	5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.

3.4 The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	3.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 4,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 4.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.

4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.

Expenses	Troškovi
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3 The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4 The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and	5.4 Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i

	performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih

	Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta

	production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni

Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items,	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i

which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji

	overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.		zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor

LONIA TRGOVINA d.o.o. The Tenant Dragan Munjiza, director	**LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

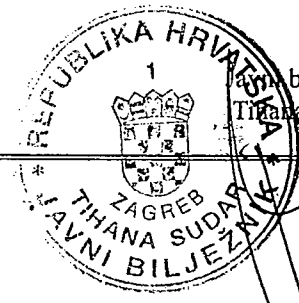
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5482/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-441

OV-5454/22
OV-6401/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**"),
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Kutina, Antuna Gustava Matoša 46, of 1338 square metres, located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2425, Land Plot no. 3049, in Croatian designated as "TRI ZGRADE I DVORIŠTE", Cadastral Municipality 316199, KUTINA (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Kutini, Antuna Gustava Matoša 46, površine 1338 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2425, zemljišnoknjižna čestica br. 3049 - TRI ZGRADE I DVORIŠTE, katastarska općina 316199, KUTINA ("**Prostor**").
1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.

2.3 Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3 Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term	**Trajanje zakupa**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4 The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the	3.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog

	moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.		Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5	The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 5,000.00, increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 5.000,00 kuna, uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj

	year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.		godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5	The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5	Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6	The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6	Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses **Article 5**		Troškovi **Članak 5.**	

5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.

5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.,	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje

	ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo,

directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od

is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u

	Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.		kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i/ili odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte

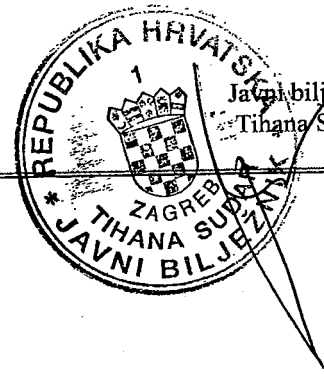
notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska ulica 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5494/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-364

OV-5371/2

OV-5379/2

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Kapela, Bilogorska 91, of 245 square metres, located in the property registered in the Land Registry Folio no. 10, Land Plot no. 1106/2, in Croatian designated as "KUĆA I DVOR", Cadastral Municipality 301116, KAPELA (the "**Premises**"). 1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Kapeli, Bilogorska 91, površine 245 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 10, zemljišnoknjižna čestica br. 1106/2 - KUĆA I DVOR, katastarska općina 301116, KAPELA ("**Prostor**"). 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.

2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog

moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 8,000.00, increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 8.000,00 kuna, uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), koji se

published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu

	equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.		(koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.

5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.,

	OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili

all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće

of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka

	of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.		zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na

	subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.		strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However,	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj

in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32, kao izvršni direktor **LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130, kao direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5371/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
TIHANA SUDAR
JAVNI BILJEŽNIK

P- 879

OV-5424/

OV-5425

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Jasenovac, Trg kralja Petra Svačića 16, of 100 square metres (business premises) and 80 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 140, Land Plot no. 207, in Croatian designated as "Trg Kralja Petra Svačića", Cadastral Municipality 318809, Jasenovac (the "**Premises**"). 1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Jasenovcu, Trg kralja Petra Svačića 16, površine 100 četvornih metara (poslovni prostor) i 80 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 140, zemljišnoknjižna čestica br. 207 - Trg Kralja Petra Svačića, katastarska općina 318809, Jasenovac ("**Prostor**"). 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3	The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**		**Svrha zakupa** **Članak 2.**	
2.1	The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1	Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2	The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	2.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.

2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog

	moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.		Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5	The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 10,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 10.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj

year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses Article 5	**Troškovi** Članak 5.

5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.

5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.,	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje

	ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo,

directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od

is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u

Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5 The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte

notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19 Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

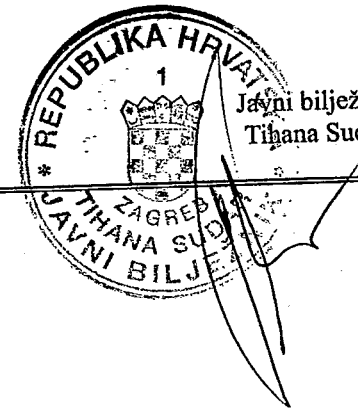
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5424/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

F-748

OV 5515/22
OV-5516/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Jamarice, Ulica Đuke Čaića 70, of 63 square metres (business premises) and 56 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 904 Land Plot no. 134/1, in Croatian designated as "ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA) K.B. 70 I DVORIŠTE ĐUKE ČAIĆA, i to 1. Suvlasnički dio: 49/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) POSLOVNI PROSTOR - u prizemlju ukupne površine	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Jamaricama, Ulica Đuke Čaića 70, površine 63 četvornih metara (poslovni prostor) i 56 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 904, zemljišnoknjižne čestice br. 134/1 - ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA) K.B. 70 I DVORIŠTE ĐUKE ČAIĆA, i to 1. Suvlasnički dio: 49/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) POSLOVNI PROSTOR - u

	115,76 m2", Cadastral Municipality, 316156, Jamarica (the "**Premises**").		prizemlju ukupne površine 115,76 m2, katastarska općina 316156, Jamarica ("**Prostor**").
1.2	The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2	Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3	The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**		**Svrha zakupa** **Članak 2.**	
2.1	The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1	Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2	The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the	2.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se

	Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku

	obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.		ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5	The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 5,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 5.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.

4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.

of the lease or expiration of this Agreement.	
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3 The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.

5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati

	insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje

	Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15

within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**

9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**

11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje,

the termination of the lease right on the individual real estate.	po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac

Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

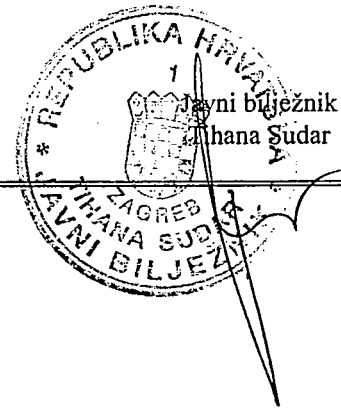
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5515/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-872

OV-5474/2

OV-5475/

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises Ivanićko Graberje, Zagrebačka 1, of 128 square metres (business premises) and 71 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 1873, Land Plot no. 2195, in Croatian designated as "KUĆA, DVOR U SELU, i to 1. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) CJELINA I - čija je površina 118,455 m2 a koju čini: - prodavaonica, skladište, kancelarija i sanitarni prostor, and 2. Suvlasnički dio: 54/100 ETAŽNO	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Ivanićkom Graberju, Zagrebačka 1, površine 128 četvornih metara (poslovni prostor) i 71 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 1873, zemljišnoknjižna čestica br. 2195 – KUĆA, DVOR U SELU, i to 1. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) CJELINA I - čija je površina 118,455 m2 a koju čini: - prodavaonica, skladište, kancelarija i sanitarni prostor, i 2. Suvlasnički dio:

