h

1.2 The Lessor reserves the right to change the working hours through the Centre CM. The Lessees shall be informed in a timely manner on the possible changes of the above mentioned and shall adjust their respective working hours accordingly.



1.3 Zaposlenici mogu ući u Centar od 8,00 sati, a moraju ga napustiti najkasnije sat vremena nakon prestanka radnog vremena ugostiteljstva. Ulaz za zaposlenike je slobodan na sve ulaze. U vremenu od 08,00 – 22,00 sati zaposlenici Zakupca koji imaju vlastite ulaze mogu koristiti i te ulaze. Ulazak i izlazak kroz vrata za evakuaciju nije dozvoljen.

1.4 Ukoliko zaposlenici dolaze na posao ili odlaze sa posla van vremena predviđenog u prethodnoj točki tada su obavezni koristiti isključivo hodnik kod **24 satne sobe** pri čemu će zaštitar koji je zadužen za kontrolu ulaza i izlaza iz centra nakon radnog vremena evidentirati sve osobe koje izlaze iz Centra nakon radnog vremena, dok će u Centar pustiti samo one osobe koje imaju odobrenje od CM za ulaz u Centar.

Svaki ulazak u Centar izvan vremena predviđenog u točki 1.3 mora biti odobren od CM, dok je obveza zaštitara evidentirati i ispratiti do izlaza sve osobe koje zatekne u Centru izvan vremena predviđenog točki 1.3., a bez dozvole CM. Od 22,00 sata, pa do 8,00 sati svi ulazi u centar biti će zatvoreni, kao i hodnici unutar centra.

1.5 Pravo Zakupaca na prolaz ulazima, hodnicima, dizalima i stubištem zgrade ograničeni su na dolazak i napuštanje zakupljenih prostorija od strane korisnika te njegovih suradnika, stranaka i gostiju. Zaposlenici također imaju pravo pristupa zakupljenim skladišnim prostorima, sanitarnim i garderobnim prostorijama.

2. OTVARANJE TRGOVINE, DOSTAVA, ČIŠĆENJE, SKLADIŠTENJE I OSTALA PRAVILA PONAŠANJA VEZANA ZA POSLOVNI PROSTOR

2.1 Svi Zakupci dužni su poslovne prostore otvoriti i držati ih otvorene u skladu sa ugovorom i odlukom CM Centra o radnom vremenu.

1.3 The workers may arrive at the Centre from 08,00 hours onwards, and must depart no later than one hour after the catering ceases the work. The workers entrance is free for all the workers. From 08,00 till 22,00 h the workers of the Lessees that have their own entrances may use that entrances. Arrival and departure through the evacuation doors is not allowed.

1.4 If the workers arrive to work or depart the work outside of the times envisaged within the previous point, then they shall use only use the corridor of **24 hour room** and the security in charge for the control of arrivals and departures shall put in a log all the persons departing the Centre after the working hours, and only the persons approved by the Centre CM shall be admitted to enter the Centre.

Any arrival into the Centre outside the time envisaged in the point 1.3 shall be approved by the Centre CM, and the security shall make note in a log and escort all the persons found in the Centre outside the time envisaged in the point 1.3 without the approval of the Centre CM.

From 22,00 till 08,00 h all entrances to the Centre shall be closed, as well as the corridors inside the Centre.

1.5 The Lessees' right of passage through the entrances, corridors, elevators and staircases of the building is limited to the arrival to and departure from the leased premises of their respective users, partners, clients and guests. The workers are admitted to the leased storage areas, sanitary and wardroom spaces.

2. OPENING OF THE STORES, DELIVERY, CLEANING, STORING AND OTHER RULES RELATING TO THE BUSINESS PREMISES

2.1 All the Lessees shall open the business premises and keep them open as per the contract and the decision of the Centre CM on the working hours.



