FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1

28 -10- 2026

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-768

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Mažuranićevo šetalište 24b, SPLIT

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Splitu

Poslovni broj spisa St-431/2026

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
LONIA d.o.o.

OIB **22001400633**

Adresa / sjedište
Kutina, Kolodvorska ulica 19

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
STUDENAC d.o.o.

OIB **02023029348**

Adresa / sjedište
Omiš, Četvrt Ribnjak 17

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)
117 Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 17.5.2022.g.

Iznos dospjele tražbine **242.208,77** (EUR)

Glavnica **241.283,82** (EUR)

Kamate **924,95** (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
218.088,95 (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
Izvadak iz poslovnih knjiga, 22 Račun, Obračun kamata na neplaćane račune, Obračun kamata na rać

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☐ NE ☒ za iznos _____ (EUR)

Naziv ovršne isprave

_____

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

_____

_____

Iznos tražbine_____ (EUR)

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

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

_____

_____

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

Mjesto i datum
Zagreb, 27. listopada 2026.g.

Potpis vjerovnika

_____

ODVJETNIK
Ante Meštrović

01903/26

PUNOMOĆ

Ovlašćujemo da me (nas) zastupa

Odvjetnik ANTE MEŠTROVIĆ
Mrazovićeva ulica 6
Zagreb

ODVJETNIK
Ante Meštrović

U postupku, koji se vodi

pred

pod poslovnim brojem

na tužbu - prijedlog (*ime i prezime, adresa ili tvrtka i sjedište*) **LONIA d.o.o.,** OIB: 22001400633, Kutina, Kolodvorska ulica 19

protiv

radi PRIJAVE TRAŽBINE U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU ZA STUDENAC d.o.o.

Ovlašćujem(o) ga, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda u svezi s gornjim predmetom kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, te da za mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde. Pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijeni:

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

Zagreb , dne **11. kolovoza** 20 **26.**

LONIA d.o.o.
Krste Tomislav Jaram, direktor

ODVJETNIK ANTE MEŠTROVIĆ
Mrazovićeva ulica 6, Zagreb
E-mail: ante.mestrovic@ouam.hr M: + 385 (0)95 196 8062
OIB: 02261660212 MB: 80575226
IBAN: HR75 2340 0091 1608 0990 7 PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d.

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT
Mažuranićevo šetalište 24b
Split

Zagreb, 27. listopada 2026.g.

VJEROVNIK: **LONIA d.o.o.,** OIB: 22001400633, Kutina, Kolodvorska ulica 19 koje zastupa odvjetnik Ante Meštrović, Zagreb, Mrazovićeva ulica 6

DUŽNIK: **STUDENAC d.o.o.,** OIB: 02023029348, Omiš, Četvrt Ribnjak 17

POPRATNI DOPIS UZ PRIJAVU TRAŽBINE

1. Vjerovnik, ovim putem, uz prijavu tražbine uz predstečajnom postupku Dužnika dostavlja ovaj popratni dopis radi razjašnjenja pravne osnove tražbine prema Dužniku.

2. Tražbine Vjerovnika prema Dužniku proizlaze iz 117 Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 17. svibnja 2022.g., koji su ovjeren od strane javne bilježnice Tihane Sudar iz Zagreba (dalje u tekstu: Ugovori) te se odnose na zakupnine i naknade troškova (režije i sl). Stranke Ugovora su na strani Zakupodavca društvo LONIA d.d. te SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., a na strani Zakupnika društvo LONIA TRGOVINA d.o.o.

3. Zakupodavac LONIA d.d. je preoblikovana u LONIA d.o.o. te je potom provedbom statusne promjene pripajanja društvo SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. pripojeno društvu Vjerovnika.

Dokazi: - *Izvadak iz sudskog registra za Vjerovnika*

U odnosu na Zakupnika, društvo LONIA TRGOVINA d.o.o. je pripojeno društvu Dužnika te je Dužnik njegov univerzalni pravni slijednik.

Dokaz: - *izvadak iz sudskog registra za Dužnika*

Uvažavajući predmetno te relevantne odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Ugovor je na snazi te su stranke Ugovora Vjerovnik kao Zakupodavac i Dužnik kao Zakupnik.

4. Vjerovnik ističe kako je predstečajni postupak nad Dužnikom otvoren 29. rujna 2026.g. te je veliku većinu mjeseca rujna Zakupnik bio u redovnom poslovanju bez

insolvencijskog postupka. Vjerovnik je izdao račun za zakupnine za rujan oznake RCV-P2:963/26 koji se odnosi na cjelokupni mjesec te u cjelokupnom mjesečnom iznosu zakupnine sukladno Ugovoru. Za potrebe prijave tražbine u ovom postupku Vjerovnik je obračunao (iako smatra da predmetno nije djeljiva obveza u kontekstu predstečajnog postupka) i prijavljuje kao tražbinu unutar predstečajnog postupka dio zakupnina za mjesec rujan razmjerno danima u mjesecu u kojima Dužnik nije bio u inslovencijskom postupku i to u iznosu od 182.875,99 EUR. Isti princip obračuna i prijave je primijenjen na račune za troškove RCV-P2:978/26, RCV-P2:979/26, RCV-P2:995/26, RCV-P2:1009/26.

ODVJETNIK
Ante Meštrović

p.p. LONIA d.o.o.
Ante Meštrović, odvjetnik

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080096471

OIB:

22001400633

EUID:

HRSR.080096471

TVRTKA:

41 LONIA društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama

41 LONIA d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

26 Kutina (Grad Kutina)
Kolodvorska ulica 19

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

38 lonia@lonia.hr

PRAVNI OBLIK:

41 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	15	- Proizvodnja hrane i pića
1	17	- Proizvodnja tekstila
1	25.2	- Proizvodnja proizvoda od plastičnih masa
1	21.2	- Proizvodnja proizvoda od papira i kartona
1	28	- Proizv. proizvoda od metala, osim str. i opr.
1	50	- Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila
1	55	- Ugostiteljstvo
1	60.23	- Ostali prijevoz putnika cestom
1	60.24	- Prijevoz robe (tereta) cestom
1	70.1	- Poslovanje vlastitim nekretninama
1	70.2	- Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
1	71.1	- Iznajmljivanje automobila
1	71.21	- Iznajmljivanje ost. kopnenih prom. sredstava
1	74.4	- Promidžba (reklama i propaganda)
1	74.82	- Djelatnosti pakiranja
1	74.84	- Ostale poslovne djelatnosti, d. n.
1	*	- Zastupanje stranih tvrtki
1	*	- Posredovanje u vanjskotrgovinskom prometu roba i usluga
5	*	- kupnja i prodaja robe
5	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozmenom tržištu
5	*	- promet sredstava za zaštitu bilja
5	*	- trgovina sjemenom i sadnim materijalom
5	*	- projektiranje, gradnja i stručni nadzor nad gradnjom

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

45 FRANE JARAM, OIB: 81226771064
Krapanj, Obala 1 48A
41 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

23 KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB: 59737436040
Kutina, Vladimira Nazora 32
41 - direktor
41 - zastupa samostalno i pojedinačno, od 3. travnja 2023. godine

TEMELJNI KAPITAL:

42 4.115.380,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik:

41 Odlukom Glavne skupštine društva od 3. travnja 2023. godine, dioničko društvo preoblikovano je u društvo s ograničenom odgovornošću.

Osnivački akt:

1 Odluka o pretvorbi od 27. prosinca 1991. godine
41 Odlukom Glavne skupštine društva od 3. travnja 2023. godine usvojena je Izjava o osnivanju koja u cijelosti zamjenjuje dosadašnji Statut društva i koja je sastavni dio Odluke o preoblikovanju. Izjava o osnivanju od 3. travnja 2023. godine dostavlja se Sudu u zbirku isprava.
42 Odlukom jedinog člana društva od 11.08.2023. godine izmijenjena je u cijelosti Izjava o osnivanju od 03.04.2023. godine i u potpunom tekstu dostavljena u zbirku isprava.

Statut:

1 Statut društva usvojen na Skupštini 29. lipnja 1995. godine
2 Odlukom glavne skupštine od 11. srpnja 1996. godine izmjenjen je članak 20. stavak 1 i članak 21 Statuta - Nadzorni odbor, te članak 43 Statuta - Prijelazne i završne odredbe.
4 Odlukom glavne skupštine od 26.07.2000. godine izmjenjen je Statut, čl. 7 i čl. 8 odredbe o temeljnom kapitalu i dionicama i čl. 20 smanjen je broj članova Nadzornog odbora, a sve članove osim člana Nadzornog odbora iz čl. 21 st. 5 bira glavna skupština.
5 Odlukom glavne skupštine izmijenjen je čl. 4 Statuta društva - predmet poslovanja.
7 Odlukom glavne skupštine od 16.10.2002. godine izmjenjen je Statut, čl. 7. i čl. 8. Odredbe o temeljnom kapitalu.
9 Odlukom glavne skupštine od 4. rujna 2003. godine izmjenjen je statut, čl. 8, 9, 10, 11, 13, 14 i 15, Odredbe o dionicama Društva.
10 Odlukom glavne skupštine LONIA d.d. od 31.08.2004. godine izmjenjen je Statut, čl. 12, 20, 21, 22, 27, 30, 34 i 38, Odredbe o dionicama Društva i Nadzornom odboru.
12 Odlukom glavne skupštine od 6. rujna 2005. godine izmjenjen je statut, čl. 27. i čl. 35., odredbe o Nadzornom odboru i glavnoj skupštini Društva.
15 Odlukom Glavne Skupštine od 03.09.2008. godine, na prijedlog

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Statut:

Uprave i Nadzornog odbora izvršena je izmjena i dopuna Statuta, na način da je mijenjan: čl. 2; čl. 4; čl. 10.čl; čl. 11; čl. 12; čl. 13; čl. 14; čl. 15; čl. 16; čl.17; čl.18; čl. 19; čl. 20; čl. 21; čl. 22; čl. 23; čl. 26; čl. 28; čl. 31; čl. 32; čl. 33; čl. 35; čl. 37; čl. 38 i čl. 40.

17 Odlukom Glavne Skupštine društva od 28. prosinca 2010. godine izmijenjen je Statut društva, i to u članku 7. - odredba o iznosu temeljnog kapitala i u članku 8. - odredba o broju dionica, te je sačinjen pročišćeni tekst Statuta koji je dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

21 Statut od 28.12.2010.godine, Odlukom Glavne Skupštine od 30.05.2014.godine, izmijenjen je u čl. 14. (Upravni odbor); sačinjen je potpuni tekst Statuta, koji je prilog ove prijave.

25 Statut od 30.05.2014. godine odlukom Glavne skupštine od 24.07.2015. godine izmijenjen je u člancima 11. i 12. - odredbe o izvršnom direktoru i članku 19. -odredbe o upravi; sačinjen je potpuni tekst Statuta, koji je prilog ove prijave.

26 Odlukom Skupštine društva od 07.07.2017. godine mijenja se članak 3. Statuta od 24.07.2015. godine odredbe o sjedištu društva, potpuni tekst Statuta prilog je ove prijave.

28 Odlukom Skupštine Društva od 19. prosinca 2018. godine izmijenjen je Statut Društva u pogledu odredbi koje se odnose na organe Društva i to na broj izvršnih direktora i njihove ovlasti, na glavnog izvršnog direktora i zamjenika glavnog izvršnog direktora - čl. 10, 11, 12, 13, 19. Statuta Društva, te je utvrđen pročišćeni tekst Statuta koji je dostavljen Sudu i uložen u zbirku isprava.

32 Odlukom Skupštine društva od 28. lipnja 2019. godine mijenja se članak 6. Statuta od 19. prosinca 2019. godine / odredbe o objavama Društva i čl. 37. o izmjeni Statuta. Potpuni tekst Statuta priložen je uz prijavu za upis.

34 Odlukom Glavne Skupštine društva od 14.kolovoza 2020.godine izmijenjen je Statut društva u pogledu odredbi o temeljnom kapitalu i izmjeni Statuta - čl. 7., 8. i 37., te je utvrđen potpuni tekst Statuta koji je dostavljen Sudu i uložen u zbirku isprava.

37 Odlukom Glavne Skupštine od 30.07.2021. godine izmijenjen je Statut društva u pogledu odredbi o temeljnom kapitalu i izmjeni Statuta - članci 7., 8. i 37., te je utvrđen potpuni tekst Statuta koji je dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

39 Odlukom glavne skupštine društva od 20.12.2022. godine izmijenjen je Statut društva u pogledu odredbi o temeljnom kapitalu i izmjeni Statuta- članci 7., 8. i 37., te je utvrđen potpuni tekst Statuta koji je dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

40 Odlukom Glavne Skupštine društva od 07.03.2023. godine izmijenjen je Statut društva u pogledu odredbi o temeljnom kapitalu i izmjeni Statuta - članci 7., 8. i 37., te je utvrđen potpuni tekst Statuta koji je dostavljen sudu u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

4 Odlukom glavne skupštine od 26.07.2000. godine temeljni kapital društva u iznosu od 37.083.300,00 kn smanjuje se za iznos 6.994.200,00 kn povlačenjem 23.314 vlastitih dionica jedinične vrijednosti od 300,00 kn tako da temeljni kapital nakon smanjenja iznosi 30.089.100,00 kn, a podjeljen je na 100.297 dionica serije A od serijskog broja 000001 do 100.297. Uprava društva provela je

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Promjene temeljnog kapitala:

smanjenje temeljnog kapital. Vjerovnicima čija su potraživanja nastala prije objave upisa Odluke o smanjenju temeljnog kapitala društva u trgovački registar i koji ne mogu tražiti da se ona podmire, mora se dati osiguranje, ako se oni u tu svrhu jave u roku od šest mjeseci od objave te odluke (čl. 345 ZTD-a).

7 Odlukom glavne skupštine od 16.10.2002. godine temeljni kapital društva u iznosu od 30.089.100,00 kuna, radi pokrića gubitka, smanjuje se za iznos 10.029.700,00 kuna, smanjenjem jedinične vrijednosti dionice sa 300,00 kuna na 200,00 kuna, tako da temeljni kapital nakon smanjena iznosi 20.059.400,00 kuna, a podijeljen je na 100.297 dionica serije A od serijskog broja 000001 do 100297.

8 U skladu s Odlukom Glavne skupštine društva od 16.listopada 2002. godine kojom je radi pokrića gubitka određeno pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala društva sa iznosa od 30.089.100,00 kuna za iznos od 10.029.700,00 kuna na iznos od 20.059.400,00 kuna, smanjenje temeljnog kapitala društva provedeno je putem Središnje depozitarne agencije d.d. Zagreb, Ksaver 10, na način da je smanjen nominalni iznos dionica sa iznosa od 300,00 kuna za iznos od 100,00 kuna na iznos od 200,00 kuna po dionici.

17 Odlukom Glavne Skupštine društva od 28. prosinca 2010. godine smanjen je, povlačenjem 10.824 vlastite dionice, temeljni kapital društva s iznosa od 20.059.400,00 kn za iznos od 2.164.800,00 kn na iznos od 17.894.600,00 kn.
Odlukom Glavne Skupštine društva od 28. prosinca 2010. godine povećan je temeljni kapital društva s iznosa od 17.894.600,00 kn za iznos od 12.000.000,00 kn na iznos od 29.894.600,00 kn. Temeljni kapital društva povećan je ulaganjem prava od strane postojećeg dioničara društva SPUGA - K d.o.o. i to , uz sudjelovanje revizora povećanje temeljnog kapitala, ulaganjem prava - poslovnog udjela (100 % ukupnih članskih prava) u trgovačkom društvu IDIS d.o.o.

35 Odlukom Glavne Skupštine društva od 14.kolovoza 2020.godine temeljni kapital Društva smanjen je radi provedbe podjele s odvajanjem sa iznosa od 29.894.600,00 kuna, za iznos od 22.644.600,00 kuna, na iznos od 7.250.000,00 kuna, povlačenjem 113.223 redovne dionice Društva svake u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.

37 Odlukom Glavne Skupštine od 30.07.2021. godine temeljni kapital društva povećan je sa iznosa od 7.250.000,00 kuna, za iznos od 13.973.000,00 kuna, na iznos od 21.223.000,00 kuna, unosom prava u društvo i izdavanjem nove 69.865 redovne dionice društva, svake u nominalnom iznos od 200,00 kuna.

39 Odlukom glavne skupštine društva od 20.12.2022. godine temeljni kapital društva smanjen je radi provedbe podjele društva, odvajanje s osnivanjem s iznosa od 21.223.000,00 kuna, za iznos od 9.800.000,00 kuna, na iznos od 11.423.000,00 kuna, povlaćenjem 49.000 redovnih dionica društva svake u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.Temeljni kapital podijeljen je na 57.115 redovnih dionica društva, svake u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.

40 Odlukom Glavne Skkupštine društva od 07.03.2023. godine usklađen je temeljni kapital društva sa eurima, te smanjen sa iznosa od 1.516.092,64 euro za iznos od 31.102,64 eura na iznos od 1.484.990,00 eura.

42 Odlukom Skupštine društva od 11.08.2023. godine temeljni kapital društva povećan je iz sredstava društva s iznosa od 1.484.990,00

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Promjene temeljnog kapitala:

eura za 2.630.390,00 eura na iznos od 4.115.380,00 eura.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

18 Ovom društvu pripojena su društva NAŠA TRGOVINA d.o.o., Petrinja, Brezje bb, MBS: 120001483 i ROBNA KUĆA KUTINA, Kutina, Vinkovačka 2, MBS: 120004847, temeljem Ugovora o pripajanju od 26. svibnja 2011. godine i Odluke Glavne skupštine društva od 15. srpnja 2011. godine.
Odluka o pripajanju nije pobijana.