	VLASNIŠTVO (E-2) CJELINA II - čija je površina 140,25 m2 a koju čini: - prodavaonica, hodnik, skladište, kancelarija, predprostor, garderoba i WC", Cadastral Municipality 312312, Caginec (the "**Premises**").		54/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) CJELINA II - čija je površina 140,25 m2 a koju čini: - prodavaonica, hodnik, skladište, kancelarija, predprostor, garderoba i WC, katastarska općina 312312, Caginec ("Prostor").
1.2	The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2	Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3	The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease		**Svrha zakupa**	
	Article 2		**Članak 2.**
2.1	The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1	Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2	The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement.	2.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
	If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the		Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15

	above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po

	third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.		tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5	The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 10,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 10.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5	The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5	Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6	The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be	4.6	Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz

returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3 The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.

5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, - osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o

	expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je

	requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi

deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**

9.1	Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	9.1	Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**

11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje,

the termination of the lease right on the individual real estate.	po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac

Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

KUTINA, Kolodvorska 19

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

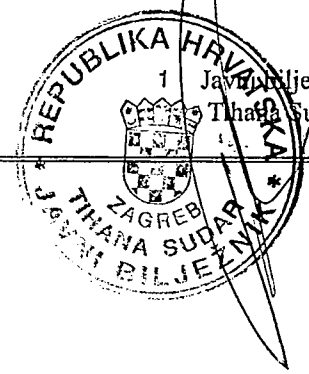
LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5474/2022
Zagreb, 18.05.2022.

1 Javni bilježnik
Tihana Sudar



P-767

OV 5486/22
OV-5488/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Husain, Petra Zrinskog 33, of 56 square metres (business premises) and 16 square metres (warehouse, located in the property registered in the Land Registry Folio no. 689, Land Plot no. 2187/1, in Croatian designated as "KUĆA PETRA ZRINSKOG 33 I DVORIŠTE PETRA ZRINSKOG", Cadastral Municipality 316130, Husain (the "Premises").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Husainu, Petra Zrinskog 33, površine 56 četvornih metara (poslovni prostor) i 16 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 689, zemljišnoknjižna čestica br. 2187/1 – KUĆA PETRA ZRINSKOG 33 I DVORIŠTE PETRA ZRINSKOG, katastarska općina 316130, Husain ("**Prostor**").

1.2	The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2	Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3	The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease		**Svrha zakupa**	
	Article 2		**Članak 2.**
2.1	The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1	Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2	The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement.	2.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
	If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in		Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a

	the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da

that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 4,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 4.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos

amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**

Article 5		Članak 5.	
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da

	specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d.,

	d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna

under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease	**Podzakup**
Article 7	**Članak 7.**
7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže

passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u

	condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.		kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem

proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik

Dragan Munjiza, director	Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

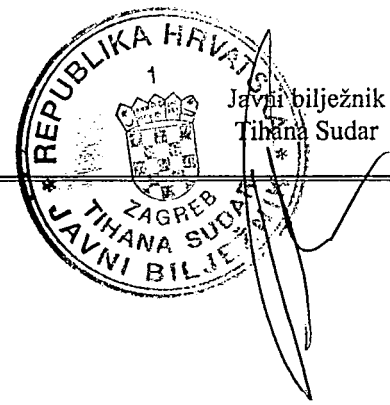
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5486/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-825

OV-5417/2
OV-5418/2

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Hrvatska Kostajnica, Vladimira Nazora 5, of 208 square metres (business premises) and 72 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2855, Land Plot no. K 80, in Croatian designated as "STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, 1. Suvlasnički dio: 332/1217 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) - POSLOVNI PROSTOR BR. I - koji se nalazi u prizemlju zgrade, u koji se ulazi iz ulice Vladimira Nazora, preko ulaznog trijema, a sastoji se od	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Hrvatskoj Kostajnici, Vladimira Nazora 5, površine 208 četvornih metara (poslovni prostor) i 72 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2855, zemljišnoknjižna čestica br. K 80 - STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, 1. Suvlasnički dio: 332/1217 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) - POSLOVNI PROSTOR BR. I - koji se nalazi u prizemlju zgrade, u koji se ulazi iz ulice Vladimira Nazora, preko ulaznog

prodavaonice - samoposluge, sa pomoćnim prostorom - prodaja kruha i mesnih proizvoda, zatim prijemnog skladišta, uredske prostorije, skladišta u polukatu, garderobe i sanitarije stubišta za polukat i podrum, ostava u polukatu, te prostora u podrumu od 3,00 m2, sveukupno 332,35 m2, komu pripada i drvarnica u br. 1 u podrumu", Cadastral Municipality 314943, Kostajnica (the "**Premises**").	trijema, a sastoji se od prodavaonice - samoposluge, sa pomoćnim prostorom - prodaja kruha i mesnih proizvoda, zatim prijemnog skladišta, uredske prostorije, skladišta u polukatu, garderobe i sanitarije stubišta za polukat i podrum, ostava u polukatu, te prostora u podrumu od 3,00 m2, sveukupno 332,35 m2, komu pripada i drvarnica u br. 1 u podrumu, katastarska općina 314943, Kostajnica ("**Prostor**").
1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement.	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.

	If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.

3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4 The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	3.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent **Article 4**	**Zakupnina** **Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 18,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 18.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.

4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5	The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5	Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6	The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new	4.6	Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će

promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.

maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	
5.3 The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4 The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4 Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5 The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5 Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6 The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes,	5.6 Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru,

	- public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.		- rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti promjene

	modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.		Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease **Article 7**		**Podzakup** **Članak 7.**	

7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading,	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je

the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog

	amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.		Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7	The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the	11.7	Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako

same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19

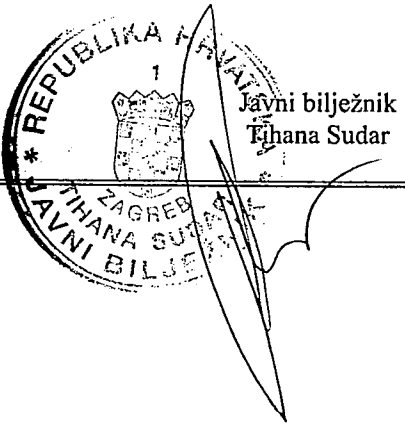
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5417/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-876

OV-5414/2

OV-5414/2

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises Hrvatska Kostajnica, Ratka Djetelića 51, of 70 square metres (business premises) and 35 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2917, Land Plot no. 356/4, in Croatian designated as "KUĆA U ULICI RATKA DJETELIĆA 51 U GRADU, 3. Suvlasnički dio: 1/3", Cadastral Municipality 314943, Kostajnica (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Hrvatskoj Kostajnici, Ratka Djetelića 51, površine 70 četvornih metara (poslovni prostor) i 35 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2917, zemljišnoknjižna čestica br. 356/4 – KUĆA U ULICI RATKA DJETELIĆA 51 U GRADU, 3. Suvlasnički dio: 1/3, katastarska općina 314943, Kostajnica ("**Prostor**").