Zabranjeno je sljedeće:

- 2.2 nepridržavanje radnog vremena kod otvaranja (kasnije otvaranje)
- 2.3 nepridržavanje radnog vremena kod zatvaranja (prerano zatvaranje)
- 2.4 dostava robe i iznošenje smeća za vrijeme utvrđenog radnog vremena Centra
- 2.5 uređenje vanjskog dijela poslovnog prostora i uređenje izloga za vrijeme utvrđenog radnog vremena Centra
- 2.6 svi ostali radovi unutar poslovnog prostora za vrijeme radnog vremena Centra
- 2.7 skladištenje robe od strane Zakupaca u prostorijama hodnika i zajedničkim površinama
- 2.8 korištenje evakuacijskih stubišta za dostavu robe, odlaganje smeća u evakuacijskim stubištima, korištenje izlaznih vrata koja su pod zajedničkim alarmom u bilo koju drugu svrhu osim izlaska u slučaju opasnosti
- 2.9 zadržavanje i pušenje zaposlenika na evakuacijskim prolazima i stubištima
- 2.10 zaključavanje protupožarnih stepenica
- 2.11 okupljanje zaposlenika na prostorima mall-a
- 2.12 pušenje u prostorima mall-a
- 2.13 puštanje glazbe iznad 60Db. u poslovnim prostorima bez pisanog odobrenja CM Centra
- 2.14 korištenje osobnih dizala (dizala koja nisu teretna) za prijevoz tereta.

Ostalo:

- 2.15 Inventure tijekom godine moguće je organizirati jedino izvan radnog vremena Centra uz prethodno pisano odobrenje od CM Centra. Zatvaranje lokala zbog korištenja godišnjeg odmora, bolovanja djelatnika i ostalih razloga nije dozvoljeno.
- 2.16 Organiziranje promotivnih akcija koje inicira Zakupac sam, na nivou svog poslovnog prostora dozvoljeno je uz pisano odobrenje CM Centra. Zakupac treba na vrijeme poslati detaljan opis promotivne akcije s terminima i načinom njihova odvijanja.

It is forbidden as follows:

- 2.2 non-compliance to the working hours regarding the opening (late opening)
- 2.3 non-compliance to the working hours regarding the closing (early closing)
- 2.4 deliveries of goods and waste disposal during the working hours of the Centre
- 2.5 arrangements of the outer spaces of business premises and decoration of the shop windows during the working hours of the Centre
- 2.6 all other works within the business premises during the working hours of the Centre
- 2.7 storing the Lessees' goods within the corridors and common areas
- 2.8 using the evacuation staircases for the deliveries of goods, disposal of waste within the evacuation staircases, using the emergency doors that are connected to the joint alarm system for any purpose save the emergency departure
- 2.9 workers' staying and smoking within the evacuation corridors and staircases
- 2.10 locking of the fire staircases
- 2.11 gathering of workers within the areas of mall
- 2.12 smoking within the areas of mall
- 2.13 playing music above 60 Db within the business premises without written permission of the Centre CM
- 2.14 using of the personnel elevators (the elevators not designated for cargo) for the transport of cargoes.

Other activities:

- 2.15 Inventory processes during the year shall be organized outside the working hours only, with the written permission of the Centre CM. Closing of shops for vacations, workers' sick-leaves and other reasons is not allowed.
- 2.16 Organizing of the promo actions on the Lessee's own initiative is allowed only within the leased premises and with the written permission of the Centre CM. The Lessee shall in a timely manner submit the detailed description of the promo action with the terms and manner of its conduct.



2.17 U Centru su predviđena mjesta za uzimanje i izlijevanje vode potrebne za pranje poslovnih prostora te nije dozvoljeno uzimanje i izlijevanje vode u sanitarijama za posjetitelje

2.18 Dijeljenje promotivnih i drugih letaka unutar Centra, kao i na parkirnim površinama oko centra dozvoljeno je samo uz prethodno pisano odobrenje od strane CM; letci koji se dijele moraju na sebi imati i logo Westgate Shopping City koji je prethodno odobrio voditelj marketinga centra. Reklamiranje drugih trgovačkih centara na letcima unutar nije dopušteno.

2.19 Ostavljanje letaka po automobilima kupaca je zabranjeno i biti će otklonjeno uz trošak najmpromca kome leci pripadaju bez obzira dali ga dijeli treća osoba.

Ljepljenje letaka na ulaznim vratima centra, liftovima, rasvjetnim stupovima, i sličnom, nije dozvoljeno i biti će uklonjeno o trošku najmpromca kome letak pripada bez obzira dali ga dijeli treća osoba

2.20 CM Centra ovlašten je samostalno ili putem osoba koje je ovlastio ući u svaki prostor unutar Centra, i to kako zbog kontrole njegovog korištenja, te korištenja instalacija i uređaja unutar njega, tako i zbog očitavanja potrošnje režijskih troškova kao što su voda, struja i slično.