19 Ovom društvu pripojeno je društvo IDIS d.o.o. Kutina, Vinkovačka 2, MBS: 080032813, OIB: 15759678664, temeljem Ugovora o pripajanju od 30.08.2012. godine i Odluke Glavne skupštine društva od 05.09.2012. godine.
Odluka o pripajanju nije pobijana - Izjava Izvršnog direktora koja je prilog ove prijave.

26 Ovom društvu pripojeno je društvo LALIĆ d.o.o. Trnovitički Popovac (Grad Garešnica) Trnovitički Popovac 78, MBS: 010040470, OIB: 63928921395, temeljem Ugovora o pripajanju od 06.07.2017. godine i Odluke Glavne skupštine društva od 07.07.2017. godine. Odluka o pripajanju nije pobijana - Izjava izvršnog direktora koja je prilog ove prijave.

33 Ovom društvu pripojeno je društvo SPUGA-K d.o.o., Kutina, Vinkovačka 2, MBS: 080073631, OIB: 27140907440, temeljem Ugovora o pripajanju od 8.lipnja 2020.godine i Odluke skupštine pripojenog društva od 15.lipnja 2020.godine te Odluke Glavne skupštine društva preuzimatelja od 15.lipnja 2020.godine.

Odluke o pripajanju nisu pobijane.

38 Ovom društvu pripojeno je društvo PODRAVSKI MLIN društvo s ograničenom odgovornošću za preradu i promet žitarica, Podravske Sesvete, Trg bana Jelačića 6A, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru na MBS 010012400, OIB 16527167185, temeljem Ugovora o pripajanju od 22.10.2021. godine, Odluke Skupštine pripojenog društva od 11.03.2022. godine i Odluke Glavne skupštine društva preuzimatelja od 11.03.2022. godine. Odluke o pripajanju nisu pobijane.

43 Ovom društvu pripaja se društvo SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., Kutina (Grad Kutina), Kolodvorska ulica 19, OIB 82362237153 registrirano kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 010012897 temeljem Ugovora o pripajanju društva s ograničenom odgovornošću društvu s ograničenom odgovornošću od 18.12.2024. godine, odluke skupštine društva SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., Kutina (Grad Kutina), Kolodvorska ulica 19, OIB 82362237153 registrirano kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 010012897 od 18.12.2024. godine koja je donijeta jednoglasno te nije pobijana u za to propisanom roku i odluke skupštine društva LONIA d.o.o., Kutina (Grad Kutina), Kolodvorska ulica 19, OIB 22001400633, registrirano kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 080096471 od 18.12.2024. godine koja je donijeta jednoglasno te nije pobijana u za to propisanom roku.

Statusne promjene: podjela subj. upisa odvaj. s osnivanjem

34 Odlukom Glavne Skupštine društva od 14.kolovoza 2020.godine odobren je Plan podjele od 8.srpnja 2020.godine kojim se prenose dijelovi imovine društva LONIA d.d. koje se dijeli i ne prestaje,

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Statusne promjene: podjela subj. upisa odvaj. s osnivanjem

na nova društva pod tvrtkom LONIA TRGOVINA d.o.o. i SPUGA-K VINARSTVO d.o.o., koja se osnivanju radi provođenja odvajanja (odvajanje s osnivanjem).

39 Odlukom glavne skupštine društva od 20.12.2022. godine odobren je Plan podjele od 02.11.2022. godine kojim se prenose dijelovi imovine ovog društva, na novo društvo pod tvrtkom MLIN PODRAVSKI d.o.o., koje se osniva radi provođenja odvjanja (odvajanje s osnivanjem).

OSTALI PODACI:

1 Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg.ul.br. 1-3144

43 Temeljem članka 540. st. 2. Zakona o trgovačkim društvima izjavljujem da je odluka skupštine trgovačkog društva LONIA d.o.o., Kutina (Grad Kutina), Kolodvorska ulica 19, OIB 22001400633, registrirano kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 080096471 o pripajanju društava SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., Kutina (Grad Kutina), Kolodvorska ulica 19, OIB 82362237153 registrirano kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 010012897 društvu LONIA d.o.o., Kutina (Grad Kutina), Kolodvorska ulica 19, OIB 22001400633, registrirano kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 080096471 donijeta je jednoglasno te da nije pobijana u za to propisanom roku.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	08.04.26	2025	01.01.25 - 31.12.25	GFI-POD izvještaj
eu	06.05.26	2025	01.01.25 - 31.12.25	GFI-POD izvještaj (konsolidirani)

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-95/12338-2	15.01.1997	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-97/3270-5	30.06.2000	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-98/3788-2	29.09.2000	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-00/4115-3	01.12.2000	Trgovački sud u Zagrebu
0005	Tt-01/4818-2	25.10.2001	Trgovački sud u Zagrebu
0006	Tt-02/2521-2	29.03.2002	Trgovački sud u Zagrebu
0007	Tt-03/96-4	14.04.2003	Trgovački sud u Sisku
0008	Tt-03/338-2	13.08.2003	Trgovački sud u Sisku
0009	Tt-03/421-7	14.01.2004	Trgovački sud u Sisku
0010	Tt-04/373-2	08.09.2004	Trgovački sud u Sisku
0011	Tt-04/523-3	19.11.2004	Trgovački sud u Sisku
0012	Tt-05/388-2	27.09.2005	Trgovački sud u Sisku
0013	Tt-05/387-2	13.04.2006	Trgovački sud u Sisku
0014	Tt-07/776-2	10.12.2007	Trgovački sud u Sisku

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0015	Tt-08/600-2	03.11.2008	Trgovački sud u Sisku
0016	Tt-08/663-2	21.11.2008	Trgovački sud u Sisku
0017	Tt-11/621-2	04.03.2011	Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Sisku
0018	Tt-11/10635-2	22.11.2011	Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Sisku
0019	Tt-12/15158-2	03.12.2012	Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Sisku
0020	Tt-13/18138-2	06.09.2013	Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Sisku
0021	Tt-14/15265-2	07.07.2014	Trgovački sud u Zagrebu
0022	Tt-14/15376-4	10.09.2014	Trgovački sud u Zagrebu
0023	Tt-14/22192-3	15.10.2014	Trgovački sud u Zagrebu
0024	Tt-15/5216-2	31.03.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0025	Tt-15/22773-2	24.09.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0026	Tt-17/29218-5	06.09.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0027	Tt-18/26843-2	20.08.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0028	Tt-18/47846-3	14.01.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0029	Tt-18/47847-3	15.01.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0030	Tt-18/47847-4	17.01.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0031	Tt-19/10323-4	12.04.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0032	Tt-19/28050-2	02.08.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0033	Tt-20/14433-2	29.06.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0034	Tt-20/29064-2	31.08.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0035	Tt-20/29064-4	26.10.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0036	Tt-20/44364-4	23.12.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0037	Tt-21/39352-2	09.09.2021	Trgovački sud u Zagrebu
0038	Tt-22/13557-4	28.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0039	Tt-22/57606-2	30.12.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0040	Tt-23/12215-5	20.04.2023	Trgovački sud u Zagrebu
0041	Tt-23/19827-2	31.05.2023	Trgovački sud u Zagrebu
0042	Tt-23/34556-4	01.12.2023	Trgovački sud u Zagrebu
0043	Tt-24/49936-2	24.12.2024	Trgovački sud u Zagrebu
0044	Tt-25/50927-1	08.07.2025	Trgovački sud u Zagrebu
0045	Tt-26/7822-1	02.03.2026	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	24.06.2009	elektronički upis
eu	/	30.06.2010	elektronički upis
eu	/	29.06.2011	elektronički upis
eu	/	27.06.2012	elektronički upis
eu	/	28.06.2013	elektronički upis
eu	/	27.06.2014	elektronički upis
eu	/	19.06.2015	elektronički upis
eu	/	30.06.2016	elektronički upis
eu	/	30.06.2017	elektronički upis
eu	/	28.06.2018	elektronički upis

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	28.06.2019	elektronički upis
eu	/	25.06.2020	elektronički upis
eu	/	31.08.2021	elektronički upis
eu	/	02.11.2021	elektronički upis
eu	/	30.06.2022	elektronički upis
eu	/	30.09.2022	elektronički upis
eu	/	30.06.2023	elektronički upis
eu	/	21.09.2023	elektronički upis
eu	/	28.05.2024	elektronički upis
eu	/	09.08.2024	elektronički upis
eu	/	29.04.2025	elektronički upis
eu	/	19.05.2025	elektronički upis
eu	/	08.04.2026	elektronički upis
eu	/	06.05.2026	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 50/2026) Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili povijesnog izvatka iz sudskog registra.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 00Fk5-LnFl5-p6Wim-VUefo-ASJHJ
Kontrolni broj: O5Yv8-89cWP-mqvch-99AOq

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
081168181

OIB:
02023029348

EUID:
HRSR.081168181

TVRTKA:
4 STUDENAC društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju

4 STUDENAC d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
4 Omiš (Grad Omiš)
Četvrt Ribnjak 17

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
18 studenac@studenac.hr

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- upravljačke djelatnosti holding-društava
1	*	- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1	*	- zastupanje inozemnih tvrtki
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- kupnja i prodaja robe
1	*	- pružanje usluga u trgovini
1	*	- ispitivanje tržišta i javnog mnijenja
1	*	- promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- poslovanje nekretninama
4	*	- turističke usluge u nautičkom turizmu
4	*	- turističke usluge u zdravstvenom turizmu
4	*	- turističke usluge u kongresnom turizmu
4	*	- turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
4	*	- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
4	*	- usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
4	*	- usluge turističkog ronjenja
4	*	- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
4	*	- pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
4	*	- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
4	*	- prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

4	*	- prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu - obavlja se kao javni linijski promet, posebni linijski promet, povremeni prijevoz putnika i kao prijevoz putnika s naizmjeničnim vožnjama
4	*	- prijevoz za vlastite potrebe
4	*	- djelatnost skladištenja robe
4	*	- djelatnost ovlaštenoga carinskog otpremnika
4	*	- usluge informacijskog društva
4	*	- pomorska kabotaža
4	*	- obavljanje djelatnosti iznamljivanja jahti ili brodica sa ili bez posade (charter)
4	*	- prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
4	*	- javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
4	*	- međunarodni linijski pomorski promet
4	*	- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
4	*	- privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata
4	*	- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala
4	*	- prihvat i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina
4	*	- ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme
4	*	- djelatnost iznajmljivanja plovila
4	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
4	*	- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
4	*	- sportska priprema
4	*	- sportska rekreacija
4	*	- sportska poduka
4	*	- organiziranje sportskog natjecanja
4	*	- vođenje sportskih natjecanja
4	*	- upravljanje i održavanje sportskom građevinom
4	*	- usluge iznajmljivanja sportske opreme
4	*	- organiziranje sajmova, priredbi, kongresa, koncerata, promocija zabavnih manifestacija, izložaba, seminara, tečajeva i tribina
4	*	- usluge za poboljšanje fizičke kondicije
4	*	- frizerske usluge
4	*	- usluge za njegu i održavanje tijela
4	*	- računovodstveni poslovi
4	*	- proizvodnja hrane i pića
4	*	- proizvodnja i uzgoj uzgojno valjanih životinja
4	*	- oplođivanje domaćih životinja
4	*	- trgovina uzgojno valjanim životinjama i genetskim materijalom
4	*	- djelatnosti gospodarskog ribolova na moru
4	*	- djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
4	*	- gospodarenje ribama slatkih (kopnenih) voda
4	*	- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
4	*	- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
4	*	- stručni poslovi prostornog uređenja
4	*	- djelatnosti prostornog uređenja i gradnje

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

4	*	- djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
4	*	- djelatnost upravljanja projektom gradnje
4	*	- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
4	*	- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
4	*	- posredovanje u prometu nekretnina
4	*	- iznajmljivanje vlastitih nekretnina
4	*	- postavljanje i održavanje elektroinstalacija, ventilacija i klimatizacija
4	*	- fotografske djelatnosti
4	*	- usluge grafičkog dizajna
4	*	- proizvodnja, izdavanje računalnih programa (softvera), pružanje savjeta o računalnoj i programskoj opremi, usluge obrade podataka, izrade i upravljanje bazama podataka
4	*	- održavanje računala i periferne opreme
4	*	- iznajmljivanje programske opreme (softvera)
4	*	- pružanje internet usluga
4	*	- izrada internet stranica i multimedijalnih prezentacija
4	*	- djelatnost nakladnika, distribucija tiska
4	*	- djelatnost javnog informiranja
4	*	- djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
4	*	- univerzalne usluge s područja elektroničkih komunikacija
4	*	- usluga s posebnom tarifom
4	*	- djelatnost pružanja audio i/ili audiovizualnih medijskih usluga
4	*	- djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
4	*	- djelatnost objavljivanja audiovizualnog i radijskog programa
4	*	- djelatnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili radija
4	*	- audiovizualne djelatnosti
4	*	- komplementarne djelatnosti audiovizualnim djelatnostima
4	*	- usluge certificiranja elektroničkog potpisa
4	*	- usluge iznajmljivanja motornih vozila sa i bez vozača
4	*	- proizvodnja plina
4	*	- proizvodnja prirodnog plina
4	*	- transport plina
4	*	- skladištenje plina
4	*	- upravljanje terminalom za UPP
4	*	- distribucija plina
4	*	- organiziranje tržišta plina
4	*	- trgovina plinom
4	*	- opskrba plinom
4	*	- djelatnost proizvodnje, prometa, prijevoza, skladištenja, uporabe, uništavanja, istraživanja, ispitivanja i ocjenjivanja sukladnosti eksplozivnih tvari
4	*	- djelatnost prodaje na malo pirotehničkih sredstava, oružja i streljiva
9	*	- prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

41 Studenac Group S.A., Luksemburg, Broj iz registra: B218210, Naziv registra: Trgovački registar i registar trgovačkih društava Luksemburga, Nadležno tijelo: Registar trgovačkih društava, OIB: 49895683429
Luksemburg, Rue Jean Piret 1
41 - jedini osnivač d.o.o.

NADZORNI ODBOR:

4 Michał Sylwester Kędzia, OIB: 86055259057
Poljska, 91-848 Lodz, Inflancka 90
17 - zamjenik predsjednika nadzornog odbora

4 Bartosz Walerian Kwiatkowski, OIB: 63905638679
Poljska, Varšava, Kolejowa 47/64
17 - član nadzornog odbora

21 TOMISLAV TOMLJENOVIĆ, OIB: 86419235475
Zagreb, Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 49
43 - predsjednik nadzornog odbora

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

53 Ivan Slavica, OIB: 97628701818
Zagreb, Korito 1B
53 - član uprave
53 - zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave od 1. veljače 2026.

56 Mikołaj Konrad Chruszczewski, OIB: 17093475399
Jesenice, Poljička cesta Bajnice 55
56 - član uprave
56 - zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave od 14. rujna 2026.

58 Teo Vujčić, OIB: 28736413641
Zagreb, Palinovečka ulica 33
58 - predsjednik uprave
58 - zastupa Društvo zajedno s još jednim članom uprave od 5. listopada 2026.

TEMELJNI KAPITAL:

39 3.431.550,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10.04.2018. godine.
2 Odlukom jedinog člana društva od 10. srpnja 2018. godine Izjava o osnivanju Društva od 10. travnja 2018. godine izmijenjena je potpuno novim tekstom Izjave o osnivanju od 10. srpnja 2018.g. koji je dostavljen u zbirku isprava registarskom sudu.
3 Izjava o osnivanju od 10.07.2018. godine izmijenjena je Odlukom jedinog člana društva na način da je dana 06.08.2018. godine

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

donesena Izjava o osnivanju društva koja koja se u potpunom novom tekstu prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

4 Odlukom člana Društva od 28.rujna 2018.godine, izmijenjena je Izjava od 6.kolovoza 2018.godine u odredbama o tvrtci, predmetu poslovanja, sjedištu, nadzornom odboru i upravi društva.

11 Odlukom člana Društva od 14. veljače 2020., izmijenjena je Izjava o osnivanju od 28. rujna 2018. u uvodnim odredbama, odredbi o upravi i predmetu poslovanja.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 14. veljače 2020. dostavljen u Zbirku isprava suda.

16 Odlukom člana Društva od 29. siječnja 2021., izmijenjena je Izjava o osnivanju od 14. veljače 2020. u uvodnim odredbama i čl. 11.1. odredbi o nadzornom odboru.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 29. siječnja 2021. s potvrdom javnog bilježnika, dostavljen u Zbirku isprava suda.

27 Odlukom člana Društva od 22. ožujka 2023. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 29. siječnja 2021., u uvodnim odredbama, u članku 3. odredbe o temeljnom kapitalu i poslovnim udjelima, u članku 6. odredbe o pravima povlačenja i u članku 12.4. odredbe o skupštini.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 22. ožujka 2023., sa potvrdom javnog bilježnika, dostavljen u Zbirku isprava suda.

38 Odlukom Skupštine Društva od 11. travnja 2024. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 22. ožujka 2023., u uvodnim odredbama i u članku 8 odredbe o upravi.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 11. travnja 2024., sa potvrdom javnog bilježnika, dostavljen u Zbirku isprava suda.

39 Odlukom Skupštine Društva od 9. svibnja 2024. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 11. travnja 2024., u uvodnim odredbama, odredbama o temeljnom kapitalu, ulozima i pravu povlačenja.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 9. svibnja 2024., sa potvrdom javnog bilježnika, dostavljen u Zbirku isprava suda.

44 Odlukom člana Društva od 19. studenoga 2024., izmijenjena je u cijelosti Izjava od 9. svibnja 2024.
Izjava od 19. studenoga 2024., u potpunom tekstu, dostavljena u Zbirku isprava Suda.