1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a

	the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da

that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 3,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 3.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos

amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**

Article 5		Članak 5.	
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da

	specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d.,

d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.	MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8 The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8 Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9 The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9 Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1 Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2 In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law	6.2 Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna

under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease	**Podzakup**
Article 7	**Članak 7.**
7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže

passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u

condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem

proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik

Dragan Munjiza, director	Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

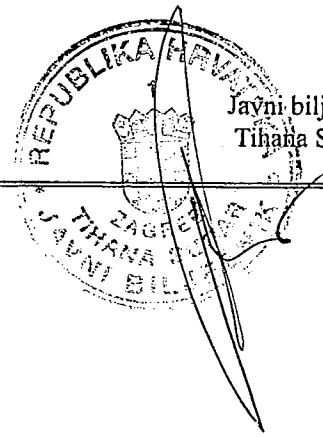
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5414/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-822

W-5383/22
W-5384/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Gvozd, Petra Svačića 22, of 103 square metres (business premises) and 94 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 433 Land Plot no. 418/8, in Croatian designated as "KRALJA PETRA SVAČIĆA", Cadastral Municipality 333883, Vrginmost (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Gvozdu, Petra Svačića 22, površine 103 četvornih metara (poslovni prostor) i 94 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 433, zemljišnoknjižne čestice br. 418/8 - KRALJA PETRA SVAČIĆA, katastarska općina 333883, Vrginmost ("**Prostor**").

1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a

	the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da

that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent **Article 4**	**Zakupnina** **Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 10,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 10.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos

amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**

Article 5		Članak 5.	
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da

	specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d.,

	d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna

	under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže

passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u

condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem

proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO Ulica Kelovorska 19 Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant _____	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO Ulica Kelovorska 19 Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik _____

Dragan Munjiza, director	Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

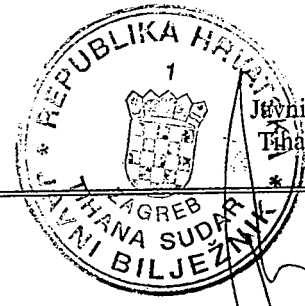
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5383/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-724

Ur 5427/22
Ur 5430/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Gornja Gračenica, Zagrebačka ulica 111, of 60 square metres (business premises) and 30 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2543 Land Plot no. 1565/2, in Croatian designated as "TRGOVINA I DVORIŠTE U MJESTU", Cadastral Municipality 316121, Gračenica (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Gornjoj Gračenici, Zagrebačka ulica 111, površine 60 četvornih metara (poslovni prostor) i 30 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2543, zemljišnoknjižne čestice br. 1565/2 – TRGOVINA I DVORIŠTE U MJESTU, katastarska općina 316121, Gračenica ("**Prostor**").

1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a

	the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da

that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 8,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 8.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos

amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**

Article 5		Članak 5.	
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da

	specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d.,

	d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna

under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže

passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u

	condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.		kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem

proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik

Dragan Munjiza, director	Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5427/2022
Zagreb, 18.05.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB TIHANA SUDAR JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-674

Ov-5351/2
prilika
Ov-5354/2

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1**	**Predmet zakupa** **Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Glina, Kneza Branimira 7, of 241 square metres (business premises) and 46 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2091, Land Plot no. 1657, in Croatian designated as "ULICA KNEZA BRANIMIRA", Cadastral Municipality 310140, GLINA (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Glina, Kneza Branimira 7, površine 241 četvornih metara (poslovni prostor) i 46 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2091, zemljišnoknjižna čestica br. 1657 - ULICA KNEZA BRANIMIRA, katastarska općina 310140, GLINA ("**Prostor**").
1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane

	na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3 Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3 Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term	**Trajanje zakupa**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4 The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and	3.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme

associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 8,000.00, increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 8.000,00 kuna, uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje iznos zakupnine indeksirat će se na temelju

	basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.		godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5	The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5	Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6	The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6	Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.

Expenses	Troškovi
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3 The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4 The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the	5.4 Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u

	building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska

	d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o

	with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period,	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok

whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika,

	in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.		očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements,	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.

11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.

11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).

11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.

11.5 The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.

dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.

11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).

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

11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.**	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.**

The Tenant	Zakupnik
Dragan Munjiza, director	Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32, kao izvršni direktor **LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130, kao direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5351/2022
Zagreb, 18.05.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
TIHANA SUDAR
JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-834

OT 322/22
OT 323/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Glina, Jukinačka 3, of 60 square metres (business premises) and 37 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 1293 Land Plot no. 781, in Croatian designated as "JUKINAČKA ULICA, 1. Suvlasnički dio: 107/179 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) POSLOVNI PROSTOR BR. I u prizemlju zgrade do ulice dostupan sa ulice, koji se sastoji od: prodajna prostora, sa dva skladišta sa sanitarnim čvorom, hodnikom i ostavom,	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Glini, Jukinačka 3, površine 60 četvornih metara (poslovni prostor) i 37 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 1293, zemljišnoknjižne čestice br. 781 – JUKINAČKA ULICA, i to 1. Suvlasnički dio: 107/179 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) POSLOVNI PROSTOR BR. I u prizemlju zgrade do ulice dostupan sa ulice, koji se sastoji od: prodajna prostora, sa dva skladišta sa sanitarnim

te spremištem dostupnim iz dvorišta iz kojeg je i pristup na tavan sve ukupne korisne površine od 107,15 m2, a poslovnom prostoru pripada i cijeli tavan u površini od 118,75 m2", Cadastral Municipality 310140, Glina (the "**Premises**").	čvorom, hodnikom i ostavom, te spremištem dostupnim iz dvorišta iz kojeg je i pristup na tavan sve ukupne korisne površine od 107,15 m2, a poslovnom prostoru pripada i cijeli tavan u površini od 118,75 m2, katastarska općina 310140, Glina ("**Prostor**").
1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni

	days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim

same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4 The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	3.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 4,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 4.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5	The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5	Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6	The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the	4.6	Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u

Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3 The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te

	features of the Premises and associated equipment at his own expense.		održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.

5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.

6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu

Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**

Article 9		Članak 9.	
9.1	Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	9.1	Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
Article 10		**Članak 10.**	
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.