2.21 Zakupnici koji imaju izloge u obvezi su iste prati minimalno jednom mjesečno. Pranje izloga zakupnici će organizirati izvan radnog vremena. Iznimno pranje izloga može se organizirati i tijekom radnog vremena, na osnovu pisanog odobrenja CM Centra, kojim se prihvaća obrazložena pisana zamolba pojedinog zakupnika.

2.22 Rasvjeta u prodajnim prostorima mora biti u potpunosti upaljena tijekom čitavog radnog vremena te sva rasvjetna tijela moraju biti ispravna i funkcionalna.

3. UTOVAR I ISTOVAR ROBE TE DOSTAVA ROBE U POSLOVNE PROSTORE, ODLAGANJE OTPADA

3.1 Vozila namijenjena za utovar i istovar robe mogu ulaziti u centralni dvorišni prilaz kroz tunel do zajedničke utovarne rampe. Vozila se ne smiju zadržavati duže nego što je potrebno za utovar i istovar robe. Utovar i istovar robe dozvoljen je od 08.00 – 22.00 sata.

2.17 The supplying with and the disposal of the water for washing of the business premises within the visitors' sanitary spaces is not allowed, for the places for the supplying with and the disposal of water for washing of the business premises are specially designated.

2.18 Distribution of promotional and other leaflets within the Centre, as well as within the parking lots around the Centre is allowed only with prior written permission issued by the Centre CM; such leaflets shall contain Westgate Shopping City logo previously approved by the marketing manager of the Centre. It is not allowed to market the other shopping centres by such leaflets.

2.19 Putting the leaflets onto the visitors' cars is forbidden and such leaflets shall be removed at the expense of the Lessee to whom said leaflets belong, regardless whether the distribution has been performed by a third person. Sticking of leaflets on the entrance doors of the Centre, elevators, lighting columns and the like is also forbidden, and such leaflets shall be removed at the expense of the Lessee to whom said leaflets belong, regardless whether the distribution has been performed by a third person.

2.20 Centre CM is authorized, either itself or by the persons authorized by it, to enter into any space within the Centre, for the purpose of the control of its use, the control of the installations and devices, as well for the purpose of the registration of the consumption of the water, electricity and the like.

2.21 Lessees who have shop windows are obliged to wash them at least once a month. Lessees will organize washing of the shop windows outside of working hours. Exceptionally, washing of shop windows can be arranged during working hours, pursuant to a written permission of CM Center, which accepts reasoned written request of each Lessee.

2.22 Lights inside the stores must be turned on during entire working hours and all equipped lighting must be operational and functional.

3. LOADING AND UNLOADING OF THE GOODS, DELIVERY OF THE GOODS TO THE BUSINESS PREMISES, WASTE DISPOSAL

3.1 The vehicles that load and unload the goods shall enter the central yard entrance through the tunnel to the common loading ramp. Such vehicles shall remain there only as long as necessary for the loading and the unloading of goods. Loading and unloading of goods is permitted from 08,00 till 22,00 h.



3.2 Nakon završetka utovara i istovara robe područje u kojem je isto obavljeno mora se odmah očistiti, pospremiti i dovesti u prvobitno stanje. U slučaju nepridržavanja navedenoga uklanjanje i čišćenje smeća će ići o trošku najmpromica kome je dostavljena roba. Odlaganje smeća je dozvoljeno isključivo za to predviđene kontejnere uz prethodno odvajanje otpada po vrstama.

CM uzima za pravo, uz prethodnu pisanu obavijest zakupaca, odlučiti o drugoj regulaciji dostave robe, odlaganju otpada na utovarnoj rampi i/ili na drugoj predviđenoj lokaciji.

3.3 Po potrebi, uz pisano odobrenje CM Centra, utovar, istovar i dostava robe može se obavljati izvan vremena navedenog u točki 3.1, i na drugoj lokaciji u slučaju da se utovarna rampa privremeno koristi za druge svrhe

3.4 Strogo je zabranjeno zadržavanje vozila dobavljača i Zakupaca ispred Centra, te na području utovara i istovara robe osim ako se ne koristi u svrhu utovara/istovara.

Parkiranje i ostavljanje vozila unutar utovarne rampe koja nije u svrhu istovara je strogo zabranjeno i biti će uklonjeno o trošku prijevoznika/ zakupca.