Promjene temeljnog kapitala:

27 Odlukom člana Društva od 22. ožujka 2023. usklađen je temeljni kapital i poslovni udio sa Zakonom o trgovačkim društvima.
Temeljni kapital u iznosu od 20.000,00 kn po fiksnom tečaju konverzije 7.53450 iznosi 2.654,46 eura, a radi zaokruživanja nominalnog iznosa na višekratnik broja 10 temeljni kapital Društva smanjuje se sa iznosa od 2.654,46 eura za iznos od 4,46 eura na iznos od 2.650,00 eura, na način da se iznos od 4,46 eura unosi u rezerve kapitala Društva.
Temeljni kapital sastoji se od dva poslovna udjela, nominalnog iznosa od 1.350,00 eura i 1.300,00 eura, koji se u Knjizi poslovnih udjela vode pod rednim brojevima 4. i 5.

39 Odlukom skupštine društva od 9. svibnja 2024. povećan je temeljni kapital sa iznosa od 2.650,00 eura za iznos od 3.428.900,00 eura, unosom iz rezervi kapitala, na iznos od 3.431.550,00 eura.

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

5 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripaja se društvo STUDENAC TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju, turistička agencija, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 060027229, OIB: 33060874644, na temelju ugovora o pripajanju od 22.studenog 2018. i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 22.studenog 2018.

10 Ovom Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripaja se društvo ISTARSKI SUPERMARKETI društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 130093622, OIB: 76325397752, na temelju ugovora o pripajanju i odluka Skupština svih društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni, od 4. prosinca 2019.

13 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo TANJA TRGOVINA j.d.o.o., Omiš, MBS: 130099346, OIB:12975499061, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društva koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 2. travnja 2020. godine

15 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo SONIK TRGOVINA d.o.o., Omiš, MBS: 110084742, OIB: 03188560115, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 8. prosinca 2020. godine.

19 Ovom Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripaja se društvo BURE TRGOVINA d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 110104063, OIB: 52909170020, na temelju Ugovora o pripajanju od 23. kolovoza 2021. i odluka skupština svih društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 23. kolovoza 2021.

22 Ovom Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo DURAVIT TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Puli (Grad Pula - Pola), Peruškov prilaz - Via Tone Peruško 3, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu, na registarskom ulošku broj MBS: 130123140, OIB: 16277915149, temeljem Ugovora o pripajanju koji su 17. svibnja 2022., zaključile uprave obaju društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni i temeljem Odluka skupština obaju društava od 17. svibnja 2022., o odobrenju toga Ugovora.

25 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo PRINCEZA KORINA d.o.o., Koprivno, MBS: 060415738, OIB: 67432920588, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 30. studenog 2022.

26 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo PEMO d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo, turizam, transport i usluge, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 060002140, OIB: 36390325978, temeljem Ugovora o pripajanju od 24.veljače 2023., i suglasnosti Skupština oba društva, koja sudjeluju u pripajanju, od 24. veljače 2023.
Odluke o pripajanju nisu pobijane.

28 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo LONIA TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 081325404, OIB: 65938267282, temeljem Ugovora o pripajanju od 28. ožujka 2023.
i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 28. Ožujka 2023.
Odluke o pripajanju nisu pobijane.

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

29 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo STRAHINJČICA d.o.o. za trgovinu, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 080014800, OIB: 36389203818, temeljem Ugovora o pripajanju od 28. kolovoza 2023. i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 28. kolovoza 2023.
Odluke o pripajanju nisu pobijane.

30 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo TEHNO-RON MALOPRODAJA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Aleja Seljačke bune 44, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 081498315, OIB: 30108747132, temeljem Ugovora o pripajanju od 30. kolovoza 2023. i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 30. kolovoza 2023.
Odluke o pripajanju nisu pobijane.

33 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo ŠPAR TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, sa sjedištem u Omiš (Grad Omiš), Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 010134763, OIB: 39035536048, temeljem Ugovora o pripajanju od 25. listopada 2023. i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 25. listopada 2023.
Odluke o pripajanju nisu pobijane.

35 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo:FORMALIS-TEH MALOPRODAJA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Zagreb (Grad Zagreb), Valenovačka ulica 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 081533426, OIB: 82411031428, temeljem Ugovora o pripajanju od 29. studenoga 2023. i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 29. studenoga 2023.
Odluke o pripajanju nisu pobijane.

37 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo CEDEKAP TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Donja Lomnica (Grad Velika Gorica), Odranska 88, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 081552479, OIB: 20395817041, temeljem Ugovora o pripajanju od 14. prosinca 2023. i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 14. prosinca 2023.
Odluke o pripajanju nisu pobijane.

40 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo FIBA-PROM TRGOVINA d.o.o., Zagreb, MBS: 081585871, OIB: 11745460152, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 28. svibnja 2024.

42 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo TP KOVAČIĆ TRGOVINA d.o.o., Velika Jamnička, MBS: 081613694, OIB: 35534055871, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 22. listopada 2024.

46 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

DECENTIA TRGOVINE d.o.o., Omiš, MBS: 081581329, OIB: 25055338302, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 25. studenog 2024.

47 Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo LA-VOR TRADE d.o.o., Omiš, MBS: 040138870, OIB:17617518061, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 19. prosinca 2024.

Odluke suda: otvaranje predstečajnog postupka

55 Trgovački sud u Splitu rješenjem broj St-431/2026 od 29.09.2026. otvorio je predstečajni postupak nad subjektom STUDENAC društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 081168181, OIB: 02023029348 i za povjerenika imenovao NIKOLA BOŽIKOVIĆ, Hrvatska, Split, Trg Hrvatske bratske zajednice 3A (p. p. 339), OIB: 91377473117.

Ostale odluke:

57 Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl. brojem St-431/2026-27 od 2. listopada 2026., razrješava se povjerenik Nikola Božiković, OIB 91377473117, Trg Hrvatske bratske zajednice 3A, Split, p.p. 339, na osobni zahtjev i za novog povjerenika imenuje se Domagoj Poljak, OIB 77663651000, Miroslava Krleže 4, Karlovac.

ZABILJEŽBE:

Redni broj zabilježbe: 1

35 - Naziv registarskog suda pripojenog subjekta: Trgovački sud u Zagrebu
Subjekt koji se pripaja: FORMALIS-TEH MALOPRODAJA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Zagreb (Grad Zagreb), Valenovačka ulica 17, MBS: 081533426, OIB: 82411031428.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	30.06.26	2025	01.01.25 - 31.12.25	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-18/16922-2	27.04.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-18/27076-3	19.07.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-18/29913-2	22.08.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-18/8480-5	02.11.2018	Trgovački sud u Splitu
0005	Tt-18/9982-3	30.11.2018	Trgovački sud u Splitu
0006	Tt-18/10091-2	03.12.2018	Trgovački sud u Splitu
0007	Tt-19/3923-1	03.05.2019	Trgovački sud u Splitu

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0008	Tt-19/5442-4	26.07.2019	Trgovački sud u Splitu
0009	Tt-19/6700-2	15.10.2019	Trgovački sud u Splitu
0010	Tt-19/7830-2	31.12.2019	Trgovački sud u Splitu
0011	Tt-20/880-2	21.02.2020	Trgovački sud u Splitu
0012	Tt-20/1781-3	20.04.2020	Trgovački sud u Splitu
0013	Tt-20/1783-2	04.05.2020	Trgovački sud u Splitu
0014	Tt-20/10196-2	07.12.2020	Trgovački sud u Splitu
0015	Tt-20/11042-2	31.12.2020	Trgovački sud u Splitu
0016	Tt-21/1802-2	11.02.2021	Trgovački sud u Splitu
0017	Tt-21/5268-2	09.04.2021	Trgovački sud u Splitu
0018	Tt-21/7858-2	28.05.2021	Trgovački sud u Splitu
0019	Tt-21/10079-2	31.08.2021	Trgovački sud u Splitu
0020	Tt-22/893-1	07.02.2022	Trgovački sud u Splitu
0021	Tt-22/2651-1	14.03.2022	Trgovački sud u Splitu
0022	Tt-22/4567-2	18.05.2022	Trgovački sud u Splitu
0023	Tt-22/7681-1	23.09.2022	Trgovački sud u Splitu
0024	Tt-22/8606-2	28.10.2022	Trgovački sud u Splitu
0025	Tt-22/9620-2	01.12.2022	Trgovački sud u Splitu
0026	Tt-23/1403-2	28.02.2023	Trgovački sud u Splitu
0027	Tt-23/2214-2	27.03.2023	Trgovački sud u Splitu
0028	Tt-23/2428-2	31.03.2023	Trgovački sud u Splitu
0029	Tt-23/6196-3	31.08.2023	Trgovački sud u Splitu
0030	Tt-23/6277-2	31.08.2023	Trgovački sud u Splitu
0031	Tt-23/6433-1	05.09.2023	Trgovački sud u Splitu
0032	Tt-23/6811-1	18.09.2023	Trgovački sud u Splitu
0033	Tt-23/7954-3	31.10.2023	Trgovački sud u Splitu
0034	Tt-23/9077-1	30.11.2023	Trgovački sud u Splitu
0035	Tt-23/9041-3	01.12.2023	Trgovački sud u Splitu
0036	Tt-23/9191-1	04.12.2023	Trgovački sud u Splitu
0037	Tt-23/9540-2	15.12.2023	Trgovački sud u Splitu
0038	Tt-24/3237-2	26.04.2024	Trgovački sud u Splitu
0039	Tt-24/4101-2	16.05.2024	Trgovački sud u Splitu
0040	Tt-24/4635-3	06.06.2024	Trgovački sud u Splitu
0041	Tt-24/5442-2	11.07.2024	Trgovački sud u Splitu
0042	Tt-24/8263-3	28.10.2024	Trgovački sud u Splitu
0043	Tt-24/8534-2	11.11.2024	Trgovački sud u Splitu
0044	Tt-24/9003-2	27.11.2024	Trgovački sud u Splitu
0045	Tt-24/9163-1	28.11.2024	Trgovački sud u Splitu
0046	Tt-24/9057-2	02.12.2024	Trgovački sud u Splitu
0047	Tt-24/9855-3	31.12.2024	Trgovački sud u Splitu
0048	Tt-25/8694-1	04.02.2025	Trgovački sud u Splitu
0049	Tt-25/10507-1	01.04.2025	Trgovački sud u Splitu
0050	Tt-25/10581-2	08.04.2025	Trgovački sud u Splitu
0051	Tt-25/11636-2	20.05.2025	Trgovački sud u Splitu

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0052	Tt-26/538-4	05.02.2026	Trgovački sud u Splitu
0053	Tt-26/1142-4	26.02.2026	Trgovački sud u Splitu
0054	Tt-26/1732-2	11.03.2026	Trgovački sud u Splitu
0055	Tt-26/6308-2	30.09.2026	Trgovački sud u Splitu
0056	Tt-26/6416-2	06.10.2026	Trgovački sud u Splitu
0057	Tt-26/6484-2	09.10.2026	Trgovački sud u Splitu
0058	Tt-26/6800-2 (e)	22.10.2026	Trgovački sud u Splitu
eu	/	30.06.2020	elektronički upis
eu	/	02.11.2020	elektronički upis
eu	/	14.07.2021	elektronički upis
eu	/	04.10.2021	elektronički upis
eu	/	30.06.2022	elektronički upis
eu	/	27.06.2023	elektronički upis
eu	/	28.09.2023	elektronički upis
eu	/	25.06.2024	elektronički upis
eu	/	30.09.2024	elektronički upis
eu	/	30.06.2025	elektronički upis
eu	/	30.06.2026	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 50/2026) Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili povijesnog izvatka iz sudskog registra.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 001nB-lD4VW-CwjLA-eQG85-CBRGM
Kontrolni broj: SkUiv-a0eKw-SIlsG-zkldO

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

IZVADAK OTVORENIH STAVKI

Na dan : 27.10.2026
Od : 01.01.2026 do : 30.09.2026
Od uplate : 01.01.2026 do : 30.09.2026

Konto : **1200** Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Datum	Broj računa	Dokument	Konto	Datum DVC	Valuta	Dani	Duguje	Potražuje	Saldo
19.08.2026	2026/782/P2/1	RCV-P2:782/26	1200		18.09.2026	39	1.107,11		1.107,11
20.08.2026	2026/784/P2/1	RCV-P2:784/26	1200		19.09.2026	38	180,11		180,11
20.08.2026	2026/785/P2/1	RCV-P2:785/26	1200		19.09.2026	38	41,11		41,11
20.08.2026	2026/786/P2/1	RCV-P2:786/26	1200		19.09.2026	38	21,14		21,14
20.08.2026	2026/787/P2/1	RCV-P2:787/26	1200		19.09.2026	38	9,29		9,29
20.08.2026	2026/788/P2/1	RCV-P2:788/26	1200		19.09.2026	38	25,11		25,11
26.08.2026	2026/789/P2/1	RCV-P2:789/26	1200		25.09.2026	32	512,73		512,73
31.08.2026	2026/807/P2/1	RCV-P2:807/26	1200		15.09.2026	42	189.182,06		189.182,06
31.08.2026	2026/868/P2/1	RCV-P2:868/26	1200		30.09.2026	27	287,55		287,55
31.08.2026	2026/869/P2/1	RCV-P2:869/26	1200		30.09.2026	27	675,70		675,70
31.08.2026	2026/884/P2/1	RCV-P2:884/26	1200		30.09.2026	27	529,38		529,38
01.09.2026	2026/817/P2/1	RCV-P2:817/26	1200		01.10.2026	26	1.107,11		1.107,11
01.09.2026	2026/841/P2/1	RCV-P2:841/26	1200		16.09.2026	41	40.224,06		40.224,06
09.09.2026	2026/872/P2/1	RCV-P2:872/26	1200		09.10.2026	18	160,81		160,81
21.09.2026	2026/889/P2/1	RCV-P2:889/26	1200		21.09.2026	36	7.220,55		7.220,55
29.09.2026	2026/1012/P2/1	RCV-P2:1012/26	1200		29.10.2026		7.760,00		7.760,00
29.09.2026	2026/1014/P2/1	RCV-P2:1014/26	1200		29.10.2026		19.975,03		19.975,03
30.09.2026	2026/963/P2/1	RCV-P2:963/26	1200		15.10.2026	12	189.182,06		189.182,06
30.09.2026	2026/978/P2/1	RCV-P2:978/26	1200		30.10.2026		675,70		675,70
30.09.2026	2026/979/P2/1	RCV-P2:979/26	1200		30.10.2026		287,55		287,55
30.09.2026	2026/995/P2/1	RCV-P2:995/26	1200		30.10.2026		6.326,08		6.326,08
30.09.2026	2026/1009/P2/1	RCV-P2:1009/26	1200		30.10.2026		446,46		446,46
****** UKUPNO ******							465.936,70	0,00	465.936,70

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2026 do : 29.09.2026
Od valute plaćanja : 01.01.2026 do : 29.09.2026

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
1.	RCV-P2:782/26	2026/782/P2/1	19.09.2026 - 29.09.2026	11	1.107,11	1.107,11	10,40% G	0,003134	3,47
						1.107,11			3,47
2.	RCV-P2:784/26	2026/784/P2/1	20.09.2026 - 29.09.2026	10	180,11	180,11	10,40% G	0,002849	0,51
						180,11			0,51
3.	RCV-P2:785/26	2026/785/P2/1	20.09.2026 - 29.09.2026	10	41,11	41,11	10,40% G	0,002849	0,12
						41,11			0,12
4.	RCV-P2:786/26	2026/786/P2/1	20.09.2026 - 29.09.2026	10	21,14	21,14	10,40% G	0,002849	0,06
						21,14			0,06
5.	RCV-P2:787/26	2026/787/P2/1	20.09.2026 - 29.09.2026	10	9,29	9,29	10,40% G	0,002849	0,03
						9,29			0,03
6.	RCV-P2:788/26	2026/788/P2/1	20.09.2026 - 29.09.2026	10	25,11	25,11	10,40% G	0,002849	0,07
						25,11			0,07
7.	RCV-P2:789/26	2026/789/P2/1	26.09.2026 - 29.09.2026	4	512,73	512,73	10,40% G	0,001140	0,58
						512,73			0,58
8.	RCV-P2:807/26	2026/807/P2/1	16.09.2026 - 29.09.2026	14	189.182,06	189.182,06	10,40% G	0,003989	754,66
						189.182,06			754,66
9.	RCV-P2:841/26	2026/841/P2/1	17.09.2026 - 29.09.2026	13	40.224,06	40.224,06	10,40% G	0,003704	148,99
						40.224,06			148,99
10.	RCV-P2:889/26	2026/889/P2/1	22.09.2026 - 29.09.2026	8	7.220,55	7.220,55	10,40% G	0,002279	16,46
						7.220,55			16,46
						238.523,27			924,95

****** UKUPNO ******

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 782/P2/1

Kutina, 19.08.2026. (izrada : 19.08.2026 09:54:26)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **18.09.2026.**

Veza : RN- 5270880

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Komunalna i vodna naknada za uređenje voda 08/2026 Veza Rn 5270880_Grad Đurđevac KPD : 68.20.01	KOM	1,00		885,69	885,69

Ukupno (bez poreza) :	885,69
PDV 25.00% (885,69) :	221,42
Ukupno za naplatu (EUR) :	**1.107,11**

Slovima : jednatisućastosedam EUR i 11/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-782-252607**

Na dan - 23.10.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 432.171,42 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

GRAD ĐURĐEVAC
Upravni odjel za gospodarstvo
i financije

48350 Đurđevac, Stjepana Radića 1
Telefon: 048/811-052, e-mail: racunovodstvo@djurdjevac.hr
OIB: 98691330244, JMBP: 02574900, IBAN: HR3224020061810700004

Lonia d.o.o.
KOLODVORSKA 19
44320 Kutina

OIB: 22001400633
Šifra: 0149500

RAČUN: 5270880
Đurđevac, 01.08.2026.
Dospijeće plaćanja: 20.08.2026.