Article 11		Članak 11.	
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz

	competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.		članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7	The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7	Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord		U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac	

Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19

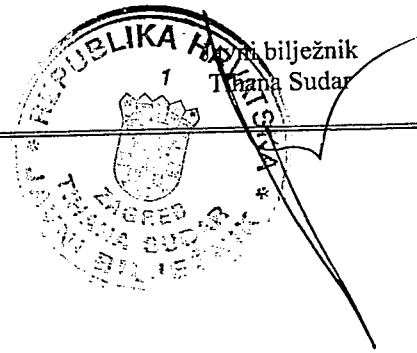
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5322/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-710

OV-5460/
OV-5462/

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Garešnica, Matije Gupca 2-4, of 300 square metres (business premises) and 100 square metres (warehouse), located in the (i) property registered in the Land Registry Folio no. 547, Land Plot no. 482, in Croatian designated as "MATIJE GUPCA, 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) POSLOVNI PROSTOR BROJ 1 U PRIZEMLJU OBJEKTA (SJEVERO-ZAPADNO) UKUPE POVR. 60,60 M2 SPOREDNI PROSTOR-TAVAN, UK.	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Garešnici, Matije Gupca 2-4, površine 300 četvornih metara (poslovni prostor) i 100 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na (i) nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 547, zemljišnoknjižna čestica br. 482 - MATIJE GUPCA, 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) POSLOVNI PROSTOR BROJ 1 U PRIZEMLJU OBJEKTA (SJEVERO-ZAPADNO) UKUPE POVR. 60,60 M2 SPOREDNI

	POVR. 60,60 M2", and the (ii) property registered in the Land Registry Folio no. 546, Land Plot no. 481, in Croatian designated as "MATIJE GUPCA", all in Cadastral Municipality 338672Garešnica – centar (the "**Premises**").		PROSTOR-TAVAN, UK. POVR. 60,60 M2, i na (ii) nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 546, zemljišnoknjižna čestica br. 481 MATIJE GUPCA, sve katastarska općina 338672, Garešnica – centar ("Prostor").
1.2	The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2	Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3	The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**		**Svrha zakupa** **Članak 2.**	
2.1	The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1	Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2	The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice	2.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok

	period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac

Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4 The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	3.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent **Article 4**	**Zakupnina** **Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 30,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 30.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5	The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5	Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6	The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be	4.6	Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz

returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3 The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.

5.4 The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4 Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5 The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5 Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6 The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6 Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7 The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own	5.7 Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o

	expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je

	requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi

deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**

9.1	Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	9.1	Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**

11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje,

the termination of the lease right on the individual real estate.	po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19

Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

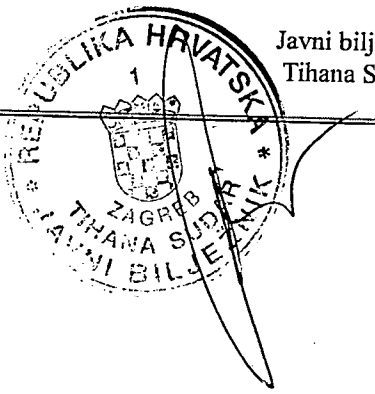
LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5460/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-388

OV-5341/22
OV-5400/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Garešnica, Kolodvorska 1, of 111 square metres (business premises) and 48 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2898, Land Plot no. 1822/3, in Croatian designated as "KOLODVORSKA ULICA, 1. Suvlasnički dio: 3570/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) suvlasničkog dijela nekretnine (građevine i zemljišta) - povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine u A1, što u naravi predstavlja prodajne prostore u	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Garešnici, Kolodvorska 1, površine 111 četvornih metara (poslovni prostor) i 48 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2898, zemljišnoknjižna čestica br. 1822/3 KOLODVORSKA ULICA i to 1. Suvlasnički dio: 3570/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) suvlasničkog dijela nekretnine (građevine i zemljišta) - povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine u A1, što u naravi

podrumu, sanitarije i urede sa spremištima - oznake A, te prostore za parking i uređene zelene površine na parceli oznake Ateren ukupne površine 1361,35m2 , označeno u planu posebnih dijelova zgrade žutom bojom uz istodobno sjedinjenje zemljišta i zgrade", Cadastral Municipality 309656, GAREŠNICA (the "**Premises**").	predstavlja prodajne prostore u podrumu, sanitarije i urede sa spremištima - oznake A, te prostore za parking i uređene zelene površine na parceli oznake Ateren ukupne površine 1361,35m2 , označeno u planu posebnih dijelova zgrade žutom bojom uz istodobno sjedinjenje zemljišta i zgrade, katastarska općina 309656, GAREŠNICA ("**Prostor**").
1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15

	of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup

	to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.		Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5	The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 5,000.00, increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 5.000,00 kuna, uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the	4.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to

	Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.		naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5	The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5	Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6	The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession	4.6	Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima

promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.

5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees,	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi,

- insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	- javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7 The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.	5.7 Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujica, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8 The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8 Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9 The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9 Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works	**Radovi na opremanju**
Article 6	**Članak 6.**
6.1 The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to	6.1 Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake

give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2 In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim

part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom

or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a

	agree on the competence of the court in Zagreb.		ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7	The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the	11.7	Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako

same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32, kao izvršni direktor **LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130, kao direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5341/2022
Zagreb, 18.05.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB TIHANA SUDAR JAVNI BILJ

Javni bilježnik
Tihana Sudar

OV-5346/22

P-363

OV-5350/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Đurekovec, Glavna cesta 35, of 146 square metres, located in the property registered in the Land Registry Folio no. 3126, Land Plot no. 488/1, in Croatian designated as "GLAVNA CESTA", Cadastral Municipality 325457, VUGROVEC (the "**Premises**"). 1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Đurekovec, Glavna cesta 35, površine 146 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 3126, zemljišnoknjižna čestica br. 488/1 - GLAVNA CESTA, katastarska općina 325457, VUGROVEC ("**Prostor**"). 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.

2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog

	moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.		Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5	The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 5,000.00, increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 5.000,00 kuna, uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj

year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **Članak 5.**

5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.

5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.,	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje

	ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo,

directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od

is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u

	Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.		kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte

notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19 Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

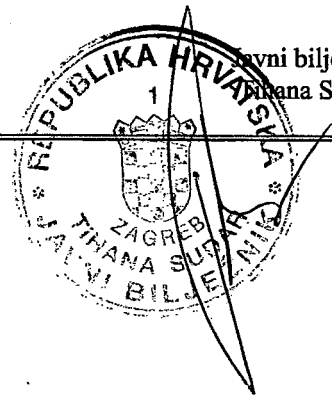
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32, kao izvršni direktor **LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130, kao direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5346/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar



P-676

OV-5491/2

OV-5492/

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1**	**Predmet zakupa** **Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Dvor, Hrvatskog proljeća 2, of 144 square metres (business premises) and 54 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 1786, Land Plot no. 570/5, in Croatian designated as "DVORIŠTE", Cadastral Municipality 308285, DVOR (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Dvor, Hrvatskog proljeća 2, površine 144 četvornih metara (poslovni prostor) i 54 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 1786, zemljišnoknjižna čestica br. 570/5 - DVORIŠTE, katastarska općina 308285, DVOR ("**Prostor**").
1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3	The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**		**Svrha zakupa** **Članak 2.**	
2.1	The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1	Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2	The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	2.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.