3.5 Dostava robe iz skladišta u poslovne prostore dopuštena je izvan radnog vremena Centra za trgovine i to u razdoblju od 08.00 – 10.00 sati te od 21.00 – 24.00 sata. Prilikom dostave robe potrebno je obratiti pažnju da se obavlja na adekvatan način sa transportnim sredstvom koji ne oštećuje pod i imovinu Centra (gumeni kotači su obavezni, a jedini mogući pogon je ljudski).

3.6 CM Centra može zabraniti dostavu ukoliko se obavlja na neadekvatan način.

3.7 Zakupac je obavezan razvrstavati otpad i odlagati ga u posebne kontejnere. Kontejneri za papir, staklo i PET ambalažu te komunalni otpad nalaze se uz utovarnu rampu. Odlaganje papira, PET ambalaže, stakla i komunalnog otpada dozvoljeno je svaki dan od 08.30 – 10.00 tj. 11.00 sati te od 21.00 tj. 22.00 – 24.00 sata. Svako neadekvatno odlaganje otpada od strane zakupaca biti će sankcionirano sa kaznom od 500,00kn uz priložene fotografije i/ili video zapis.

3.2 After the loading and unloading of goods, the area of loading/unloading shall be immediately cleaned and put into previous condition. In case of non-compliance, such cleaning and waste disposal shall be performed at the expense of the Lessee whose goods were loaded and/or unloaded. The disposal of waste is allowed only into dedicated containers with the prior separation of waste as per type.

The Centre CM is entitled, with prior written notice to the Lessees, to decide on the different regulation of the delivery of goods, waste management on the loading ramp and/or other location.

3.3 The loading, unloading and delivery of goods may be performed outside the time and place envisaged in the point 3.1 with written approval of the Centre CM, if the loading ramp is being used for other purposes.

3.4 It is strictly forbidden to leave the vehicles of the providers and the Lessees around the Centre and within the load/unload area, except for the purpose of loading/unloading. Parking and leaving of the vehicles within the loading ramp for purpose other than load/unload is strictly forbidden and such vehicles shall be removed at the provider's/Lessee's expense.

3.5 Delivery of goods from the storage areas to the business premises is allowed outside the shopping working hours in the period from 08.00 till 10.00 h and from 21.00 till 24.00 h. Due care shall be taken in order to perform the delivery of goods in an adequate manner, using the means of transport that does not damage the floor and property of the Centre (rubber wheels are obligatory and only human power is allowed).

3.6 Centre CM may forbid the delivery of goods if it is performed inadequately.

3.7 The Lessee shall sort the waste and dispose of it into special containers. The containers for paper, glass and PET as well as for communal waste are situated by the loading ramp. Disposal of paper, glass and PET as well as for communal waste is allowed each day from 08.00 till 10.00 h and from 21.00 till 24.00 h. For any inadequate waste disposal the Lessee shall be fined with 500.00 Kuna, with photos and/or video record attached.



4. GRAĐEVINSKI RADOVI

4.1 Izmjene na instalacijama koje su u vlasništvu Centra, a prolaze kroz poslovni prostor Zakupca, nisu dozvoljene bez pisanog odobrenja i nadzora od strane CM Centra. Sva uređenja moguća su samo u danima i terminima koja dopušta CM Centra, a radovi moraju biti izvedeni u skladu sa sigurnosnim mjerama, bez nanošenja šteta Centru. Radovi moraju biti zatraženi od strane Zakupca pisanim putem i to na način da se precizno opiše kakvi će se radovi izvoditi, uz navođenje termina izvedbe, te svih bitnih tehničkih karakteristika vezanih za radove, jednako tako potrebno je navesti tko će izvoditi radove, te dokazati sposobnost izvođača izvoditi namjeravane radove. Bez pisanog odobrenja CM Centra radove nije moguće početi, niti je iste moguće voditi izvan opsega danog odobrenjem. Ukoliko se radi o radovima koji imaju za cilj spojiti se na neki od centralnih sustava (npr. grijanje, hlađenje, odvodnja, struja, sprinkleri i slično), za iste je, pored naprijed navedenog, nužno zatražiti odobrenje minimalno 14 dana prije planiranog početka radova.

4.2 Strogo je zabranjeno izvođenje bilo kakvih radova u poslovnim prostorima ili na pročeljima poslovnih prostora za vrijeme utvrđenog radnog vremena Centra.