Komunalna naknada i naknada za uređenje voda za poslovni prostor 08/2026.

Naknada	Namjena prostora	Adresa prostora	Površina	Z	(KZ)	(KN)	Bod	Osl%	Iznos (EUR)
NKN	PP TRGOVINA NA VELIKO I MALO	Lonia d.o.o., ĐURE BASARIČEKA 1	560,02	1	1,00	10,00 0000 00	0,100 0000 0	0,00	560,02
NUV	Poslovni prostor	Lonia d.o.o., ĐURE BASARIČEKA 1	506,02			0,139 3590 0	0,026 5450 0	0,00	70,52
NKN	PP TRGOVINA NA VELIKO I MALO	Lonia d.o.o., ĐURE BASARIČEKA 1	1.151,80	1	1,00	10,00 0000 00	0,100 0000 0	0,00	1.151,80
NUV	Poslovni prostor	Lonia d.o.o., ĐURE BASARIČEKA 1	1.151,80			0,139 3590 0	0,026 5450 0	0,00	160,51
NKN	PP TRGOVINA NA VELIKO I MALO	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	570,00	1	1,00	10,00 0000 00	0,100 0000 0	0,00	570,00
NUV	Poslovni prostor	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	570,00			0,139 3590 0	0,026 5450 0	0,00	79,43
NKN	PP TRGOVINA NA VELIKO I MALO	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	10,00	1	1,00	10,00 0000 00	0,100 0000 0	0,00	10,00
NUV	Poslovni prostor	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	10,00			0,139 3590 0	0,026 5450 0	0,00	1,39
NKN	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - POSLOVNE NAMJENE	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	2.200,00	1	1,00	1,000 0000 0	0,100 0000 0	0,00	220,00
NUV	Otvoreni posl. prostor	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	2.200,00			0,026 5450 0	0,026 5450 0	0,00	4,87
							Ukupno za platiti:		**2.828,54**

POZIV NA BROJ: HR24 5770-5270880-0149500
GRAD ĐURĐEVAC NIJE U SUSTAVU PDV-a sukladno čl.6.st.5 Zakona o porez na dodanu vrijednost.

Vaša je obveza da svaku promjenu naziva ili adrese prijavite Gradu Đurđevcu, a u svrhu efikasne dostave računa te same naplate. Naknada za uređenje voda je prihod Hrvatskih voda te se naplata vrši preko Grada Đurđevca. Za sve ostale informacije stojimo Vam na raspolaganju: 048/811-052; racunovodstvo@djurdjevac.hr.

Fakturirao:
Referent za komunalnu naknadu
Nataša Brkljačić

Pročelnica:
Iva Vuk

Iva Vuk

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 784/P2/1

Kutina, 20.08.2026. (izrada : 20.08.2026 08:27:34)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **19.09.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Obračun pričuve za period 08/2026 Rn_84-99029001-2026084_Stambeni servis-poslovni centar d.c.o. KPD : 68.20.01	KOM	1,00		144,09	144,09

Ukupno (bez poreza) :	144,09
PDV 25.00% (144,09) :	36,02
Ukupno za naplatu (EUR) :	**180,11**

Slovima : stoosamdeset EUR i 11/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-784-252604**

Lokacija_Trg kralja Tomislava 11, Koprivnica

Na dan - 20.08.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 40.224,06 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

ZS TRG KRALJA TOMISLAVA 11, KOPRIVNICA

KOPRIVNICA, 04.07.2026

LONIA D.O.O
KOLODVORSKA ULICA 19
KUTINA 44320
OIB22001400633

OBRAČUN PRIČUVE

Obračun za prostor LONIA D.O.O - **TRG KRALJA TOMISLAVA 11.**

Br. obračuna : *84-99029001-2026084*

Na temelju Ugovora o upravljanju zgradom 99029 - 99029001
obračunavamo Vam pričuvu prostora :
LONIA D.O.O.

Poziv na br.	Mjesec	Dat. valute	Pov.	Koef	Pričuva	Duguje Eur
84-99029001-2026084	8/2026	25.08.2026	234,30	1,50	0,4100	144,09 EUR

Molimo da navedeni iznos uplatite na IBAN : HR6823400091311361987

TRG KRALJA TOMISLAVA 11,
48000 KOPRIVNICA

Prilikom uplate molimo navedite poziv na broj: *84-99029001-2026084.*

Sukladno čl.33 stav 3 Zakona o PDV, zajednička pričuva ne podliježe obvezi obračunavanja PDV-a,prolazne stavke
Dokument sastavio: Milena Đuza , 9:44:34
Način plaćanja : Transakcijski

OVO NIJE FISKALIZIRANI RAČUN

•Ovaj obračun pisan je na računalu te vrijedi bez potpisa i žiga.

LONIA d.o.c.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 785/P2/1

Kutina, 20.08.2026. (izrada : 20.08.2026 08:58:24)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **19.09.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Obračun pričuve za period 08/2026 RN_84-99028003-202608 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		32,89	32,89

Ukupno (bez poreza) :	32,89
PDV 25.00% (32,89) :	8,22
Ukupno za naplatu (EUR) :	**41,11**

Slovima : četrdesetjedna EUR i 11/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-785-252608**

Lokacija: Varaždinska cesta 35, Koprivnica

Na dan - 20.08.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 40.224,06 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

ZS VARAŽDINSKA CESTA 35, KOPRIVNICA

KOPRIVNICA, 04.07.2026

LONIA D.O.O
KOLODVORSKA ULICA 19
KUTINA 44320
OIB22001400633

OBRAČUN PRIČUVE

Obračun za prostor LONIA D.O.O - **VARAŽDINSKA CESTA 35.**

Br. obračuna : *84-99028003-202608*

Na temelju Ugovora o upravljanju zgradom 99028 - 99028003
obračunavamo Vam pričuvu prostora :
LONIA D.O.O.

Poziv na br.	Mjesec	Dat. valute	Pov.	Koef	Pričuva	Duguje Eur
84-99028003-202608	8/2026	25.08.2026	60,90	1,50	0,3600	32,89 EUR

Molimo da navedeni iznos uplatite na IBAN : HR4623400091311361995

VARAŽDINSKA CESTA 35,
48000 KOPRIVNICA

Prilikom uplate molimo navedite poziv na broj: *84-99028003-202608.*

Sukladno čl.33 stav 3 Zakona o PDV, zajednička pričuva ne podliježe obvezi obračunavanja PDV-a,prolazne stavke
Dokument sastavio: Milena Đuza , 9:25:33
Način plaćanja : Transakcijski

OVO NIJE FISKALIZIRANI RAČUN

•Ovaj obračun pisan je na računalu te vrijedi bez potpisa i žiga.

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 786/P2/1

Kutina, 20.08.2026. (izrada : 20.08.2026 11:20:19)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **19.09.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Obračun pričuve za period 08/2026 Rn_84-99028004-202608 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		16,91	16,91

Ukupno (bez poreza) :	16,91
PDV 25.00% (16,91) :	4,23
Ukupno za naplatu (EUR) :	**21,14**

Slovima : dvadesetjedna EUR i 14/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-786-252601**

Lokacija: Varaždinska cesta 35, Koprivnica

Na dan - 20.08.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 40.224,06 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

ZS VARAŽDINSKA CESTA 35, KOPRIVNICA

KOPRIVNICA, 04.07.2026

LONIA D.O.O
KOLODVORSKA ULICA 19
KUTINA 44320
OIB22001400633

OBRAČUN PRIČUVE

Obračun za prostor LONIA D.O.O - **VARAŽDINSKA CESTA 35.**

Br. obračuna : *84-99028004-202608*

Na temelju Ugovora o upravljanju zgradom 99028 - 99028004
obračunavamo Vam pričuvu prostora :
LONIA D.O.O.

Poziv na br.	Mjesec	Dat. valute	Pov.	Koef	Pričuva	Duguje Eur
84-99028004-202608	8/2026	25.08.2026	31,31	1,50	0,3600	16,91 EUR

Molimo da navedeni iznos uplatite na IBAN : HR4623400091311361995

VARAŽDINSKA CESTA 35,
48000 KOPRIVNICA

Prilikom uplate molimo navedite poziv na broj: *84-99028004-202608.*

Sukladno čl.33 stav 3 Zakona o PDV, zajednička pričuva ne podliježe obvezi obračunavanja PDV-a,prolazne stavke
Dokument sastavio: Milena Đuza , 9:25:33
Način plaćanja : Transakcijski

OVO NIJE FISKALIZIRANI RAČUN

•Ovaj obračun pisan je na računalu te vrijedi bez potpisa i žiga.

LONIA d.o.o.
Kolodvorskà 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 787/P2/1

Kutina, 20.08.2026. (izrada : 20.08.2026 11:32:35)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **19.09.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Obračun pričuve za period 08/2026 Rn_84-99028006-202608_Stambeni servis-poslovni centar d.o.o. KPD : 68.20.01	KOM	1,00		7,43	7,43

Ukupno (bez poreza) :	7,43
PDV 25.00% (7,43) :	1,86
Ukupno za naplatu (EUR) :	**9,29**

Slovima : devet EUR i 29/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-787-252605**

Lokacija: Varaždinska cesta 35, Koprivnica

Na dan - 20.08.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 40.224,06 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

ZS VARAŽDINSKA CESTA 35, KOPRIVNICA

KOPRIVNICA, 04.07.2026

LONIA D.O.O
KOLODVORSKA ULICA 19
KUTINA 44320
OIB22001400633

OBRAČUN PRIČUVE

Obračun za prostor LONIA D.O.O - **VARAŽDINSKA CESTA 35.**

Br. obračuna : *84-99028006-202608*

Na temelju Ugovora o upravljanju zgradom 99028 - 99028006
obračunavamo Vam pričuvu prostora :
LONIA D.O.O.

Poziv na br.	Mjesec	Dat. valute	Pov.	Koef	Pričuva	Duguje Eur
84-99028006-202608	8/2026	25.08.2026	20,63	1,00	0,3600	7,43 EUR

Molimo da navedeni iznos uplatite na IBAN : HR4623400091311361995

VARAŽDINSKA CESTA 35,
48000 KOPRIVNICA

Prilikom uplate molimo navedite poziv na broj: *84-99028006-202608.*

Sukladno čl.33 stav 3 Zakona o PDV, zajednička pričuva ne podliježe obvezi obračunavanja PDV-a,prolazne stavke
Dokument sastavio: Milena Đuza , 9:25:33
Način plaćanja : Transakcijski

OVO NIJE FISKALIZIRANI RAČUN

•Ovaj obračun pisan je na računalu te vrijedi bez potpisa i žiga.

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 788/P2/1

Kutina, 20.08.2026. (izrada : 20.08.2026 12:04:19)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **19.09.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Obračun pričuve za period 08/2026 Rn_84-99028005-202608_Stambeni servis-poslovni centar d.o.o. KPD : 68.20.01	KOM	1,00		20,09	20,09

Ukupno (bez poreza) :	20,09
PDV 25,00% (20,09) :	5,02
Ukupno za naplatu (EUR) :	**25,11**

Slovima : dvadesetpet EUR i 11/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-788-252609**

Lokacija: Varaždinska cesta 35, Koprivnica

Na dan - 20.08.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 40.224,06 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

ZS VARAŽDINSKA CESTA 35, KOPRIVNICA

KOPRIVNICA, 04.07.2026

LONIA D.O.O
KOLODVORSKA ULICA 19
KUTINA 44320
OIB22001400633

OBRAČUN PRIČUVE

Obračun za prostor LONIA D.O.O - **VARAŽDINSKA CESTA 35.**

Br. obračuna : *84-99028005-202608*

Na temelju Ugovora o upravljanju zgradom 99028 - 99028005
obračunavamo Vam pričuvu prostora :
LONIA D.O.O.

Poziv na br.	Mjesec	Dat. valute	Pov.	Koef	Pričuva	Duguje Eur
84-99028005-202608	8/2026	25.08.2026	37,20	1,50	0,3600	20,09 EUR

Molimo da navedeni iznos uplatite na IBAN : HR4623400091311361995

VARAŽDINSKA CESTA 35,
48000 KOPRIVNICA

Prilikom uplate molimo navedite poziv na broj: *84-99028005-202608.*

Sukladno čl.33 stav 3 Zakona o PDV, zajednička pričuva ne podliježe obvezi obračunavanja PDV-a,prolazne stavke
Dokument sastavio: Milena Đuza , 9:25:33
Način plaćanja : Transakcijski

OVO NIJE FISKALIZIRANI RAČUN

•Ovaj obračun pisan je na računalu te vrijedi bez potpisa i žiga.

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 789/P2/1

Kutina, 26.08.2026. (izrada : 26.08.2026 08:15:57)

Skladište : eRačun (P2)
Slavio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **25.09.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Po rješenju UP/I-325-10/26-04/0336754 NUV - za 2026. godinu,Drnje, Trg kralja Tomislava 29 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		410,18	410,18

Ukupno (bez poreza) :	410,18
PDV 25.00% (410,18) :	102,55
Ukupno za naplatu (EUR) :	**512,73**

Slovima : petstodvanaest EUR i 73/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-789-252602**

Lokacija: Varaždinska cesta 35, Koprivnica

Na dan - 26.08.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 0,00 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKE VODE – pravna osoba za upravljanje vodama

Vodnogospodarski odjel za Muru i gornju Dravu
Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Bistra"

KLASA: UP/I-325-10/26-04/0336754
URBROJ: 374-3601-2-26-1
Đurđevac, 25.08.2026.

JLS: Drnje
DID: 76256004543
ID: 4113516 / 145

Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Bistra", OIB: 28921383001, na temelju članka 16. stavka 2. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva ("NN" broj: 153/09., 90/11., 56/13., 154/14., 119/15., 120/16., 127/17., 66/19. i 36/24., dalje u tekstu: ZFVG), u upravnom postupku obračuna naknade za uređenje voda (dalje u tekstu: NUV), obvezniku

LONIA d.o.o. (LONIA društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama), OIB: 22001400633, Kolodvorska 19, Kutina, 44320 Kutina (dalje u tekstu: Obveznik) po službenoj dužnosti donose

RJEŠENJE

1. Obvezniku se utvrđuje mjesečni iznos NUV-a u iznosu 34,18 EUR za poslovne prostorije na adresi Drnje, Trg kralja Tomislava 29

2. Obveznik je dužan platiti NUV koja godišnje iznosi ukupno 410,18 EUR u rokovima i za razdoblje kako slijedi:

Razdoblje	I obrok/rok dospijeća	II obrok/rok dospijeća	III obrok/rok dospijeća
01.01. - 31.12.2026.	136.72 EUR/30.09.2026.	136.72 EUR/15.10.2026.	136.74 EUR/15.11.2026.
01.01. - 31.12.2027.	136.72 EUR/15.03.2027.	136.72 EUR/15.06.2027.	136.74 EUR/15.09.2027.
01.01. - 31.12.2028.	136.72 EUR/15.03.2028.	136.72 EUR/15.06.2028.	136.74 EUR/15.09.2028.
01.01. - 31.12.2029.	136.72 EUR/15.03.2029.	136.72 EUR/15.06.2029.	136.74 EUR/15.09.2029.
01.01. - 31.12.2030.	136.72 EUR/15.03.2030.	136.72 EUR/15.06.2030.	136.74 EUR/15.09.2030.
01.01. - 31.12.2031.	136.72 EUR/15.03.2031.	136.72 EUR/15.06.2031.	136.74 EUR/15.09.2031.

Utvrđene iznose NUV-a obveznik je dužan uplatiti na račun Hrvatskih voda HR5510010051731250009.