2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog

moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 14,000.00, increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 14.000,00 kuna, uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), koji se

published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu

	equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.		(koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.

5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.,

	OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili

all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1. Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2 In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as	7.2. U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće

of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka

of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na

	subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.		strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However,	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj

in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19

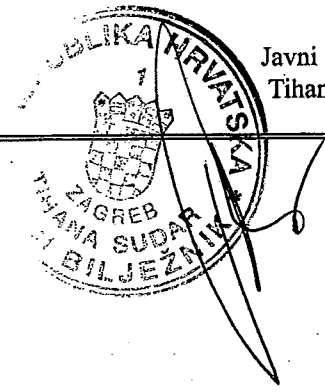
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5491/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-387

Ovrš 66/22
U-6403/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**");
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Dugo Selo, Josipa Zorića 80, of 300 square metres (other premises) and 628 square metres (warehouse) located in the property registered in the Land Registry Folio no. 1748, Land Plot no. 1170/1, Cadastral Municipality 308048, DUGO SELO II (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Dugom Selu, Josipa Zorića 80, površine 300 četvornih metara (poslovni prostor) i 628 četvornih metara (ostala površina), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 1748, zemljišnoknjižna čestica br. 1170/1, katastarska općina 308048, DUGO SELO II ("**Prostor**").
1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2** 2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement. 2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	**Svrha zakupa** **Članak 2.** 2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. 2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.

2.3 Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3 Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term	**Trajanje zakupa**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4 The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the	3.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog

moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 20,000.00, increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 20.000,00 kuna, uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15 (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), koji se

published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će se nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **Članak 5.**

5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika sl. i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da

	specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d.,

	d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna

	under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže

passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u

condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem

proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik

Dragan Munjiza, director	Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19

LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19

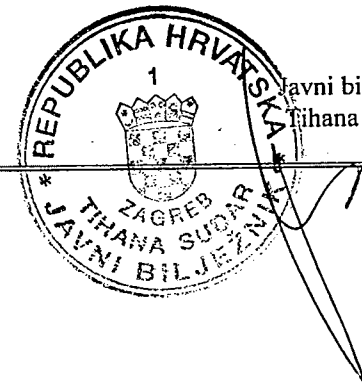
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska ulica 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5506/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P- 383

OV 5401/22
01-5402/22

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Donja Zdenčina, Matije Gupca 1, of 108 square metres (business premises) and 47 square metres (warehouse) square metres, located in the property registered in the Land Registry Folio no. 4275, Land Plot no. 3480/1, in Croatian designated as "MATIJE GUPCA i to 1. Suvlasnički dio: 3424/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Poslovni prostor u prizemlju: trgovina 1 površine 78,76 m2, trgovina 2 površine 29,39 m2, skladište površine 29,26 m2, ukupno 137,41 m2, sa	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Donja Zdenčina, Matije Gupca 1, površine 108 četvornih metara (poslovni prostor) i 47 četvornih metara (skladište) četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 4275, zemljišnoknjižna čestica br. 3480/1 MATIJE GUPCA i to 1. Suvlasnički dio: 3424/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Poslovni prostor u prizemlju: trgovina 1 površine 78,76 m2, trgovina 2 površine 29,39 m2, skladište površine 29,26 m2, ukupno

pripadajućim spremištem br. 7 površine 17,36 m2 u podrumu zgrade, u elaboratu etažiranja označeno smeđom bojom", Cadastral Municipality 338516, KLINČA SELA NOVA (the "**Premises**").	137,41 m2, sa pripadajućim spremištem br. 7 površine 17,36 m2 u podrumu zgrade, u elaboratu etažiranja označeno smeđom bojom, katastarska općina 338516, KLINČA SELA NOVA ("**Prostor**").
1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15

	above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po

third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4 The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	3.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 10,000.00, increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 10.000,00 kuna, uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.3	The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3	Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5	The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5	Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6	The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be	4.6	Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz

returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3 The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.

5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o

	expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je

	requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi

deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**

9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**

11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje,

the termination of the lease right on the individual real estate.	po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac

Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

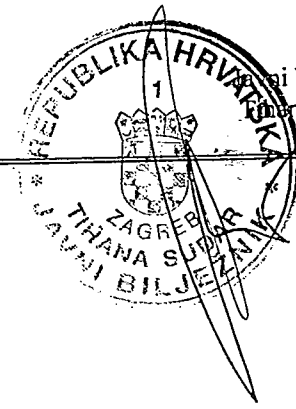
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5401/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-754

Ov-5476/

Ov-5477/

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1.** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Borovac, Borovac 99A, of 55 square metres (business premises) and 38 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 794, Land Plot no. 79/2, in Croatian designated as "PROSTOR POD STAMBENOM ZGRADOM U SELU, ZK tijelo II – Prodavaonica u prizemlju zgrade u površini 40,5m2 i ZK ZK tijelo III – skladište u prizemlju zgrade u površini 39,48m2", Cadastral Municipality 318710, Borovac (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Borovcu, Borovac 99A, površine 55 četvornih metara (poslovni prostor) i 38 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 794, zemljišnoknjižna čestica br. 79/2 – PROSTOR POD STAMBENOM ZGRADOM U SELU, ZK tijelo II – Prodavaonica u prizemlju zgrade u površini 40,5m2 i ZK ZK tijelo III – skladište u prizemlju zgrade u površini

	39,48m2, katastarska općina 318710, Borovac ("**Prostor**").
1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement.	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire	Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina

	5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.

3.4 The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	3.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 3,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 3.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.

4.4	The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5	The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5	Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6	The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6	Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.