4.3 Zakupac je dužan u svakom trenutku omogućiti, na zahtjev CM Centra rad na instalacijama koje su u vlasništvu Centra. U slučaju redovnih pregleda obveza Zakupnika je također pustiti osobe koje rade na poslovima održavanja Centra, ali uz prethodnu najavu od 12 sati.

4.4 Korisnik je obavezan na vlastiti trošak brinuti o ispunjavanju zakonskih propisa odnosno uvjeta vezanih za poslovanje. Tehnička oprema (posebice dizala) mora se koristiti sukladno uputama službenika Centra ili uputama zaštitara.

4.5 Zakupac je dužan eventualni kvar na instalacijama u svome lokalu koji ugrožava ili ometa rad drugih lokala popraviti u najkraćem roku. Ukoliko to ne učini kvar će na njegov račun popraviti izvođač kojeg angažira CM Centra.

4.6 Zakupac čija neispravna instalacija prouzroči štetu u drugom lokalu dužan je tu istu štetu nadoknaditi.

4. CONSTRUCTION WORKS

4.1 The changes of the installations that are owned by the Centre, and pass through the Lessee's business premises, are not allowed without prior written permission of the Centre CM. Any arrangements are allowed only during the days and hours allowed by the Centre CM, and the works shall be performed in compliance with the safety measures, without incurring the damage to the Centre. The Lessee shall request the works in written, such request containing the description of works, time of works, as well as all technicalities regarding the works, the performer of the works and the performer's capabilities to perform the intended works. It is not allowed to start the works without written permission of the Centre CM, and it is not allowed to perform the works outside the scope given by the permission. If the said works aim at the connecting to some of the central systems (e.g. heating, cooling, sewage, electricity, sprinklers etc.), the request for such works shall be submitted no later than 14 days before the planned start of works.

4.2 It is strictly forbidden to perform any works within the business premises or in the facades of the business premises during the working hours of the Centre.

4.3 The Lessee shall anytime allow, at Centre CM request, the works on the installations owned by the Centre. In case of urgent repairs, the Lessee shall immediately allow the repair persons into its respective premises. In case of maintenance, the Lessee shall also allow the maintenance persons, with prior 12 hour notice.

4.4 The Lessee shall at its own expense take care of the fulfilment of the legal obligations and regulations related to the conduct of business. Technical equipment (esp. the elevators) shall be used as per the instructions of the Centre officials or security service instructions.

4.5 The Lessee shall immediately rectify any possible malfunction of installations within its shop, such malfunctions endangering or hindering the work of other shops. If the Lessee fails to do so, the malfunction shall be rectified by the performer ordered by the Centre CM, at the Lessee's expense.

4.6 The Lessee whose malfunctioning installation causes damage to the other shop shall cover such damages.



4.7 U slučaju dvojbe smatrati će se da nisu dozvoljeni radovi koje ima namjeru poduzeti zakupac

4.8 Zakupac koji ne poštuje odredbe ovog članka u obvezi je nadoknaditi svu štetu Centru koju on pretrpi takvom jednom nedopuštenom radnjom ili propustom.

5. PARKIRANJE I PROMET OKO CENTRA

5.1 Centar je okružen četverokolnom dvosmjernom cestom koja uvijek mora biti prohodna.

5.2 Parkiranje za zaposlenike dopušteno je isključivo na vanjskom dijelu parkirališta. Natkrivena parkirna mjesta su predviđena isključivo za kupce i posjetitelje. Parkiranje na nedozvoljenim mjestima (mjesto za invalide, evakuacijski i protupožarni putevi, neoznačena parkirna mjesta, zelene površine...) bit će financijski sankcionirano u vidu naplate svake počinjene štete, a automobili će o trošku vlasnika biti premješteni.

Zabranjeno je sljedeće:

5.3 Parkiranje zaposlenika na parkirnim mjestima predviđenim za kupce te ostalim mjestima koja nisu predviđena za parkiranje.

5.4 Parkiranje vozila jednog pored drugoga na način da je između njih onemogućen prolaz

5.5 Parkiranje vozila blizu nužnih izlaza i protupožarnih Stepenica

6. MJERE SIGURNOSTI

6.1 Kako bi se osigurala maksimalna sigurnost za osoblje, nekretnine, opremu i djelatnosti unutar Centra, Zakupci su obvezni osobno i zajedno sa svojim osobljem pridržavati se mjera i pravila sigurnosti koje određuje CM Centra, te sa osobitom pažnjom čuvati imovinu Centra.