3. Na nepravodobno plaćen iznos obračunavaju se i obveznik je dužan platiti zakonske zatezne kamate, počevši od prvog sljedećeg dana nakon dospijeća svakog pojedinog iznosa pa do isplate.
4. Iznos NUV-a utvrđen ovim rješenjem plaća se od 01.01.2026. do izmjene ovog rješenja ili do donošenja novoga rješenja. Ovo će se rješenje izmijeniti po službenoj dužnosti ili na zahtjev stranke, ako se izmijeni obveznik, osnovica ili drugi obračunski elementi temeljem kojih je izvršen obračun naknade.
5. Obveznik je dužan prijaviti sve činjenice bitne za utvrđivanje obveze NUV-a, a naročito ako se izmijeni obveznik, osnovica ili drugi obračunski element temeljem kojeg je izvršen obračun naknade, odnosno promjenu prebivališta, uobičajenog boravišta, premještaj i prestanak trgovačkog društva, radionice ili stalne poslovne jedinice sjedišta.
6. U slučaju da obveznik ne izvrši obvezu plaćanja utvrđenu ovim rješenjem, rješenje će se prisilno izvršiti na trošak obveznika.
7. Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

Obrazloženje

U postupku je utvrđeno da je obveznik vlasnik/posjednik nekretnina navedenih u točki 1. izreke rješenja, čime je ispunjena osnova za utvrđenje obveze plaćanja NUV-a sukladno članku 13. i 14. ZFVG-a.
Visina NUV-a je za predmetne nekretnine utvrđena kako slijedi:

Mjesto i adresa	Vrsta nekretnine	Površina	Visina naknade	Tarifni razred	Godišnji iznos
Drnje, Trg kralja Tomislava 29	poslovne prostorije	245,28 m²	0,139359 EUR/m2/mj	1.	410,18 EUR

Podaci o nekretnini koja je predmet postupka utvrđeni su iz evidencije obveznika komunalne naknade, katastarskih evidencija i drugih javnih upisnika, te su ispunjeni uvjeti za neposredno rješavanje u ovom upravnom postupku, a sve temeljem čl. 49. st. 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku ("NN" broj 47/09. i 110/21). Vrsta nekretnine i visina NUV-a utvrđeni su prema čl. 2., 3. i 6. Uredbe o visini NUV-a ("NN" broj 82/10. i 108/13.).
Prihod od NUV-a se koristi za provedbu preventivne, redovite i izvanredne obrane od poplava, gradnju i održavanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju, mješovitih melioracijskih građevina te druge slučajeve propisane čl. 21. ZFVG-a.
Temeljem članka 75. ZFVG-a zakonska zatezna kamata obračunat će se prema stopi zatezne kamate koja vrijedi za ostale odnose iz članka 29. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima ("NN", broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 155/23. i 69/26.) na način određen člankom 3. Zakona o kamatama ("NN", broj: 94/04. i 35/05.).
Ne podmiri li obveznik iznos naknade iz točke 1. izreke ovoga rješenja u utvrđenom roku, Hrvatske vode provest će prisilnu naplatu neplaćenih iznosa na trošak obveznika sukladno odredbi članka 71. ZFVG-a.
Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje temeljem odredbe članka 70. stavka 3. ZFVG-a.
Sve promjene iz točke 5. izreke ovog rješenja obveznik je dužan prijaviti Hrvatskim vodama, Vodnogospodarski odjel za Muru i gornju Dravu, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Bistra", Antuna Radića 8 b, 48350 Đurđevac, e-mail: VGIDjurdjevac@voda.hr, telefon: 048/811-622.
U smislu utvrđenog riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja može se u roku od 15 dana od dana dostave izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i zelene tranzicije. Žalba se predaje Hrvatskim vodama, Vodnogospodarski odjel za Muru i gornju Dravu, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Bistra", Antuna Radića 8 b, 48350 Đurđevac, neposredno, poštom, elektroničkim putem ili se izjavljuje usmeno na zapisnik.
Napomena:
Stranka se može odreći prava na žalbu od dana primitka ovog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe. Odreknuće prava na žalbu daje se u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, a predaje se Hrvatskim vodama na isti način kao i žalba.

DOSTAVITI:
1. LONIA d.o.o., Kolodvorska 19, Kutina, 44320 Kutina
2. Pismohrana

-788365

VODITELJ ISPOSTAVE
Zdravko Lenardić, ing. građ.

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 807/P2/1

Kutina, 31.08.2026. (izrada : 31.08.2026 10:05:47)

Sjedište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **15.09.2026.**

Temeljem : Ugovora o najmu od 17.05.2022.

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0038	NAJAMNINA za period 08/2026 (mt u prilogu) KPD : 68.20.02	KOM	1,00		151.345,65	151.345,65

Ukupno (bez poreza) :	151.345,65
PDV 25.00% (151.345,65) :	37.836,41
Ukupno za naplatu (EUR) :	**189.182,06**

Slovima : stoosamdesetdevettisućastoosamdesetdvije EUR i 06/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-807-252605**

Na dan - 31.08.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 8.748,37 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

Red.br.	Studenac broj	MT	ADRESA	Grad	Grad	Iznos faktura 2026. godine
1	1042	37	Trg grofova Erdodyja 9	POPOVAČA	Popovača	7.810,50 EUR
2	1010	101	Kolodvorska ulica 21	KUTINA	Kutina	9.372,59 EUR
3	1112	171	Ulica Božidara Magovca 155	ZAGREB	Zagreb	1.562,10 EUR
4	1115	174	Katićev prilaz 1	ZAGREB	Zagreb	2.186,94 EUR
5	1116	175	Siget 18 (prod + skl)	ZAGREB	Zagreb	3.124,20 EUR
6	1117	176	Savska cesta 153	ZAGREB	Zagreb	1.562,10 EUR
7	1118	177	Ulica Cvijete Zuzorić 29	ZAGREB	Zagreb	468,63 EUR
8	1119	178	Ulica Božidara Adžije 42	ZAGREB	Zagreb	1.562,10 EUR
9	1120	181	Ulica Vile Velebita 1	ZAGREB	Zagreb	937,26 EUR
10	1160	182	Bjelovarska ulica 2	SESVETE	Sesvete	2.343,15 EUR
11	1161	183	Trg Mihanovića 9	ZAGREB	Zagreb	1.874,52 EUR
12	1121	184	Koledinečka ulica 3A	ZAGREB	Zagreb	624,84 EUR
13	1122	185	Kapucinska ulica 2A	ZAGREB	Zagreb	1.093,46 EUR
14	1124	187	Kikićeva 2	ZAGREB	Zagreb	468,63 EUR
15	1125	188	Ulica kralja Zvonimira 57	ZAGREB	Zagreb	1.874,52 EUR
16	1126	190	Ulica kralja Zvonimira 26	ZAGREB	Zagreb	2.343,15 EUR
17	1077	286	Marijana Cvetkovića 12 (veleprodaja)	SISAK	Sisak	3.124,20 EUR
18	9700	294	Vinkovačka 2	KUTINA	Kutina	8.591,55 EUR
19	1153	312	Zagrebačka ulica 35	ŠTAKOROVEC	Štakorovec	468,63 EUR
20	1165	363	Glavna cesta 35	ĐURĐEKOVEC	Đurđekovec	781,05 EUR
21	1244	364	Bilogorska ulica 91	KAPELA	Kapela	1.249,68 EUR
22	1181	383	Matije Gupca 1/1	DONJA ZDENČINA	Donja Zdenčina	1.562,10 EUR
23	1078	386	Ulica Marijana Cvetkovića 12	SISAK	Sisak	3.124,20 EUR
24	1156	387	Ulica Josipa Zorića 80	DUGO SELO	Dugo Selo	3.124,20 EUR
25	1221	388	Kolodvorska ulica 1	GAREŠNICA	Garešnica	781,05 EUR
26		415	Radićeva 20	KUTINA	Kutina	868,61 EUR
27		431	Siget 18 (uredski prostor)	ZAGREB	Zagreb	781,05 EUR
28		432	Marijana Cvetkovića 12	SISAK	Sisak	1.296,54 EUR
29		432	Kolodvorska 19	Kutina	Kutina	4.686,30 EUR
30		439	Podkućnice 4	REPUŠNICA	Repušnica	781,05 EUR
31		441	A.G. Matoša 46 (hangar)	KUTINA	Kutina	781,05 EUR
32	1037	665	Ulica sv. Mihaela 37	VELIKA LUDINA	Velika Ludina	3.124,20 EUR
33	1051	672	Vulinčeva 127	Ivanić grad	Ivanić Grad	1.562,10 EUR
34	1092	674	Kneza Branimira 7	GLINA	Glina	1.249,68 EUR
35	1064	675	Ljudevita Posavskog 5	SUNJA	Sunja	1.874,52 EUR
36	1108	676	Ulica Hrvatskog proljeća 2	DVOR	Dvor	2.186,94 EUR
37	1062	677	Josipa Nemeca 19	PETRINJA	Petrinja	4.686,30 EUR
38	1043	678	Sisačka 170	Popovača	Popovača	3.905,25 EUR
39	1080	679	Ul. Hrv. narodnog preporoda 54	SISAK	Sisak	1.249,68 EUR
40	1236	693	Trg kralja Tomislava 14	VELIKI ZDENCI	Veliki Zdenci	1.249,68 EUR
41	1012	701	Vladimira Nazora 32	KUTINA	Kutina	1.874,52 EUR
42	1013	702	Trg kralja Tomislava 10	KUTINA	Kutina	1.874,52 EUR
43	1224	710	Matije Gupca 2-4	GAREŠNICA	Garešnica	4.686,30 EUR
44	1246	713	Uljanik 70	ULJANIK	Uljanik	937,26 EUR
45	1033	715	Cvjetni trg 1	BANOVA JARUGA	Banova Jaruga	624,84 EUR
46	1247	716	Ulica Stjepana Radića 50	BLAGORODOVAC	Blagorodovac	468,63 EUR
47	1022	717	Zagrebačka ulica 53	NOVSKA	Novska	2.499,36 EUR
48	1017	724	Zagrebačka ulica 111	GORNJA GRAČENIC	Gornja Gračenica	1.249,68 EUR
49	1050	726	Trg sv. Antuna 9	VOLODER	Voloder	2.499,36 EUR
50	1044	727	Trg kraljice Hrvata 5	OSEKOVO	Osekovo	1.562,10 EUR
51	1045	728	Ulica Gornje selo 61	STRUŽEC	Stružec	1.249,68 EUR
52	1046	729	Ulica Kutanija 2	POTOK	Potok	1.249,68 EUR
53	1053	738	Moslavačka ulica 3	NOVOSELEC	Novoselec	7.810,50 EUR
54	1018	740	Ulica kralja Zvonimira 21	KUTINA	Kutina	1.249,68 EUR
55	1034	746	Slavonska ulica 50	MEĐURIĆ	Međurić	1.249,68 EUR
56	1036	748	Ulica Đuke Čaića 70	JAMARICA	Jamarica	781,05 EUR
57	1024	750	Bukovačka ulica 47B	NOVSKA	Novska	624,84 EUR
58	1025	751	Trg hrvatskih branitelja 1	NOVA SUBOCKA	Nova Subocka	1.562,10 EUR
59	1293	752	Roždanik 55B	Roždanik	Roždanik	156,21 EUR
60	1047	753	Rajić 21A	RAJIĆ	Rajić	1.249,68 EUR
61	1048	754	Borovac 99A	BOROVAC	Borovac	468,63 EUR

62	1026	755	Ulica kralja Tomislava 193	NOVSKA	Novska	624,84 EUR
63	1019	767	Ulica Petra Zrinskog 33	HUSAIN	Husain	624,84 EUR
64	1021	769	Ulica Ivana Zajca 3	KUTINA	Kutina	624,84 EUR
65	1173	781	Sveta Helena 55	SV. IVAN ZELINA	Sv. Ivan Zelina	1.249,68 EUR
66	1158	784	Kralja Zvonimira 73	BRCKOVLJANI	Brckovljani	1.249,68 EUR
67	1068	818	Zagrebačka ulica 38A	LEKENIK	Lekenik	3.124,20 EUR
68	1102	822	Kralja Petra Svačića 22	GVOZD	Gvozd	1.562,10 EUR
69	1320	823	Zagrebačka 4	ŽAŽINA	Žažina	312,42 EUR
70	0922	824	Letovanić 126	LETOVANIĆ	Letovanić	1.562,10 EUR
71	1104	825	Ulica Vladimira Nazora 5	HRVATSKA KOSTAJ	Hrvatska Kostajni	2.811,77 EUR
72	1065	826	Matije Gupca 1	SUNJA	Sunja	1.562,10 EUR
73	1098	830	Trg Josipa bana Jelačića 16	TOPUSKO	Topusko	2.186,95 EUR
74	1096	834	Jukinačka ulica 3	GLINA	Glina	624,84 EUR
75	1110	844	Mečenčani 10	MEČENČANI	Mečenčani	937,26 EUR
76	1294	856	Timarci 48	SUNJA	Sunja	468,63 EUR
77	1175	872	Zagrebačka 1	GRABERJE IVANIČK	Graberje Ivanićko	1.562,10 EUR
78	1106	876	Ulica Ratka Djetelića 51	HRVATSKA KOSTAJ	Hrvatska Kostajni	468,63 EUR
79	1055	879	Trg Kralja Petra Svačića 16	JASENOVAC	Jasenovac	1.562,10 EUR
SVEUKUPNO (osnovica)						151.345,65 EUR

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 868/P2/1

Kutina, 31.08.2026. (izrada : 04.09.2026 09:38:58)

Sučelje : eRačun (P2)
Sastavio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **30.09.2026.**

Veza : Veza Rn 371-03/26-05/13-20/6530

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Doprinos zajedničke pričuve za 08/026 Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. Veza Rn 371-03/26-05/13-20/6530 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		230,04	230,04

Ukupno (bez poreza) :	230,04
PDV 25.00% (230,04) :	57,51
Ukupno za naplatu (EUR) :	287,55

Slovima : dvjestotrideset sedam EUR i 55/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-868-252605**

Lokacija: Koledinečka 3/A

Na dan - 04.09.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 8.748,37 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

Suvlasnici stambene zgrade putem
Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, Zagreb
OIB: 03744272526

3404 009 20
BROJ VLASNIKA: 9000007494443
OIB: 22001400633
ŠIFRA ZGRADE: 1823078

PP

Zagreb, 19.08.2026.

LONIA D.D.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA

Račun br.: 371-03/26-05/13-20/6530
251-319-03/05-26-01

Datum dospijeća: 15.09.2026.

RAČUN UPLATE: HR9123600001300000007

NA TEMELJU UGOVORA O UPRAVLJANJU ZGRADOM BROJ 3404-382/2011 ZARAČUNAVAMO VAM

00530 1/1 01 00530

ŠIFRA	OPIS	JED.CIJ.	POVRŠINA U M2	IZNOS
02929155	DOPRINOS ZAJEDNIČKE PRIČUVE ZA 08/2026 ZA POSLOVNI PROSTOR U ZAGREBU, KOLEDINEČKA 3/A	0.36	639,00	****230,04
Porez na dodanu vrijednost nije obračunat-doprinos za zajedničku pričuvu zgrade nije predmet oporezivanja temeljem čl.6 st.5 Zakona.		SVEUKUPNO ZA NAPLATU		****230,04

NAPOMENA:
Molimo vas plaćanje vršite isključivo našim nalogom za plaćanje. U protivnom na doznaci navedite broj korisnika, broj računa, šifru prostora, te mjesec (razdoblje) na koje se odnosi doznaka. Po isteku roka plaćanja obračunavamo zatezne kamate.

Za informacije izvolite se obratiti na Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., Zagreb, Savska cesta 1, telefon 45-65-870, 45-65-846, 45-65-924, 45-65-848, 45-65-926 i 45-65-977 za stambeni prostor (ST), poslovni i garažni prostor (PP i GP).

STUDENAC

Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB
1

Direktor Društva
Slaven Sladoljev, dipl.ing.stroj.

(2 45)

APIS IT d.o.o. - PRIRO3

OH 15

NALOG ZA NACIONALNA PLAĆANJA

GSKG d.o.o. ZAGREB

PLATITELJ (naziv/ime i adresa):
LONIA D.D.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA

Hitno: ☐ Valuta plaćanja: EUR Iznos: *230,04

IBAN ili broj računa platitelja:

Model: Poziv na broj platitelja:

IBAN ili broj računa primatelja: HR9123600001300000007

PRIMATELJ (naziv/ime i adresa):
Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1,Zagreb

Model: HR01 Poziv na broj primatelja: 02929155-236047547-9

Šifra namjene: NOWS

Opis plaćanja: PRIČUVA 08/2026 -PP
KOLEDINEČKA 3/A
DOSPIJEĆE 15.09.2026.

Datum izvršenja:

Peča: korisnika PU

Potpis korisnika PU

Valuta i iznos: EUR*230,04

IBAN računa platitelja ili Platitelj: LONIA D.D.

Model i poziv na broj platitelja

IBAN (račun) primatelja: HR9123600001300000007

Model i poziv na broj primatelja: HR01 02929155-236047547-9

Opis plaćanja:
PRIČUVA 08/2026
DOSPIJEĆE 15.09.2026.
02929155-9000007494443

Ovjera

Obr. HUB 3A - Print Centar Krapina d.o.o.

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 869/P2/1

Kutina, 31.08.2026. (izrada : 04.09.2026 09:49:46)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **30.09.2026.**

Veza : Veza Rn 371-03/26-05/13-20/6532

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Doprinos zajedničke pričuve za 08/2026 Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. Veza Rn 371-03/26-05/13-20/6532 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		540,56	540,56

Ukupno (bez poreza) :	540,56
PDV 25.00% (540,56) :	135,14
Ukupno za naplatu (EUR) :	**675,70**

Slovima : šeststosedamdesetpet EUR i 70/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-869-252609**

Lokacija: Vile Velebita 1

Na dan - 04.09.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 8.748,37 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

Suvlasnici stambene zgrade putem
Gradsko stambeno
komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, Zagreb
OIB: 03744272526

3404 009 20
BROJ VLASNIKA: 9000007494443
OIB: 22001400633
ŠIFRA ZGRADE: 0037516

PP

Zagreb, 19.08.2026.

LONIA D.D.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA

Račun br.: 371-03/26-05/13-20/6532
251-319-03/05-26-01

Datum dospijeća: 15.09.2026.

RAČUN UPLATE: HR9123600001300000007

NA TEMELJU UGOVORA O UPRAVLJANJU ZGRADOM BROJ 3404-264/2001 ZARAČUNAVAMO VAM

00532 1/1 01 00532

ŠIFRA	OPIS	JED.CIJ.	POVRŠINA U M2	IZNOS
09051066	DOPRINOS ZAJEDNIČKE PRIČUVE ZA 08/2026 ZA POSLOVNI PROSTOR U ZAGREBU, VILE VELEBITA 1	1.16	466,00	****540,56
Porez na dodanu vrijednost nije obračunat-doprinos za zajedničku pričuvu zgrade nije predmet oporezivanja temeljem čl.6 st.5 Zakona.		SVEUKUPNO ZA NAPLATU		****540,56

NAPOMENA:
Molimo vas plaćanje vršite isključivo našim nalogom za plaćanje. U protivnom na doznaci navedite broj korisnika, broj računa, šifru prostora, te mjesec (razdoblje) na koje se odnosi doznaka. Po isteku roka plaćanja obračunavamo zatezne kamate.