Expenses	Troškovi
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3 The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4 The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the	5.4 Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u

	building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska

	d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o

	with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period,	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok

whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika,

	in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.		očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements,	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.		dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.**	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA Kolodvorska 19 Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.**

The Tenant	Zakupnik
Dragan Munjiza, director	Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5476/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
TIHANA SUDAR
JAVNI BILJEŽNIK

P-715

OV-550/2
OV-550/3

LONIA d.d., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 080096471, Personal Identification Number /OIB/: 22001400633, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**LONIA d.d.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080096471, OIB: 22001400633, koje zastupa Krste Tomislav Jaram kao direktor, ("**Zakupodavac**")
and	i
LONIA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Kutina, Kolodvorska 19, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company Registration Number /MBS/: 081325404, Personal Identification Number /OIB/: 65938267282, represented by Dragan Munjiza as the director (the "**Tenant**"),	**LONIA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Kutini, Kolodvorska 19, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081325404, OIB: 65938267282, koje zastupa Dragan Munjiza kao direktor, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 17 May 2022 concluded the following	sklopili su dana 17. svibnja 2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Banova Jaruga, Cvjetni trg 189, of 78 square metres (business premises) and 83 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 362, Land Plot no. 63/1, in Croatian designated as "KUĆA U SELU", Cadastral Municipality 316075, Banova Jaruga (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Banovoj Jarugi, Cvjetni trg 189, površine 78 četvornih metara (poslovni prostor) i 83 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 362, zemljišnoknjižne čestice br. 63/1 – KUĆA U SELU, katastarska općina 316075, Banova Jaruga ("**Prostor**").

1.2 The Landlord guarantees to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including using parking in front of and in the area of (close to) the Premises, places for keeping waste disposal cans and similar provided that those premises are in the ownership of the Landlord, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući korištenje parkinga ispred i u blizini Prostora, prostora za držanje kanti za otpad i sl., ukoliko su ti prostori u vlasništvu Zakupodavca, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing the Tenant's registered business activity at the date of this Agreement.	2.1 Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika registrirane u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
2.2 The Parties agree that the prior written consent of the Landlord is required only if the Tenant is planning to provide activity in the Premises which is not registered business activity at the date of this Agreement.	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupniku potrebna prethodna pisana suglasnost Zakupodavca ako Zakupnik u Prostoru planira obavljati djelatnost koja nije registrirana poslovna djelatnost Zakupnika u sudskom registru nadležnog suda na dan sklapanja ovog Ugovora.
If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in	Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru u periodu do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora, neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a

	the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
2.3	Subject to clause 3.5 of this Agreement, the Parties confirm that the Premises are in the function for performing retail activity – trade of consumer goods.	2.3	Podložno članku 3.5 ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u funkciji za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovine robom široke potrošnje.
2.4	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.4	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.
Lease Term		**Trajanje zakupa**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years, which begins on entering into force of this Agreement.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 24 (twenty four) months prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 24 (dvadeset i četiri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kuna.
3.4	The Parties agree that the Tenant is already in possession of the Premises, and	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora, te da

that the condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the Landlord, at the moment of entry into force of this Agreement was determined by the Minutes, as stated in Appendix 1, and with photos. In the mentioned Minutes the equipment owned by the Tenant is stated.	se stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu Zakupodavca u trenutku stupanja ovog Ugovora na snagu utvrdilo Zapisnikom kako je navedeno u Prilogu 1 i fotodokumentirano. U navedenom Zapisniku je navedena oprema koja je u vlasništvu Zakupnika.
3.5 The Parties agree that the Tenant has a right to terminate this Agreement without notice period if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, regardless of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is HRK 4,000.00 increased for VAT. After the euro becomes the official currency of payment in the Republic of Croatia, the amounts from this Agreement expressed in kuna will be replaced by euro at a fixed conversion rate which shall be determined by the Council of the European Union. The Tenant shall pay the rent for the Premises to the following account of the Landlord: IBAN HR7824020061100039637. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 4.000,00 kuna uvećano za PDV. Nakon što euro postane službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj, iznosi iz ovog Ugovora izraženi u kunama bit će zamijenjeni eurom po fiksnom tečaju konverzije kojega će odrediti Vijeće Europske unije. Zakupnik će uplatiti zakupninu za Prostor na sljedeći račun Zakupodavca: IBAN HR7824020061100039637. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ovog ugovora na snagu.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the rent will increase for the corresponding VAT.	4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15 (fifteenth) day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 The Parties exclusively agree that in the calendar year 2023 the rents will remain the same as in calendar year 2022. In the calendar year 2024 and further, the	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati iste kao u kalendarskoj 2022., a u kalendarskoj 2024. i nadalje, iznos

amount of rent will be indexed on the basis of the Annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), in previous year, which is published in the Statistical Report of the European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.	zakupnine indeksirat će se na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP), u prethodnoj godini, koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Indeksacija će se primjenjivati od početka tekuće kalendarske godine do mjeseca objave sljedećeg godišnjeg indeksa.
4.5 The Tenant has, on the day of concluding this Agreement handed over to the Landlord 6 (six) promissory notes in the total amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant, for the purpose of the insurance in case of non-compliance with the contractual provisions for Premises (non-payment of rent, costs, damage to the Premises and other costs under the obligations from this Agreement).	4.5 Zakupnik je, danom sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu predao 6 (šest) zadužnica solemniziranih od strane javnog bilježnika, nominiranih u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi za Prostor (neplaćanja zakupnine, troškova, štete u Prostoru i drugih troškova po obvezama iz ovog Ugovora).
4.6 The Landlord has the right, for the entire duration of this Agreement, to use the submitted promissory notes for the purpose of settling the overdue and unpaid rent and other costs specified in this Agreement which are owed by the Tenant for the Premises, including interest, provided that such receivables are overdue and unpaid for more than 15 (fifteen) days. If the Landlord at any time exercises its right under this paragraph 4.6., the Tenant is obliged to submit a new promissory note which will compensate the amount charged (that at any moment the Landlord has in its possession promissory notes for the amount of 6 (six) monthly rents for all business premises owned by the Landlord, and leased by the Tenant), within 2 (two) weeks. The promissory notes from this Article shall be returned to the Tenant upon termination of the lease or expiration of this Agreement.	4.6 Zakupodavac ima pravo, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, predane zadužnice iskoristiti u svrhu naplate dospjele, a neplaćene zakupnine i drugih troškova specificiranih u ovom Ugovoru koje duguje Zakupnik za Prostor, uključivši kamate, pod uvjetom da su potraživanja dospjela i neplaćena u razdoblju duljem od 15 (petnaest) dana. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz ovog stavka 4.6., Zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu kojom će nadomjestiti naplaćeni iznos (tako da u svakom trenutku Zakupodavac ima u posjedu zadužnice u ukupnom iznosu 6 (šest) mjesečnih zakupnina za sve poslovne prostore u vlasništvu Zakupodavca, a u zakupu Zakupnika), u roku od 2 (dva) tjedna. Zadužnice iz ovoga članka vratit će se Zakupniku po prestanku zakupa, odnosno isteku ovog Ugovora.
Expenses	**Troškovi**