CM Centra može bez obrazloženja i obveza prema Zakupcima, zabraniti pristup svakoj osobi koja se pravilno ne predstavi ili čija prisutnost po mišljenju CM Centra ugrožava interese Centra i ostalih korisnika.

U Centru je zabranjeno:

6.2 protuzakonito djelovanje, djelovanje suprotno moralu i općeprihvaćenim pravilima pristojnosti; osobe koje postupaju suprotno naprijed navedenoj zabrani, odnosno uzrokuju

4.7 In case of doubt, the works intended by the Lessee shall be considered as not allowed.

4.8 The Lessee who fails to comply to the regulations of this article shall cover all the damages incurred by the Centre by such non-allowed act or omission.

5. PARKING AND TRAFIC AROUND THE CENTRE

5.1 The Centre is surrounded by a four-lane two-way road that must be passable all the times.

5.2 Parking for the employees is allowed only on the outside part of the parking lot. Covered parking places are envisaged only for the visitors. Parking on the restricted areas (places for the invalids, evacuation and fire passages, unmarked parking places, green areas...) shall be fined for any damage incurred, and the vehicles removed on the owner's expense.

It is forbidden as follows:

5.3 Employees' parking on the places envisaged for the visitors and on the other places not envisaged for parking.

5.4 Parking of the vehicles side by side in a manner that no passage between them is possible.

5.5 Parking of the vehicles nearby the emergency exits and fire staircases.

6. SAFETY MEASURES

6.1 In order to provide maximum safety for the persons, properties, devices and activities within the Centre, the Lessees shall, in person and with its personnel, to comply to the safety measures and regulations issued by the Centre CM and take proper care for the property of the Centre.

The Centre CM can, without explanation and obligations towards the Lessees, forbid the entrance to any person that fails to identify itself or whose presence, at Centre CM discretion, endangers the interests of the Centre and the other uses.

It is forbidden within the Centre:

6.2 illegal activities, activities contrary to the morale and rules of decency; the persons acting in violence of the above



javni skandal ili pak rade protivno uobičajenoj poslovnoj etici mogu biti izbačene iz Centra, te im se za ubuduće može zabraniti ulaz u Centar.

6.3 poduzimati aktivnosti koje uzrokuju buku, smrad ili neko drugo onečišćenje okoliša, te upotrebljavati ili skladištiti bilo kakve opasne ili zapaljive tvari bez dozvole CM Centra;

6.4 donositi oružje

Posebno je utvrđeno sljedeće:

6.5 izlazi u slučaju opasnosti, područja koja sadrže protupožarne sisteme i općenito svi zajednički dijelovi moraju biti uvijek slobodni od suvišnih predmeta kako bi se osigurala brza intervencija u slučaju opasnosti;

6.6 ne smije se nepravilno koristiti niti jedan sigurnosni uređaj;

6.7 otpad ne smije sadržavati lako zapaljive tvari.

6.8 samo osobe ili poduzeća ovlaštena od strane CM Centra mogu obavljati intervencije na uređajima koje je postavio Zakupodavac;

6.9 u zakupljenim lokalima nije dozvoljeno držanje opasnih ili lako zapaljivih tvari

Svi zakupci obvezni su na punu suradnju sa zaštitarima Centra. Zakupci moraju prijaviti svaku otkrivenu nepravilnost na dijelovima zajedničkih instalacija, ili u bilo kojem drugom slučaju koji bi zahtijevao hitnu intervenciju službi za upravljanje Centrom.

7. NADZOR CENTRA

CM Centra je sklopio Ugovor s društvom ovlaštenim za poslove zaštite koji će 24 sata dnevno kontrolirati sigurnost na unutrašnjim i vanjskim prostorima Centra.

Centar je pod permanentnim video nadzorom.

Brojevi službi koje su dostupne od 00.00-24.00 sati su:

- Zaštitarska služba +385 (0) 99 802 32 80, (0) 99 406 3427, Mail: westgate@klemmsecurity.hr
- Tehnička služba +385 (0) 99 439 77 55
- Vatrogasci +385 (0) 99 802 32 77

mentioned, or cause scandal or work contrary to the customary work ethics may be removed from the Centre and forbidden the future entrance into it

6.3 to conduct activities that cause noise, unpleasant odours, or other pollution or use of any dangerous or flammable substances without Centre CM permission

6.4 bringing of the weapons.