Za informacije izvolite se obratiti na Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., Zagreb, Savska cesta 1, telefon 45-65-870, 45-65-846, 45-65-924, 45-65-848, 45-65-926 i 45-65-977 za stambeni prostor (ST), poslovni i garažni prostor (PP i GP).

SMDEVAC

Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB
1

Direktor Društva
Slaven Sladoljev, dipl.ing.stroj.

AFIS IT d.o.o. - PRIR03

OH 15

NALOG ZA NACIONALNA PLAĆANJA

PLATITELJ (naziv/ime i adresa):
LONIA D.D.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA

Hitno: Valuta plaćanja: EUR Iznos: *540,56

IBAN il' broj računa platitelja:

Model: Poziv na broj platitelja:

IBAN ili broj računa primatelja: HR9123600001300000007

PRIMATELJ (naziv/ime i adresa):
Gradsko stambeno
komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1,Zagreb

Model: HR01 Poziv na broj primatelja: 09051066-236047563-5

Šifra namjene: NOWS Opis plaćanja: PRIČUVA 08/2026 -PP
VILE VELEBITA 1

Datum izvršenja: DOSPIJEĆE 15.09.2026.

Pečat korisnika PU

Potpis korisnika PU

Obr. HUB 3A - Print Centar Krapina d.o.o.

GSKG d.o.o. ZAGREB

Valuta i iznos: EUR*540,56

IBAN (račun) platitelja ili Platitelj.
LONIA D.D.

Model i poziv na broj platitelja:

IBAN (račun) primatelja:
HR9123600001300000007

Model i poziv na broj primatelja:
HR01 09051066-236047563-5

Opis plaćanja:
PRIČUVA 08/2026
DOSPIJEĆE 15.09.2026.
09051066-9000007494443

Ovjera

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 884/P2/1

Kutina, 31.08.2026. (izrada : 17.09.2026 13:39:11)

Skladište : eRačun (P2)
Stavio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **30.09.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Potrošnja vode za period 08/2026 RN_7506-CENT1-102 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		423,50	423,50

Ukupno (bez poreza) :	423,50
PDV 25.00% (423,50) :	105,88
Ukupno za naplatu (EUR) :	**529,38**

Slovima : petstodvadesetdevet EUR i 38/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-884-252606**

Lokacija_Kolodvorska ulica 19, Kutina

Na dan - 17.09.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 229.406,12 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

Moslavina d.o.o.
za javnu vodoopskrbu i javnu odvodnju
Školska ulica 4, 44320 Kutina

OIB: 98526328089
IBAN: HR1224070001500000077
www.moslavina-kutina.hr
Tel: 044/691-411 • Fax: 044/691-41

Korisnik: **200218**
LONIA d.o.o. , KOLODVORSKA 19, 44320 KUTINA
OIB partnera: 22001400633
Razdoblje: **Račun za kolovoz 2026.godine**

Adresa dostave:
LONIA d.o.o.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA

Datum računa : 31.08.2026.
Datum dospijeća: 30.09.2026.
Mjesto i datum izdavanja: Kutina, 10.09.2026, 14:48:09
Način plaćanja: na transakcijski račun

RAČUN br. 7506-CENT1-102

R. br.	Šifra	Opis	Jed. mjere	Količina	Cijena (EUR)	Iznos (EUR)

334801- LONIA d.o.o., ROBNA KUĆA-KUTINA, KOLODVORSKA ULICA 21 , Kutina, 44320 Kutina

Vodomjer	Poč. datum	Stanje	Zav. datum	Stanje	Razlika	Napomena
1992	1.8.2026	54	31.8.2026	60	6,00	očitanje (uređaj)

1.	11	Sakupljanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,79	0,79
2.	12	Sakupljanje otpadnih voda – varijabilni**	m3	6,00	0,74	4,44
3.	15	Pročišćavanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,50	0,50
4.	16	Pročišćavanje otpadnih voda – varijabilni**	m3	6,00	0,64	3,84
5.	2	Vodoopskrba-fiksni**	paušal	1,00	3,80	3,80
6.	3	Vodoopskrba-varijabilni**	m3	6,00	1,70	10,20
7.	6	Naknada za korištenje*	m3	6,00	0,30	1,80
8.	7	Naknada za zaštitu*	m3	6,00	0,13	0,78
9.	8	Naknada za razvoj*	m3	6,00	0,55	3,30
10.	9	Naknada za razvoj - zajednički dio*	m3	6,00	0,05	0,30
					UKUPNO:	**29,75**

334802- LONIA d.o.o., ROBNA KUĆA-KUTINA, KOLODVORSKA ULICA 21 , Kutina, 44320 Kutina

Vodomjer	Poč. datum	Stanje	Zav. datum	Stanje	Razlika	Napomena
1191843	1.8.2026	319	31.8.2026	324	-5,00	očitanje (uređaj)
2047943X	1.8.2026	1555	31.8.2026	1831	276,00	očitanje (uređaj)
UKUPNO:					271,00	

1.	11	Sakupljanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,79	0,79
2.	12	Sakupljanje otpadnih voda – varijabilni**	m3	271,00	0,74	200,54
3.	15	Pročišćavanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,50	0,50
4.	16	Pročišćavanje otpadnih voda – varijabilni**	m3	271,00	0,64	173,44
5.	2	Vodoopskrba-fiksni**	paušal	1,00	3,80	3,80
6.	3	Vodoopskrba-varijabilni**	m3	271,00	1,70	460,70
7.	6	Naknada za korištenje*	m3	271,00	0,30	81,30
8.	7	Naknada za zaštitu*	m3	271,00	0,13	35,23
9.	8	Naknada za razvoj*	m3	271,00	0,55	149,05
10.	9	Naknada za razvoj - zajednički dio*	m3	271,00	0,05	13,55
					UKUPNO:	**1.118,90**

335002- LONIA d.o.o., PROD.702 T.K.TOMISLAVA, TRG KRALJA TOMISLAVA 10 , Kutina, 44320 Kutina

Vodomjer	Poč. datum	Stanje	Zav. datum	Stanje	Razlika	Napomena
NULL	1.8.2026	311	31.8.2026	311	0,00	Procjena prema prethodnoj potrošnji ***

1.	11	Sakupljanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,79	0,79
2.	15	Pročišćavanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,50	0,50
3.	2	Vodoopskrba-fiksni**	paušal	1,00	3,80	3,80
					UKUPNO:	**5,09**

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 817/P2/1

Kutina, 01.09.2026. (izrada : 01.09.2026 09:51:19)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **01.10.2026.**

Veza : RN- 5388201

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Komunalna i vodna naknada za uređenje voda 09/2026 Veza Rn 5388201_Grad Đurđevac KPD : 68.20.01	KOM	1,00		885,69	885,69

Ukupno (bez poreza) :	885,69
PDV 25.00% (885,69) :	221,42
Ukupno za naplatu (EUR) :	**1.107,11**

Slovima : jednatisućastosedam EUR i 11/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-817-252608**

Račun treba platiti najkasnije do datuma dospijeća na transakcijski račun Gradska pekara d.o.o.
U slučaju neispunjenja novčane obveze Gradska pekara d.o.o (vjerovnik) može zatražiti određivanje ovrhe na temelju ove vjerodostojne isprave.

Račun je pisan na računalu i punovažan je bez žiga i potpisa.

Izrada računa:

GRAD ĐURĐEVAC
Upravni odjel za gospodarstvo
i financije

48350 Đurđevac, Stjepana Radića 1
Telefon: 048/811-052, e-mail: racunovodstvo@djurdjevac.hr
OIB: 98691330244, JMBP: 02574900, IBAN: HR3224020061810700004

Lonia d.o.o.
KOLODVORSKA 19
44320 Kutina

RAČUN: 5388201
Đurđevac, 01.09.2026.
Dospijeće plaćanja: 20.09.2026.

OIB: 22001400633
Šifra: 0149500

Komunalna naknada i naknada za uređenje voda za poslovni prostor 09/2026.

Naknada	Namjena prostora	Adresa prostora	Površina	Z	(KZ)	(KN)	Bod	Osl%	Iznos (EUR)
NKN	PP TRGOVINA NA VELIKO I MALO	Lonia d.o.o., ĐURE BASARIČEKA 1	560,02	1	1,00	10,00 0000 00	0,100 0000 0	0,00	560,02
NUV	Poslovni prostor	Lonia d.o.o., ĐURE BASARIČEKA 1	506,02			0,139 3590 0	0,026 5450 0	0,00	70,52
NKN	PP TRGOVINA NA VELIKO I MALO	Lonia d.o.o., ĐURE BASARIČEKA 1	1.151,80	1	1,00	10,00 0000 00	0,100 0000 0	0,00	1.151,80
NUV	Poslovni prostor	Lonia d.o.o., ĐURE BASARIČEKA 1	1.151,80			0,139 3590 0	0,026 5450 0	0,00	160,51
NKN	PP TRGOVINA NA VELIKO I MALO	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	570,00	1	1,00	10,00 0000 00	0,100 0000 0	0,00	570,00
NUV	Poslovni prostor	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	570,00			0,139 3590 0	0,026 5450 0	0,00	79,43
NKN	PP TRGOVINA NA VELIKO I MALO	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	10,00	1	1,00	10,00 0000 00	0,100 0000 0	0,00	10,00
NUV	Poslovni prostor	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	10,00			0,139 3590 0	0,026 5450 0	0,00	1,39
NKN	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - POSLOVNE NAMJENE	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	2.200,00	1	1,00	1,000 0000 0	0,100 0000 0	0,00	220,00
NUV	Otvoreni posl. prostor	Lonia d.o.o., ULICA GRADA VUKOVARA 65	2.200,00			0,026 5450 0	0,026 5450 0	0,00	4,87
							Ukupno za platiti:		**2.828,54**

POZIV NA BROJ: HR24 5770-5388201-0149500
GRAD ĐURĐEVAC NIJE U SUSTAVU PDV-a sukladno čl.6.st.5 Zakona o porez na dodanu vrijednost.

Vaša je obveza da svaku promjenu naziva ili adrese prijavite Gradu Đurđevcu, a u svrhu efikasne dostave računa te same naplate. Naknada za uređenje voda je prihod Hrvatskih voda te se naplata vrši preko Grada Đurđevca. Za sve ostale informacije stojimo Vam na raspolaganju: 048/811-052; racunovodstvo@djurdjevac.hr.

Fakturirao:
Referent za komunalnu naknadu
Nataša Brkljačić

Pročelnica:
Iva Vuk

Iva Vuk

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 841/P2/1

Kutina, 01.09.2026. (izrada : 01.09.2026 11:14:52)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **16.09.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0038	NAJAMNINA za 09/2026 KPD : 68.20.02	KOM	1,00		32.179,25	32.179,25

Ukupno (bez poreza) :	32.179,25
PDV 25.00% (32.179,25) :	8.044,81
Ukupno za naplatu (EUR) :	**40.224,06**

Slovima : četrdesettisućadvjestodvadesetčetiri EUR i 06/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-841-252604**

Na dan - 16.10.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 432.171,42 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

Red.br.	MT	ADRESA	Grad	Iznos fakture 2025 godina	0,04	Iznos faktura 2026. godine
1	441	Trg bana Jelačića 10	Virje	748,13 EUR	32,92 EUR	781,05 EUR
2	911	Trg kralja Tomislava 69	Đurđevac	1.496,26 EUR	65,84 EUR	1.562,10 EUR
3	914	Trg Mladosti 1	Novo Virje	224,44 EUR	9,88 EUR	234,31 EUR
4	915	Kralja Tomislava 44	Koprivnički bregi	1.197,01 EUR	52,67 EUR	1.249,68 EUR
5	917	Jagnjedovec 61	Jagnjedovec	448,88 EUR	19,75 EUR	468,63 EUR
6	919	Hudovljani 33	Hudovljani	374,07 EUR	16,46 EUR	390,52 EUR
7	920	Trg sv. Obitelji bb	Kloštar Podravski	1.197,01 EUR	52,67 EUR	1.249,68 EUR
8	921	I. Meštrovića 31	Koprivnica	1.496,26 EUR	65,84 EUR	1.562,10 EUR
9	922	Kolodvorska 25	Prugovac	374,07 EUR	16,46 EUR	390,52 EUR
10	923	Ul. Josipa bana Jelačića 95	Hlebine	1.496,26 EUR	65,84 EUR	1.562,10 EUR
11	924	Podravska 111	Torčec	897,76 EUR	39,50 EUR	937,26 EUR
12	925	Matije Gupca 1	Peteranec	598,51 EUR	26,33 EUR	624,84 EUR
13	926	Pavla Kvakana 4	Đelekovac	448,88 EUR	19,75 EUR	468,63 EUR
14	928	Planinska 43	Čepalovac	897,76 EUR	39,50 EUR	937,26 EUR
15	929	Koprivnička 44	Novigrad Podravsk	1.346,64 EUR	59,25 EUR	1.405,89 EUR
16	930	Dravska 4	Kalinovac	598,51 EUR	26,33 EUR	624,84 EUR
17	931	Ul. Grada Vukovara 65	Đurđevac	1.496,26 EUR	65,84 EUR	1.562,10 EUR
18	939	Kralja Tomislava 29	Drnje	523,69 EUR	23,04 EUR	546,73 EUR
19	940	Trg sv. Jurja 4 (prizemlje)	Đurđevac	149,63 EUR	6,58 EUR	156,21 EUR
20	945	Ante Starčevića 1	Koprivnica	748,13 EUR	32,92 EUR	781,05 EUR
21	949	Mlinarska 2	Starigrad	1.496,26 EUR	65,84 EUR	1.562,10 EUR
22	956	Kralja Tomislava 12	Koprivnica	448,88 EUR	19,75 EUR	468,63 EUR
23	957	Velika Mučna 55	Sokolovac	1.197,01 EUR	52,67 EUR	1.249,68 EUR
24	958	Andrije Palmovića 17	Rasinja	1.047,38 EUR	46,08 EUR	1.093,47 EUR
25	960	Lepavina 110	Sokolovac	149,63 EUR	6,58 EUR	156,21 EUR
26	961	Dravska 40	Kalinovac	448,88 EUR	19,75 EUR	468,63 EUR
27	963	Imbriovec 61	Imbriovec	748,13 EUR	32,92 EUR	781,05 EUR
28	965	Podravska 115A	Legrad	374,07 EUR	16,46 EUR	390,52 EUR
29	968	Kralja Tomislava 30	Legrad	149,63 EUR	6,58 EUR	156,21 EUR
30	969	Koprivnička 62	Glogovac	149,63 EUR	6,58 EUR	156,21 EUR
31	977	Vinica 63	Koprivnica	1.197,01 EUR	52,67 EUR	1.249,68 EUR
32	983	Trg bana Jelačića 10	Virje	448,88 EUR	19,75 EUR	468,63 EUR
33	990	Trg S. Radića 3	Virje	1.795,52 EUR	79,00 EUR	1.874,52 EUR
34	991	Varaždinska cesta 35	Koprivnica	224,44 EUR	9,88 EUR	234,31 EUR
35	993	Pavle Miškine 15	Koprivnica	897,76 EUR	39,50 EUR	937,26 EUR
36	994	Trg kralja Zvonimira 3	Koprivnica	1.496,26 EUR	65,84 EUR	1.562,10 EUR
37	995	S. Radića 110	Đurđevac	598,51 EUR	26,33 EUR	624,84 EUR
38	996	Grkinska 2	Đurđevac	1.197,01 EUR	52,67 EUR	1.249,68 EUR
SVEUKUPNO (osnovica)				**30.823,04 EUR**	**1.356,21 EUR**	**32.179,25 EUR**

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 872/P2/1

Kutina, 09.09.2026. (izrada : 09.09.2026 12:39:29)

Skladište : eRačun (P2)
Slavio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **09.10.2026.**

Veza : Prema ugovoru o zakupu

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Grad Kutina 11259884 Komunalna i naknada za uređenje voda 09-2026, Vinkovačka 2 posl.zgrada Aop KPD : 68.20.01	KOM	1,00		104,40	104,40
2.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Grad Kutina 11259884 Komunalna i naknada za uređenje voda 09-2026, Vinkovačka 2 posl.zgrada Aop KPD : 68.20.01	KOM	1,00		24,25	24,25

Ukupno (bez poreza) :	128,65
PDV 25.00% (128,65) :	32,16
Ukupno za naplatu (EUR) :	**160,81**

Slovima : stošezdeset EUR i 81/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-872-252606**

Lokacija:Vinkovačka 2
Grad Kutina 11259884

Na dan - 09.09.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 0,00 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO – MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD KUTINA
Upravni odjel za komunalni sustav, građenje i zaštitu okoliša
44320 Kutina, Trg kralja Tomislava 12
MBS:02580535
OIB: 41888874500
Tel: 044/692-039, komunalno@kutina.hr
Žiro račun: HR3323400091822000008
Grad Kutina, 02.09.2026.

LONIA d.o.o.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA
OIB: 22001400633

RAČUN BROJ: 11259884

Naknada	Razdoblje	Iznos
KOMUNALNA NAKNADA	9-2026	104,40 EUR
NAKNADA ZA UREĐENJE VODA	9-2026	24,25 EUR
	UKUPNO	**128,65**

Slovima: stodvadesetosam eura šezdesetpet centi

Za poslovni prostor u **Kutina, Vinkovačka ulica 2 POSL.ZGRADA AOP** STUDENAC
Datum dospijeća računa: **20.09.2026.**

Prilikom plaćanja obavezno navedite POZIV NA BROJ: **HR24 5770-11259884-0088463**
PDV nije obračunat temeljem čl. 6. st. 5. Zakona o porezu na dodanu vrijednost.
U slučaju neispunjenja Vaše dospjele novčane obveze Grad kao vjerovnik može zatražiti određivanje ovrhe sukladno čl. 31.st.3 Ovršnog zakona.