Article 5		Članak 5.	
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises and the associated equipment (listed in the Minutes) in those Premises, from the day of entry into force of this Agreement. If the Landlord does not settle all the utility costs until the day of entry into force of this Agreement, the Tenant is entitled to pay those costs and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom Prostoru, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, snow clearing, grass mowing, painting works, minor installations repairs, minor (minor) craft repairs, all necessary regular repairs, regular services and regular certification of equipment and devices installed by the Landlord and which are necessary for performing activities of the Tenant), but only if the Tenant paid for such costs in the year 2021. The Landlord shall pay all other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's commercial activities. Further, the Landlord who is the owner of the building in which the Premises are situated shall pay the expenses related to the regular maintenance of the structure and basic parts of the buildings (roof, etc.), as well as expenses related to the regular maintenance of equipment in the building in which the Premises are situated.	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, čišćenje snijega, košnja trave, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, manji (sitniji) zanatski popravci, svi potrebni redovni popravci, redovni servisi te redovna atestiranja opreme i uređaja koje je ugradio Zakupodavac a koji služe obavljanju djelatnosti Zakupnika i slično), ali samo ako je Zakupnik te troškove plaćao i u 2021. godini. Zakupodavac snosi sve ostale troškove održavanja Prostora u stanju podobnom za uporabu i obavljanje trgovačke djelatnosti Zakupnika. Nadalje, Zakupodavac koji je vlasnik zgrade u kojoj se nalazi Prostor snosi troškove redovitog (tekućeg) održavanja konstrukcije i osnovnih dijelova zgrade (krova i sl.), kao i troškove u vezi s tekućim održavanjem opreme u zgradi u kojoj se Prostor nalazi.
5.3	The Tenant is obliged to repair the damage to the Premises caused by himself or by the persons using the Premises, and to maintain and keep the functional features of the Premises and associated equipment at his own expense.	5.3	Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom te održavati i zadržati funkcionalna obilježja Prostora i pripadajuće opreme.
5.4	The Tenant is obliged to pay fee for the costs of using common devices and performing common services in the building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear certain cost, the Parties agree that such	5.4	Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Prostor. U slučaju dvojbe kojoj strani pripada određeni specifični trošak, Ugovorne strane su suglasne da

	specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		takav specifičan trošak snosi strana koja je i u 2021. godini snosila takav trošak.
5.5	The Landlord guarantees that the current peak power is sufficient for performing the retail activity as currently conducted i.e. supporting 100% of the existing equipment in the Premises. If deemed necessary, Tenant shall be entitled to obtain an increase of the connection rating from electricity service provider, at his own expense.	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke djelatnosti kako se sada obavlja odnosno dovoljna za 100% trenutne opreme u Prostoru. Ukoliko ocjeni potrebnim, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje priključne snage kod opskrbljivača strujom, o svom trošku.
5.6	The Tenant undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance of the Premises (at least for the insurance objects, suppliers, cash and valuables and equipment which the Tenant brought into Premises or found in the Premises) from: - risk of burglary and robbery in the Premises, - risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - public (non-contractual) responsibilities towards third parties and employees, - insurance of tangible property, equipment and machinery against breakage.	5.6	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d, Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje Prostora (najmanje u odnosu na predmete osiguranja: zalihe, novac i dragocjenosti te opremu koju je Zakupnik unio u Prostor ili zatekao u Prostoru) od: - rizika provalne krađe i razbojstva u Prostoru, - rizika požara, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - javne (izvanugovorne) odgovornosti prema trećima i prema djelatnicima, – osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma.
5.7	The Landlord undertakes for the entire duration of this Agreement, at its own expense to take out and maintain an insurance policy issued by one of the leading insurance companies (such as Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d., MERKUR OSIGURANJE	5.7	Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava (kao što su Allianz Hrvatska d.d., Croatia osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., Generali osiguranje d.d., GRAWE Hrvatska d.d.,

	d.d., Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), which policy would cover insurance against damage sustained on the building in which the Premises are situated, from: - damage due to risk of fire, flood, torrent, high water, water spills from sewage and sewer pipes, - earthquake.		MERKUR OSIGURANJE d.d. Triglav osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., ADRIATIC OSIGURANJE d.d., HOK-OSIGURANJE d.d.), a koja polica bi pokrivala osiguranje zgrade u kojoj se nalazi Prostor od: - rizika požara, oluje, poplave, bujice, visoke vode, izlijevanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, - potresa.
5.8	The Tenant and the Landlord undertake to pay regularly and timely all due premiums for the mentioned insurance policies for the entire duration of this Agreement and to present them to the Tenant, i.e. Landlord, as applicable, upon its request.	5.8	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za navedene police osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora te iste na zahtjev predočiti Zakupodavcu, odnosno Zakupniku, kako je primjenjivo.
5.9	The Tenant and the Landlord undertake to obtain such insurance policies, if not existing at the moment of signing of this Agreement, within 30 days from signing of this Agreement.	5.9	Zakupnik i Zakupodavac se obvezuju pribaviti takve police osiguranja, u slučaju da u trenutku potpisa ovog Ugovora ne postoje, u roku od 30 dana od potpisa ovog Ugovora.
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Tenant may not, without the express written consent of the Landlord, make modifications to the Premises which change the construction or endanger statics. The Landlord shall not refuse to give consent if the modifications are aimed at enhancing the performance of the Premises without changing their character.	6.1	Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Prostora kojima se mijenja konstrukcija ili ugrožava statika. Zakupodavac neće uskratiti suglasnost ako su preinake usmjerene na poboljšanje performanse Prostora bez izmjene njegovog karaktera.
6.2	In order to avoid any doubt, the Parties exclusively stipulate that the Tenant requires the written consent of the Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on simple and other constructions and other construction works or another by-law	6.2	Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane izričito utvrđuju da je Zakupniku za izvođenje radova za koje je potrebno ishođenje građevinske dozvole ili izrada glavnog projekta sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ili drugog podzakonskog propisa Zakona o gradnji, potrebna

	under Construction Act, is required. The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit or production of main design (if the written consent of the Landlord is obtained), minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.		prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima, tijelima ili trećim nadležnim osobama podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole ili izradu glavnog projekta (ukoliko ishodi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca), minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises, documented and allowed by the Landlord if it does not damage the Premises and if the Landlord has not recognized that investment through a reduction of the amount of rent, all reduced by the amortized cost of such investments.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva dokumentirana i od strane Zakupodavca dopuštena ulaganja i zahvate na opremanju Prostora, ako se time ne oštećuje Prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, sve umanjeno za amortiziranu vrijednost takvih ulaganja.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant has the right to sublease the smaller part of the Premises without Landlord's consent. Under the smaller part of the Premises it shall be considered 50% of the area of Premises or less.	7.1.	Zakupnik ima pravo dati u podzakup manji dio Prostora za bilo koju svrhu bez suglasnosti Zakupodavca. Manjim dijelom Prostora smatrat će se 50% površine Prostora ili manje.
7.2	In case that that the Tenant wishes to sublease entire or larger part of the Premises, the Landlord's written consent is required. If the Landlord does not deliver to the Tenant a written consent within 15 days as of the Tenant's request, the Tenant has a right to terminate this Agreement with 30 days' notice period, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days period as of the Tenant's request has	7.2.	U slučaju da Zakupnik želi dati cijeli ili veći dio Prostora u podzakup, za to mu je potrebna suglasnost Zakupodavca. Ukoliko Zakupodavac ne dostavi Zakupniku pisanu suglasnost u roku 15 dana od zahtjeva Zakupnika, Zakupnik ima pravo na raskid Ugovora uz otkazni rok od 30 dana, pri čemu se otkazni rok računa od proteka gornjeg roka od 15 dana od zahtjeva Zakupnika. Ukoliko Zakupnik iskoristi svoje pravo i otkaže

passed. If the Tenant uses its right and terminates this Agreement, the Landlord is obliged that within the entire 5 years as of execution of this Agreement the activity which is competitive to the Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).	Ugovor, Zakupodavac se obvezuje da se u Prostoru do kraja 5 godina od stupanja na snagu ovog Ugovora neće obavljati djelatnost koja je konkurentska djelatnosti Zakupnika, a što uključuje obavljanje prodaje hrane na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl.
Signs, billboards, advertisements and technical devices	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord, within its authorization, gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac, u okviru svojih ovlaštenja, daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3 The Landlord guarantees that all currently placed signs on the Premises or in/on the building where the Premises are situated have necessary approvals. In case of any fines or penalties or other costs deriving from the fact that this guarantee of the Landlord is not correct or is misleading, the Tenant will have the right to set-off any such fine, penalty or cost with the rent or other costs payable by the Tenant under this Agreement.	8.3 Zakupodavac jamči da svi trenutno postavljeni natpisi na Prostoru ili na/u zgradi u kojoj se Prostor nalazi imaju potrebna odobrenja. U slučaju bilo kojih kazni, naknada ili drugih troškova koji bi nastali ako se pokaže da ova garancija Zakupodavca nije točna ili je zavaravajuća, Zakupnik ima pravo prebiti iznos bilo koje takve kazne, naknade ili drugog troška s zakupninom ili drugim troškovima koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, which are owned by the Tenant, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises to the	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari koje su u vlasništvu Zakupnika, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u

	condition in which the Premises were at the time of entry into force of this Agreement or in the condition at the time of termination of the lease, which must not be worse than the condition at the time of entry into force of this Agreement, taking into account the respective fit-out works from Article 6. The Tenant expressly undertakes to return the Premises to functional condition, in which it was at the time of the takeover, unless the Premises are in a better position than at the time of the takeover in which case the Premises will be returned in state at the moment of handing-over back to the Landlord.		kojem je Prostor bio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, koje ne smije biti lošije od stanja u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Zakupnik se izričito obvezuje Prostor vratiti u funkcionalnom stanju u kakvom je bio prilikom preuzimanja, osim ako je Prostor u boljem stanju nego što je bio prilikom preuzimanja, u kojem slučaju će biti predan u stanju u kojem se nalazi u trenutku nazad-predaje.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 10		**Članak 10.**
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the court in Zagreb.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5 The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 and the right to extend the lease term referred to in item 3.2, in the Land Register of the competent court.. The Tenant undertakes to delete the lease in the land register upon the termination of the lease right on the individual real estate.	11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz članka 3.2, u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Zakupnik se obvezuje, po prestanku prava zakupa u pojedinoj nekretnini isto izbrisati iz zemljišnih knjiga.
11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered in written, by e-mail or by registered mail with a	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem

proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. In case that notifications related to this Agreement are sent by e-mail, it considers that the e-mail was received when the sender receives automatic confirmation of receipt of e-mail or when it receives written confirmation of receipt from the recipient of notices, inquiries, requests and other notices related to this Agreement. The e-mail address of the Landlord is: krste.jaram@lonia.hr, and of the Tenant: danijela.kovacic@studenac.hr.	elektroničke pošte ili preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. U slučaju kada su obavijesti vezane uz ovaj Ugovor poslane elektroničkom poštom, smatra da je pošta primljena kad pošiljatelj dobije automatsku potvrdu primitka elektroničke pošte ili kad dobije pisanu potvrdu primitka od strane primatelja obavijesti, upita, zahtjeva i drugih obavijesti vezanih uz ovaj Ugovor. Adresa elektroničke pošte Zakupodavca je: krste.jaram@lonia.hr, a Zakupnika: danijela.kovacic@studenac.hr.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of concluding the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348. The parties further agree that the previous contract concluded by the Parties for the lease of the Premises will terminate on the same date and that there are no due but unpaid claims under that agreement.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348. Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako će prethodni ugovor o zakupu koji su Ugovorne strane sklopile za Prostor prestati na isti datum te kako po tom ugovoru nema dospjelih neplaćenih potraživanja.
In Zagreb, 17 May 2022 **LONIA d.d.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **LONIA d.d.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik

Dragan Munjiza, director	Dragan Munjiza, direktor

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

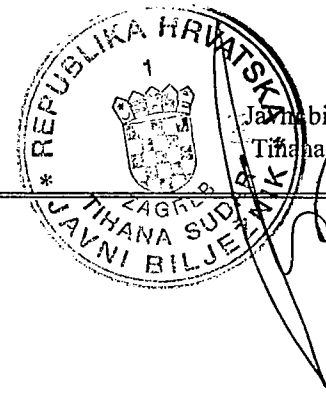
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115106271 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, Kolodvorska 19, zastupano po direktoru **DRAGAN MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ILICA 130,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110966517 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5501/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

AR

Paket 1

DO 11 SATI

DOSTAVA HRVATSKE POŠTE

HRVATSKA POŠTA D.D.
10000 ZAGREB

072 303 304
PU

POŠILJATELJ
ODV ANTE MEŠTROVIĆ
MRAZOVIĆEVA ULICA 6
10000 Zagreb



PRIMATELJ
FINA
MAZURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24 B
21000 Split

ADRESA

Dodatne usluge
Povratnica
Dostava do 11:00 sati
Gotovina
Povratnica
Dostava DP

Datoji podaci
POD
GOT
D1
11:00

5040 9 27.10.2026. 16:54:36 Paket 1/1

Odredišna sortirnica	Prioritet	Kanal Dostave
SOR ST	1	E
Odredišni DP/PU/PM		
21940DP SPL		

ADRESA PRIMATELJA

FINANCIJSKA AGENCIJA, OPĆINSKI SUD

SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24 B

21 POŠTANSKI BROJ

2 1 0 0 0 SPLIT