It is especially regulated:

6.5 the emergency exits, fire fighting areas, and all common areas must always be free of unnecessary objects, so a fast intervention in case of danger could be possible

6.6 no safety device shall be used contrary to the instructions

6.7 the waste must not contain the flammables

6.8 only the persons and companies authorized by the Centre CM can access to the devices placed to the Lessor;

6.9 no dangerous or flammable substances are allowed within the leased shops.

All Lessees shall fully cooperate with the security service of the centre. The Lessees shall notify any noticed malfunction regarding the common installations or in any other case that might require the emergency intervention of the Centre management services.

7. SURVEILLANCE OF THE CENTRE

Centre CM has made a Contract with the company authorized for the surveillance work for the 24-hour control of the safety within inner and outer areas of the Centre. Centre is under permanent video surveillance.

Numbers of the services available from 00,00 h till 24,00 h are:

- Safety service +385 (0) 99 802 32 80, (0) 99 406 3427, Mail: westgate@klemmsecurity.hr
- Technical service +385 (0) 99 439 77 55
- Fire brigade +385 (0) 99 802 32 77



Ostali važni telefonski brojevi

- Info-pult +385 1 555 33 33
Mail: informacije@westgate.hr (09.00-21.00 h)
- Backoffice CM +385 1 555 33 22 (09.00-17.00 h)
- Računovodstvo +385 1 555 33 36 (09.00-17.00 h)
- Marketing / Mail: marketing@westgate.hr (09.00-17.00 h)

Voditelj tehničke službe:

G. Franjo Ereš +385 91 402 01 42

Mail: franjo.eres@sustenta.hr

Voditelj higijenske službe:

G. Juro Stipić +385 91 379 41 67

Osnovni cilj ovog kućnog reda je postaviti i održati na visokom nivou sve vrste usluga koje se pružaju posjetiteljima u Centru, te se njegove odredbe u slučaju dvojbe trebaju tumačiti sukladno ovako definiranom cilju.

KAZNE NE ODREDBE

Kaznom u iznosu od najmanje 500,00 kuna dnevno kaznit će se zaposlenik, zakupnik ili druga osoba s njima povezana koja:

- Neprihvaća se pravila vezanih za korištenje vode za pranje
- Zadržava se i puši na evakuacijskim prolazima i stubištima
- Puši u prostorima mall-a
- Pušta glazbu u poslovnim prostorima iznad 60Db. bez pisanog odobrenja CM Centra (zakonska regulativa)!
- Ne poštuje odredbe vezane za utovara, istovara te dostave robe
- Pogrešno parkira vozilo
- Uništava imovinu ili nanosi štetu na imovini Centra
- Neprihvaća se odredbi o mjerama sigurnosti opisanih u točki 6. izuzev ukoliko za pojedine povrede odredbi točke 6. nisu propisane strože kazne

Kaznom u iznosu od najmanje 1.000,00 dnevno kuna kaznit će se zaposlenik, zakupnik ili druga osoba s njima povezana koja:

Other important phone numbers

- Info-desk +385 1 555 33 33
Mail: informacije@westgate.hr (09.00-21.00 h)
- Back office CM +385 1 555 33 22 (09.00-17.00 h)
- Accountant service +385 1 555 33 36 (09.00-17.00 h)
- Marketing / Mail: marketing@westgate.hr (09.00-17.00 h)

Technical service manager:

Mr. Franjo Ereš +385 91 402 01 42

Mail: franjo.eres@sustenta.hr

Sanitary service manager:

Mr. Juro Stipić +385 91 379 41 67

The main purpose of this House rules is to establish and maintain at high level all kinds of services provided to the Centre's visitors, and all the provisions shall be interpreted in accordance with the said purpose.

PENAL PROVISIONS

The Lessee, employee or other person connected with them shall be fined with 500.00 Kuna per day if he or she:

- fails to comply to the rules regulating the water for washing
- stays and smokes on the evacuation passages and staircases
- smokes within the area of the mall
- plays music above 60 Db within the business premises without written permission of the Centre CM
- fails to comply to the rules for loading, unloading and delivery of goods
- parks the vehicle contrary to the regulations
- destructs or damages the property of the Centre
- fails to comply to the rules regarding the safety measures described in the article 6. unless the higher fine is regulated for the offences regarding the provisions of the article 6.