Odgovorna osoba: Mladen Lisak,dipl.ing.agr. Račun izdala: Gordana Maravić,bacc.oec.

NALOG ZA NACIONALNA PLAĆANJA

PLATITELJ
LONIA d.o.o.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA

Hitno / Vrsta plaćanja: EUR Iznos: =128,65 EUR
IBAN i broj računa platitelja:
Model: Poziv na broj platitelja:

IBAN ili broj računa primatelja: HR3323400091822000008

PRIMATELJ
GRAD KUTINA
Trg kralja Tomislava 12
44320 Kutina

Model: HR 24 Poziv na broj primatelja: 5770-11259884-0088463
Šifra namjene:
Opis plaćanja: Uplata za 9-2026
Komunalna naknada 104,40 EUR
Naknada za uređenje voda 24,25 EUR
Poslovni prostor: Vinkovačka ulica 2
POSL.ZGRADA AOP
Dospijeće: 20.09.2026.
Datum izvršenja:

Pečat korisnika PU Potpis korisnika PU

Obr. HUB 3A - fiskus d.o.o., Zagreb

Valuta iznos: =128,65 EUR
IBAN (račun) platitelja: LONIA d.o.o.
Model i poziv na broj platitelja:
IBAN (račun) primatelja: HR3323400091822000008
Model i poziv na broj primatelja: HR 24 5770-11259884-0088463

Uplata za 9-2026
Komunalna naknada 104,40 EUR
Naknada za uređenje voda 24,25 EUR
LONIA d.o.o.

Ovjera

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 889/P2/1

Kutina, 21.09.2026. (izrada : 21.09.2026 12:39:38)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **21.09.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Potrošnja električne energije_rashlada 08/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		2.426,81	2.426,81
2.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Potrošnja električne energije_trgovina 08/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		2.479,29	2.479,29
3.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Chiller 1 kat, grijanje i hlađenje_ 08/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		735,08	735,08
4.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Potrošnja električne energije_voditelji_ 08/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		11,44	11,44
5.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Chiller 2 kat, grijenje i hlađenje_voditelji_ 08/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		123,82	123,82

Ukupno (bez poreza) :	5.776,44
PDV 25.00% (5.776,44) :	1.444,11
Ukupno za naplatu (EUR) :	**7.220,55**

Slovima : sedamtisućadvjestodvadeset EUR i 55/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-889-252604**

Na dan - 21.09.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 230.789,99 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

01.07.2026.-31.08.2026. (struja)

LONJA D.O.O. RODNA KUĆA, SUNČANA ELEKTRANA, KUTINA, KOLODVORSKA 21

Broj obračunskog mjernog mjesta: 0740007224 | Model: HEP PRO | Model mreže: 6 P, 1 CRV | 1

OBRAČUN OPSKRBE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	VT	20685	0,118290	2.446,83
01.08.26	31.08.26	NT	17801	0,075580	1.345,46
01.08.26	31.08.26	OIE	38486	0,013239	509,52
01.08.26	31.08.26	TRP	38486	0,000500	19,24
UKUPAN IZNOS OPSKRBE					4.320,99

OBRAČUN MREŽE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.08.26	31.08.26	SN	119	6,559000	773,96
01.08.26	31.08.26	VT	20685	0,037236	770,23
01.08.26	31.08.26	NT	17801	0,016945	301,64
01.08.26	31.08.26	JEN	8407	0,027352	229,95
01.08.26	31.08.26	SMN	1	7,060000	7,06
UKUPAN IZNOS ZA KORIŠTENJE MREŽE					2.092,04

UKUPAN IZNOS OPSKRBE I MREŽE 6.493,83

OČITANJA		konstanta	kanal	radna vt	radna nt	jalova vt	jalova nt	snaga	pr vt	pr nt
31.08.2026	55709947	100	D	17917,262	10107,368	9433,360	0,000	1,182	92,774	0,007
31.07.2026	55709947	100	D	17710,411	9929,362	9222,306	0,000	1,054	85,601	0,007

Podaci o otkupnoj cijeni i isporučenim količinama dostupni su putem naše aplikacije Moj račun – poduzetništvo.
Podaci se koriste u svrhu izrade računa za električnu energiju koju je kupac s vlastitom proizvodnjom isporučio u mrežu ili za kontrolu samoizdanog računa.

KONTROLNA BROJILA

Zakupac	Br. brojila	POTROŠENO U MJESECU	VT 69,6%	NT 30,4%	OIE	TRP	SN	JEN	SMN (mjesec)
Studenac d.o.o., rashlada	1828729414	14,362 kWh	9.997 kWh	4.365 kWh	14.362 kWh	14.362 kWh	31,3 kW	2226,59	1
Studenac d.o.o., trgovina	1828728601	14.781 kWh	10.289 kWh	4.492 kWh	14.781 kWh	14.781 kWh	32,2 kW	2291,55	1
Chiller 1. kat	1828729453	4.342 kWh	3.022 kWh	1.320 kWh	4.342 kWh	4.342 kWh	9,4 kW	673,36	1
Studenac, voditelji	1828728759	26 kWh	18 kWh	8 kWh	26 kWh	26 kWh	0,1 kW	4,03	1
UKUPNO		54.227 kWh	37.746 kWh	16.481 kWh					

POTROŠNJA ELEKTRIČNE ENERGIJE ZA CHILLER II. KAT RK		
Najmoprimac	*Kvadratura*	*Trošak struje 08/26 - Chiller 2. kat*
STUDENAC VODITELJI	120,00	123,82

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 1012/P2/1

Kutina, 29.09.2026. (izrada : 27.10.2026 08:36:28)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : NIKOLINAC (00016)
Rok plaćanja : **29.10.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0095	Posebna naknada prema čl.13 st.1. Zakona o fin.poslovanju i predstečajnoj nagodbi Obračun posebne naknade sukladno čl. 13 st.1 Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi KPD : 66.19.99	KOM	194,00		40,00	7.760,00

Ukupno (bez poreza) :	7.760,00
PDV T (7.760,00) :	0,00
Ukupno za naplatu (EUR) :	**7.760,00**

Slovima : sedamtisućasedamstošezdeset EUR i 00/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-1012-252604**

Račun treba platiti najkasnije do datuma dospijeća na transakcijski račun Lonia d.o.o. U slučaju neispunjenja novčane obveze Lonia d.o.o.
(vjerovnik) može zatražiti određivanje ovrhe na temelju ove vjerodostojne isprave.
Račun je pisan na računalu i punovažan je bez žiga i potpisa.

Izrada računa:

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 1014/P2/1

Kutina, 29.09.2026. (izrada : 27.10.2026 09:47:06)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : NIKOLINAC (00016)
Rok plaćanja : **29.10.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0094	Zatezna kamata na zakašnjela plaćanja Obračunata kamata na zakašnjela plaćanja u razdoblju 29.09.2023.-29.09.2026. godine KPD : 66.19.99	KOM	1,00		19.975,03	19.975,03

Ukupno (bez poreza) :	19.975,03
PDV T (19.975,03) :	0,00
Ukupno za naplatu (EUR) :	**19.975,03**

Slovima : devetnaesttisućadevetstosedamdesetpet EUR i 03/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-1014-252601**

Račun treba platiti najkasnije do datuma dospijeća na transakcijski račun Lonia d.o.o. U slučaju neispunjenja novčane obveze Lonia d.o.o.
(vjerovnik) može zatražiti određivanje ovrhe na temelju ove vjerodostojne isprave.
Račun je pisan na računalu i punovažan je bez žiga i potpisa.

Izrada računa:

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 29.09.2023 do : 31.12.2023

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 120000 Naziv : Potraživanje od kupaca

Pbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
1.	RCV-150:886/23	2023/886/150/1	21.10.2023 - 10.11.2023	21	5.143,25	5.143,25	12,00% G	0,006904	35,51
	IZV 219	/	11.11.2023 -		-5.143,25	0,00	12,00% G		
						0,00			35,51
2.	RCV-150:902/23	2023/902/150/1	16.11.2023 - 16.11.2023	1	160.644,33	160.644,33	12,00% G	0,000329	52,81
	IZV 223	/	17.11.2023 -		-160.644,33	0,00	12,00% G		
						0,00			52,81
3.	RCV-150:992/23	2023/992/150/1	16.12.2023 - 19.12.2023	4	160.644,33	160.644,33	12,00% G	0,001315	211,26
	IZV 244	/	20.12.2023 -		-160.644,33	0,00	12,00% G		
						0,00			211,26
4.	RCV-150:993/23	2023/993/150/1	06.12.2023 - 12.12.2023	7	414,76	414,76	12,00% G	0,002301	0,95
	IZV 239	/	13.12.2023 -		-414,76	0,00	12,00% G		
						0,00			0,95
****** UKUPNO ******						0,00			300,53

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2024 do : 31.12.2024

Kupac : **025260** Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : **1200** Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
1.	RCV-150:819/23	2023/819/150/1	01.01.2024 - 17.01.2024	17	154.418,64	154.418,64	12,50% G	0,005806	896,56
	ERSTE12	/	18.01.2024 - 25.01.2024	8	-135.439,61	18.979,03	12,50% G	0,002732	51,86
	ERSTE17	/	26.01.2024 - 07.02.2024	13	-7.276,25	11.702,78	12,50% G	0,004440	51,96
	ERSTE26	/	08.02.2024 -		-11.702,78	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
2.	RCV-150:874/23	2023/874/150/1	01.01.2024 - 05.01.2024	5	230,19	230,19	12,50% G	0,001708	0,39
	ERSTE3	/	06.01.2024 -		-230,19	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
3.	RCV-150:881/23	2023/881/150/1	01.01.2024 - 05.01.2024	5	327,68	327,68	12,50% G	0,001708	0,56
	ERSTE3	/	06.01.2024 -		-327,68	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
4.	RCV-150:963/23	2023/963/150/1	01.01.2024 - 05.01.2024	5	875,00	875,00	12,50% G	0,001708	1,49
	ERSTE3	/	06.01.2024 -		-875,00	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
5.	RCV-150:903/23	2023/903/150/1	01.01.2024 - 11.01.2024	11	414,76	414,76	12,50% G	0,003757	1,56
	ERSTE7	/	12.01.2024 -		-414,76	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
6.	RCV-150:965/23	2023/965/150/1	01.01.2024 - 05.01.2024	5	132,99	132,99	12,50% G	0,001708	0,23
	ERSTE3	/	06.01.2024 -		-132,99	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
7.	RCV-150:968/23	2023/968/150/1	01.01.2024 - 05.01.2024	5	230,19	230,19	12,50% G	0,001708	0,39
	ERSTE3	/	06.01.2024 -		-230,19	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
8.	RCV-150:978/23	2023/978/150/1	01.01.2024 - 05.01.2024	5	5.569,80	5.569,80	12,50% G	0,001708	9,51
	ERSTE3	/	06.01.2024 -		-5.569,80	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
9.	RCV-150:1075/23	2023/1075/150/1	01.01.2024 - 05.01.2024	5	5.672,83	5.672,83	12,50% G	0,001708	9,69
	ERSTE3	/	06.01.2024 -		-5.672,83	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
10.	RCV-150:1100/23	2023/1100/150/1	16.01.2024 -		160.644,33	160.644,33	12,50% G		
	ERSTE3	/	16.01.2024 - 17.01.2024	2	-135.624,18	25.020,15	12,50% G	0,000685	[illegible]
	ERSTE12	/	18.01.2024 -		-25.020,15	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]
11.	RCV-150:1101/23	2023/1101/150/1	06.01.2024 - 17.01.2024	12	414,76	414,76	12,50% G	0,004098	1,70
	ERSTE12	/	18.01.2024 -		-414,76	0,00	12,50% G		
						0,00			[illegible]

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2024 do : 31.12.2024

Kupac : **025260** Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : **1200** Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
12.	RCV-150:1116/23	2023/1116/150/1	16.01.2024 - 07.02.2024	23	230,19	230,19	12,50% G	0,007855	1,81
	ERSTE26	/	08.02.2024 -		-230,19	0,00	12,50% G		
						0,00			1,81
13.	RCV-150:1129/23	2023/1129/150/1	21.01.2024 - 07.02.2024	18	6.916,21	6.916,21	12,50% G	0,006148	42,52
	ERSTE26	/	08.02.2024 -		-6.916,21	0,00	12,50% G		
						0,00			42,52
14.	RCV-150:1131/23	2023/1131/150/1	21.01.2024 - 07.02.2024	18	360,04	360,04	12,50% G	0,006148	2,21
	ERSTE26	/	08.02.2024 -		-360,04	0,00	12,50% G		
						0,00			2,21
15.	RCV-150:58/24	2024/58/150/1	16.02.2024 - 19.02.2024	4	160.644,33	160.644,33	12,50% G	0,001366	219,46
	ERSTE34	/	20.02.2024 -		-160.644,33	0,00	12,50% G		
						0,00			219,46
16.	RCV-150:59/24	2024/59/150/1	06.02.2024 - 08.02.2024	3	414,76	414,76	12,50% G	0,001025	0,42
	ERSTE27	/	09.02.2024 -		-414,76	0,00	12,50% G		
						0,00			0,42
17.	RCV-150:329/24	2024/329/150/1	06.05.2024 - 14.05.2024	9	449,60	449,60	12,50% G	0,003074	1,38
	ERSTE90	/	15.05.2024 -		-449,60	0,00	12,50% G		
						0,00			1,38
18.	RCV-150:392/24	2024/392/150/1	31.05.2024 - 07.06.2024	8	3.732,05	3.732,05	12,50% G	0,002732	10,20
	ERSTE107	/	08.06.2024 -		-3.732,05	0,00	12,50% G		
						0,00			10,20
19.	RCV-150:401/24	2024/401/150/1	06.06.2024 - 18.06.2024	13	449,60	449,60	12,50% G	0,004440	2,00
	ERSTE114	/	19.06.2024 -		-449,60	0,00	12,50% G		
						0,00			2,00
20.	RCV-150:461/24	2024/461/150/1	16.06.2024 - 18.06.2024	3	172.087,59	172.087,59	12,50% G	0,001025	176,32
	ERSTE114	/	19.06.2024 -		-172.087,59	0,00	12,50% G		
						0,00			176,32
21.	RCV-150:546/24	2024/546/150/1	01.07.2024 - 09.07.2024	9	3.864,33	3.864,33	12,25% G	0,003012	11,64
	ERSTE129	/	10.07.2024 -		-3.864,33	0,00	12,25% G		
						0,00			11,64
22.	RCV-150:515/24	2024/515/150/1	16.07.2024 - 19.07.2024	4	172.087,59	172.087,59	12,25% G	0,001339	230,39
	ERSTE137	/	20.07.2024 -		-172.087,59	0,00	12,25% G		
						0,00			230,39
23.	RCV-150:516/24	2024/516/150/1	06.07.2024 - 09.07.2024	4	449,60	449,60	12,25% G	0,001339	0,60
	ERSTE129	/	10.07.2024 -		-449,60	0,00	12,25% G		
						0,00			0,60

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2024 do : 31.12.2024

Kupac : **025260** Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : **1200** Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
24.	RCV-150:574/24	2024/574/150/1	16.08.2024 - 20.08.2024	5	149,49	149,49	12,25% G	0,001673	0,25
	ERSTE157	/	21.08.2024 -		-149,49	0,00	12,25% G		
						0,00			
25.	RCV-150:624/24	2024/624/150/1	16.08.2024 - 20.08.2024	5	172.087,59	172.087,59	12,25% G	0,001673	287,93
	ERSTE157	/	21.08.2024 -		-172.087,59	0,00	12,25% G		
						0,00			287,93
****** UKUPNO ******						0,00			2.030,18

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
1.	ZATVARANJE AVANS 2024/		01.01.2025 -		73.255,16	73.255,16	11,15% G		
	ERSTE26	/	01.01.2025 -		-29.450,15	43.805,01	11,15% G		
	RCV-150:233/24	/	01.01.2025 - 31.01.2025	31	-706,63	43.098,38	11,15% G	0,009470	408,14
	PREKNJIŽENJE	/	01.02.2025 - 10.04.2025	69	-14.879,71	28.218,67	11,15% G	0,021078	594,80
	ZATVARANJE	/	11.04.2025 - 28.05.2025	48	-5.865,90	22.352,77	11,15% G	0,014663	327,76
	ERSTE101	/	29.05.2025 - 30.06.2025	33	-19.639,29	2.713,48	10,15% G	0,009177	24,90
		/	01.07.2025 - 01.07.2025	1		2.713,48	10,15% G	0,000278	0,75
	ERSTE124	/	02.07.2025 -		-2.713,48	0,00	10,15% G		
						0,00			1.356,45
2.	RCV-150:122/24	2024/122/150/1	01.01.2025 -		7.108,75	7.108,75	11,15% G		
	ERSTE26	/	01.01.2025 -		-6.536,98	571,77	11,15% G		
	ERSTE43	/	01.01.2025 -		-571,77	0,00	11,15% G		
						0,00			0,00
3.	RCV-150:150/24	2024/150/150/1	01.01.2025 -		181.206,85	181.206,85	11,15% G		
	ERSTE43	/	01.01.2025 -		-6.956,16	174.250,69	11,15% G		
	ERSTE55	/	01.01.2025 -		-5.796,11	168.454,58	11,15% G		
	ERSTE58	/	01.01.2025 -		-168.454,58	0,00	11,15% G		
						0,00			0,00
4.	RCV-150:213/24	2024/213/150/1	01.01.2025 -		91,01	91,01	11,15% G		
	ERSTE58	/	01.01.2025 -		-91,01	0,00	11,15% G		
						0,00			0,00
5.	RCV-150:218/24	2024/218/150/1	01.01.2025 -		5.705,10	5.705,10	11,15% G		
	ERSTE58	/	01.01.2025 -		-5.705,10	0,00	11,15% G		
						0,00			0,00
6.	RCV-150:226/24	2024/226/150/1	01.01.2025 -		6.425,83	6.425,83	11,15% G		
	ERSTE58	/	01.01.2025 -		-6.425,83	0,00	11,15% G		
						0,00			0,00
7.	RCV-150:227/24	2024/227/150/1	01.01.2025 -		16,58	16,58	11,15% G		
	ERSTE58	/	01.01.2025 -		-16,58	0,00	11,15% G		
						0,00			0,00
8.	RCV-150:258/24	2024/258/150/1	01.01.2025 -		173.785,18	173.785,18	11,15% G		
	ERSTE58	/	01.01.2025 -		-6.725,97	167.059,21	11,15% G		
	ERSTE76	/	01.01.2025 -		-167.059,21	0,00	11,15% G		
						0,00			0,00
9.	RCV-150:309/24	2024/309/150/1	01.01.2025 -		5.465,36	5.465,36	11,15% G		
	ERSTE76	/	01.01.2025 -		-5.465,36	0,00	11,15% G		