The Lessee, employee or other person connected with them shall be fined with 1.000 Kuna per day if he or she:

- fails to comply with the working hours regarding opening



- Dostavlja robu i iznosi smeća za vrijeme radnog vremena
 - Poduzima radove na poslovnim prostorima za vrijeme radnog vremena Centra
 - Pogrešno skladišti robu i materijale, te nepropisno koristi evakuacijska stubišta
 - Nepropisno organizira promotivne akcije
- Neprihvaća se odredbi o mjerama sigurnosti opisanih u točkama 6.2 i 6.3

Kaznom u iznosu od 1.500,00 kuna dnevno kaznit će se zaposlenik, zakupnik ili druga osoba s njima povezana koja:

- Zaključava protupožarne stepenice
- Organizira inventure ili zatvara lokale za vrijeme radnog vremena Centra
- Radi nedopuštene izmjene na instalacijama Centra
- Unosi oružje u prostorije Centra suprotno točki 6.4

Ostalo

Za nepoštivanja odredbi iz Ugovora o Zakupu, a koje nisu predviđene ili navedene u ovom Kućnom redu predviđene su kaznene odredbe u skladu sa Ugovorom o Zakupu. Za nepoštivanja odredbi iz Ugovora o Zakupu, a koje nisu predviđene ili navedene u ovom Kućnom redu primjenjivati će se kazne predviđene u Ugovoru o Zakupu.

Centar zadržava pravo izmjene i nadopune Kućnog reda kao i kaznenih odredbi koje su sastavni dio Kućnog reda.

Osim plaćanja kazne kod nepoštivanja Kućnog reda odgovorna osoba za navedeni prekršaj dužna je snositi i eventualne financijske posljedice koje su rezultat nepoštivanja Kućnog reda, kao i popraviti svu štetu koja je nastala kao rezultat nepoštivanja odredbi kućnog reda.

Kućni red stupa na snagu danom donošenja, od kada se i primjenjuje.

U Zaprešiću, 1. studenog 2018. godine

TRGOVAČKI CENTAR
ZAGREB d.o.o.
Zaprešićka 2
10290 Zaprešić
Otto Barić, direktor
IBAN: HR1424840081105136423, BIC: RZBHR2X, OIB: 57136792631

- delivers the goods and disposes of the waste during working hours
 - performs construction works within the business premises during working hours of the Centre
 - stores the goods and materials and uses the evacuation staircases against the regulations
 - organizes the promo actions against this House rules
- Fails to comply to the safety regulations set forth by the points 6.2 and 6.3

The Lessee, employee or other person connected with them shall be fined with 1500.00 Kuna per day of offence if he or she:

- locks the fire staircases
- organizes inventory processes or closes the shops during the working hours of the Centre
- performs changes on the Centre's installations without permission
- brings the weapons into the areas of the Centre contrary to the point 6.4.

Miscellaneous provisions

If the amount of fines is set forth differently within the Lease Contract, such stipulated fines as regulated by the Lease Contract shall apply. For failure to comply with the regulations of the Lease Contract not envisaged by these House rules, the fines stipulated by the Lease Contract shall apply.

The Centre reserves the right to amend this House Rules and its penal provisions.

In case of violation of this House Rules, the responsible person shall bear all the financial consequences, as well as cover all damages, besides the payment of fines regulated by the House Rules.

The House Rules come into force and are applicable from the date of its issuing onwards.

In Zaprešić, November 1st, 2018

TRGOVAČKI CENTAR
ZAGREB d.o.o.
Zaprešićka 2
10290 Zaprešić
Otto Barić, direktor
IBAN: HR1424840081105136423, BIC: RZBHR2X, OIB: 57136792631



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić
Zagreb, Savska cesta 56

Poslovni broj: OV-10165/2019

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jurić**, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da je stranka:

ERA GRUPA d.o.o., MBS 030142044, OIB 15377751157, Vinkovci (Grad Vinkovci), ANDRIJE HEBRANGA 1, zastupano po direktoru **DRAGO VESELČIĆ, OIB 07578815119, VINKOVCI, VINKOVCI, ANDRIJE HEBRANGA 1**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114249146 PU Vukovarsko-srijemska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** na potvrdu.

Stranke sam upozorio da se solemnizacija ove isprave odnosi samo na tekst isprave pisan na hrvatskom jeziku.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 400,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 100,00 kn.

Zagreb, 10.12.2019. (desetog prosinca dvije tisuće devetnaeste) godine

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić