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
						0,00			0,00
10.	RCV-150:311/24	2024/311/150/1	01.01.2025 -		91,86	91,86	11,15% G		
	ERSTE76	/	01.01.2025 -		-91,86	0,00	11,15% G		
						0,00			0,00
11.	RCV-150:340/24	2024/340/150/1	01.01.2025 - 21.01.2025	21	172.087,59	172.087,59	11,15% G	0,006415	1.103,95
	ERSTE013	/	22.01.2025 -		-172.087,59	0,00	11,15% G		
						0,00			1.103,95
12.	RCV-150:1010/24	2024/1010/150/1	01.01.2025 - 21.02.2025	52	172.087,59	172.087,59	11,15% G	0,015885	2.733,60
	ERSTE035	/	22.02.2025 -		-172.087,59	0,00	11,15% G		
						0,00			2.733,60
13.	RCV-150:1045/24	2024/1045/150/1	01.01.2025 - 03.01.2025	3	449,60	449,60	11,15% G	0,000916	0,41
	ERSTE002	/	04.01.2025 -		-449,60	0,00	11,15% G		
						0,00			0,41
14.	RCV-150:1079/24	2024/1079/150/1	16.01.2025 -		172.087,59	172.087,59	11,15% G		
	ERSTE98	/	16.01.2025 - 31.01.2025	16	-159.821,38	12.266,21	11,15% G	0,004888	59,95
	PREKNJIŽENJE	/	01.02.2025 -		-12.266,21	0,00	11,15% G		
						0,00			59,95
15.	RCV-150:1104/24	2024/1104/150/1	01.02.2025 - 01.04.2025	60	6.429,98	6.429,98	11,15% G	0,018329	117,85
	RCV-150:384/25	/	02.04.2025 -		-6.429,98	0,00	11,15% G		
						0,00			117,85
16.	334/24	2025/	02.01.2025 - 14.01.2025	13	5.828,08	5.828,08	11,15% G	0,003971	23,14
	ERSTE008	/	15.01.2025 -		-5.828,08	0,00	11,15% G		
						0,00			23,14
17.	322/24	2025/	02.01.2025 - 14.01.2025	13	5.160,11	5.160,11	11,15% G	0,003971	20,49
	ERSTE008	/	15.01.2025 - 31.01.2025	17	-692,14	4.467,97	11,15% G	0,005193	23,20
	ERSTE021	/	01.02.2025 -		-4.467,97	0,00	11,15% G		
						0,00			43,69
18.	304/24	2025/	02.01.2025 - 31.01.2025	30	37.046,91	37.046,91	11,15% G	0,009164	339,51
	ERSTE021	/	01.02.2025 -		-2.297,85	34.749,06	11,15% G		
	ERSTE006 SLOGA	/	01.02.2025 -		-34.749,06	0,00	11,15% G		
						0,00			339,51
19.	294/24	2025/	02.01.2025 - 31.01.2025	30	861,96	861,96	11,15% G	0,009164	7,90
	ERSTE006 SLOGA	/	01.02.2025 -		-861,96	0,00	11,15% G		
						0,00			7,90
20.	255/24	2025/	02.01.2025 - 31.01.2025	30	37.046,91	37.046,91	11,15% G	0,009164	339,51
	ERSTE006 SLOGA	/	01.02.2025 -		-6.596,00	30.450,91	11,15% G		

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
	PREKNJIŽENJE	/	01.02.2025 - 18.02.2025	18	-499,15	29.951,76	11,15% G	0,005499	164,69
	ERSTE033	/	19.02.2025 - 11.03.2025	21	-1.723,92	28.227,84	11,15% G	0,006415	181,08
	KOM	/	12.03.2025 - 14.03.2025	3	-912,10	27.315,74	11,15% G	0,000916	25,03
	ERSTE050	/	15.03.2025 - 02.04.2025	19	-8.295,31	19.020,43	11,15% G	0,005804	110,40
	ERSTE064	/	03.04.2025 - 29.04.2025	27	-12.330,39	6.690,04	11,15% G	0,008248	55,18
	ERSTE081	/	30.04.2025 -		-6.690,04	0,00	11,15% G		
						0,00			[illegible]
21.	236/24	2025/	02.01.2025 - 31.01.2025	30	861,96	861,96	11,15% G	0,009164	7,90
	PREKNJIŽENJE	/	01.02.2025 -		-861,96	0,00	11,15% G		
						0,00			[illegible]
22.	RCV-150:77/25	2025/77/150/1	04.03.2025 - 02.04.2025	30	37.046,91	37.046,91	11,15% G	0,009164	339,51
	ERSTE064	/	03.04.2025 -		-37.046,91	0,00	11,15% G		
						0,00			339,51
23.	RCV-150:227/25	2025/227/150/1	03.03.2025 - 06.03.2025	4	6.757,13	6.757,13	11,15% G	0,001222	8,26
	ERSTE044	/	07.03.2025 -		-6.757,13	0,00	11,15% G		
						0,00			8,26
24.	RCV-150:232/25	2025/232/150/1	03.03.2025 - 15.03.2025	13	8.295,31	8.295,31	11,15% G	0,003971	32,94
	RCV-150:353/25	/	16.03.2025 -		-8.295,31	0,00	11,15% G		
						0,00			32,94
25.	RCV-150:298/25	2025/298/150/1	16.03.2025 - 19.03.2025	4	185.854,59	185.854,59	11,15% G	0,001222	227,10
	ERSTE054	/	20.03.2025 -		-185.854,59	0,00	11,15% G		
						0,00			227,10
26.	RCV-150:352/25	2025/352/150/1	16.03.2025 - 17.06.2025	94	971,55	971,55	11,15% G	0,028715	27,90
	ERSTE115	/	18.06.2025 -		-971,55	0,00	11,15% G		
						0,00			27,90
27.	RCV-150:358/25	2025/358/150/1	31.03.2025 - 31.03.2025	1	279,56	279,56	11,15% G	0,000305	0,09
	ERSTE062	/	01.04.2025 -		-279,56	0,00	11,15% G		
						0,00			0,09
28.	RCV-150:359/25	2025/359/150/1	31.03.2025 - 31.03.2025	1	675,70	675,70	11,15% G	0,000305	0,21
	ERSTE062	/	01.04.2025 -		-675,70	0,00	11,15% G		
						0,00			0,21
29.	RCV-150:378/25	2025/378/150/1	01.04.2025 - 30.06.2025	91	11.503,68	11.503,68	11,15% G	0,027799	319,79
		/	01.07.2025 - 01.07.2025	1		11.503,68	10,15% G	0,000278	3,20
	ERSTE124	/	02.07.2025 -		-11.503,68	0,00	10,15% G		
						0,00			322,99
30.	RCV-150:381/25	2025/381/150/1	31.03.2025 - 03.06.2025	65	243,64	243,64	11,15% G	0,019856	4,84

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
	ERSTE104	/	04.06.2025 -		-243,64	0,00	11,15% G		
						0,00			4,84
31.	RCV-150:385/25	2025/385/150/1	02.04.2025 - 02.04.2025	1	6.423,13	6.423,13	11,15% G	0,000305	1,96
	ERSTE064	/	03.04.2025 -		-6.423,13	0,00	11,15% G		
						0,00			1,96
32.	RCV-150:434/25	2025/434/150/1	16.04.2025 - 22.04.2025	7	178.971,09	178.971,09	11,15% G	0,002138	382,70
	ERSTE076	/	23.04.2025 -		-178.971,09	0,00	11,15% G		
						0,00			382,70
33.	RCV-150:489/25	2025/489/150/1	01.05.2025 - 03.06.2025	34	11.524,30	11.524,30	11,15% G	0,010386	119,69
	ERSTE104	/	04.06.2025 - 30.06.2025	27	-11.503,68	20,62	11,15% G	0,008248	0,17
		/	01.07.2025 - 01.07.2025	1		20,62	10,15% G	0,000278	0,01
	ERSTE124	/	02.07.2025 -		-20,62	0,00	10,15% G		
						0,00			119,87
34.	RCV-150:447/25	2025/447/150/1	01.06.2025 - 30.06.2025	30	38.528,80	38.528,80	11,15% G	0,009164	353,09
		/	01.07.2025 - 01.07.2025	1		38.528,80	10,15% G	0,000278	10,71
	ERSTE124	/	02.07.2025 -		-38.528,80	0,00	10,15% G		
						0,00			363,80
35.	RCV-150:464/25	2025/464/150/1	26.04.2025 - 29.04.2025	4	5.865,90	5.865,90	11,15% G	0,001222	7,17
	ERSTE081	/	30.04.2025 -		-5.865,90	0,00	11,15% G		
						0,00			7,17
36.	RCV-150:498/25	2025/498/150/1	29.05.2025 - 30.06.2025	33	770,73	770,73	11,15% G	0,010081	7,77
		/	01.07.2025 - 01.07.2025	1		770,73	10,15% G	0,000278	0,21
	ERSTE124	/	02.07.2025 -		-770,73	0,00	10,15% G		
						0,00			7,98
37.	RCV-150:236/25	2025/236/150/1	26.05.2025 - 26.05.2025	1	102,21	102,21	11,15% G	0,000305	0,03
	ERSTE099	/	27.05.2025 -		-102,21	0,00	11,15% G		
						0,00			0,03
38.	RCV-150:592/25	2025/592/150/1	31.05.2025 - 30.06.2025	31	675,70	675,70	11,15% G	0,009470	6,40
		/	01.07.2025 - 01.07.2025	1		675,70	10,15% G	0,000278	0,19
	ERSTE124	/	02.07.2025 -		-675,70	0,00	10,15% G		
						0,00			6,59
39.	RCV-150:593/25	2025/593/150/1	31.05.2025 - 30.06.2025	31	279,56	279,56	11,15% G	0,009470	2,65
		/	01.07.2025 - 01.07.2025	1		279,56	10,15% G	0,000278	0,08
	ERSTE124	/	02.07.2025 -		-279,56	0,00	10,15% G		
						0,00			2,73
40.	RCV-150:595/25	2025/595/150/1	16.05.2025 - 21.05.2025	6	178.971,09	178.971,09	11,15% G	0,001833	328,03

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
	ERSTE096	/	22.05.2025 -		-178.971,09	0,00	11,15% G		
						0,00			328,05
41.	RCV-150:612/25	2025/612/150/1	31.05.2025 - 30.06.2025	31	10.064,24	10.064,24	11,15% G	0,009470	95,31
		/	01.07.2025 - 01.07.2025	1		10.064,24	10,15% G	0,000278	2,80
	ERSTE124	/	02.07.2025 - 29.07.2025	28	-760,39	9.303,85	10,15% G	0,007786	72,44
	ERSTE144	/	30.07.2025 -		-9.303,85	0,00	10,15% G		
						0,00			170,55
42.	RCV-150:613/25	2025/613/150/1	31.05.2025 - 30.06.2025	31	287,55	287,55	11,15% G	0,009470	2,72
		/	01.07.2025 - 29.07.2025	29		287,55	10,15% G	0,008064	2,32
	ERSTE144	/	30.07.2025 -		-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			5,04
43.	RCV-150:614/25	2025/614/150/1	31.05.2025 - 30.06.2025	31	675,70	675,70	11,15% G	0,009470	6,40
		/	01.07.2025 - 29.07.2025	29		675,70	10,15% G	0,008064	5,45
	ERSTE144	/	30.07.2025 -		-675,70	0,00	10,15% G		
						0,00			11,85
44.	RCV-150:619/25	2025/619/150/1	31.05.2025 - 30.06.2025	31	496,98	496,98	11,15% G	0,009470	4,71
		/	01.07.2025 - 29.07.2025	29		496,98	10,15% G	0,008064	4,01
	ERSTE144	/	30.07.2025 -		-496,98	0,00	10,15% G		
						0,00			8,72
45.	RCV-150:591/25	2025/591/150/1	13.06.2025 - 16.06.2025	4	675,70	675,70	11,15% G	0,001222	0,83
	ERSTE114	/	17.06.2025 -		-675,70	0,00	11,15% G		
						0,00			0,83
46.	RCV-150:237/25	2025/237/150/1	26.06.2025 - 30.06.2025	5	102,21	102,21	11,15% G	0,001527	0,16
		/	01.07.2025 - 01.07.2025	1		102,21	10,15% G	0,000278	0,03
	ERSTE124	/	02.07.2025 -		-102,21	0,00	10,15% G		
						0,00			0,19
47.	RCV-150:705/25	2025/705/150/1	31.07.2025 -		178.971,09	178.971,09	10,15% G		
	ERSTE144	/	31.07.2025 - 07.08.2025	8	-167.688,13	11.282,96	10,15% G	0,002225	25,10
	ERSTE150	/	08.08.2025 -		-11.282,96	0,00	10,15% G		
						0,00			25,10
48.	RCV-150:712/25	2025/712/150/1	01.07.2025 - 07.08.2025	38	287,55	287,55	10,15% G	0,010567	3,04
	ERSTE150	/	08.08.2025 -		-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			4,54
49.	RCV-150:713/25	2025/713/150/1	01.07.2025 - 07.08.2025	38	675,70	675,70	10,15% G	0,010567	7,14
	ERSTE150	/	08.08.2025 -		-675,70	0,00	10,15% G		
						0,00			10,67

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
50.	RCV-150:714/25	2025/714/150/1	21.06.2025 - 30.06.2025	10	770,73	770,73	11,15% G	0,003055	2,35
		/	01.07.2025 - 02.07.2025	2		770,73	10,15% G	0,000556	0,43
	ERSTE125	/	03.07.2025 -		-770,73	0,00	10,15% G		
						0,00			2,78
51.	RCV-150:717/25	2025/717/150/1	01.07.2025 - 07.08.2025	38	6.077,00	6.077,00	10,15% G	0,010567	64,22
	ERSTE150	/	08.08.2025 -		-6.077,00	0,00	10,15% G		
						0,00			64,22
52.	RCV-150:718/25	2025/718/150/1	01.07.2025 - 02.07.2025	2	15.466,21	15.466,21	10,15% G	0,000556	8,60
	ERSTE125	/	03.07.2025 -		-15.466,21	0,00	10,15% G		
						0,00			8,60
53.	RCV-150:719/25	2025/719/150/1	01.07.2025 - 07.08.2025	38	15.466,21	15.466,21	10,15% G	0,010567	163,43
	ERSTE150	/	08.08.2025 -		-15.466,21	0,00	10,15% G		
						0,00			163,43
54.	RCV-150:731/25	2025/731/150/1	01.07.2025 - 02.07.2025	2	518,80	518,80	10,15% G	0,000556	0,29
	ERSTE125	/	03.07.2025 -		-518,80	0,00	10,15% G		
						0,00			0,29
55.	RCV-150:737/25	2025/737/150/1	01.07.2025 - 07.08.2025	38	9.683,91	9.683,91	10,15% G	0,010567	102,33
	ERSTE150	/	08.08.2025 - 14.08.2025	7	-4.637,17	5.046,74	10,15% G	0,001947	9,82
	ERSTE155	/	15.08.2025 - 20.08.2025	6	-2.761,34	2.285,40	10,15% G	0,001668	3,81
	ERSTE158	/	21.08.2025 -		-2.285,40	0,00	10,15% G		
						0,00			115,96
56.	RCV-150:706/25	2025/706/150/1	02.08.2025 - 20.08.2025	19	38.528,80	38.528,80	10,15% G	0,005284	203,57
	ERSTE158	/	21.08.2025 - 01.10.2025	42	-3.497,40	35.031,40	10,15% G	0,011679	409,15
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-35.031,40	0,00	10,15% G		
						0,00			612,72
57.	RCV-150:238/25	2025/238/150/1	26.07.2025 - 29.07.2025	4	102,21	102,21	10,15% G	0,001112	0,11
	ERSTE144	/	30.07.2025 -		-102,21	0,00	10,15% G		
						0,00			0,11
58.	RCV-150:814/25	2025/814/150/1	16.07.2025 - 01.08.2025	17	181.208,88	181.208,88	10,15% G	0,004727	856,65
	ERSTE147	/	02.08.2025 -		-181.208,88	0,00	10,15% G		
						0,00			856,65
59.	RCV-150:829/25	2025/829/150/1	31.07.2025 - 01.10.2025	63	287,55	287,55	10,15% G	0,017519	5,04
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			5,04
60.	RCV-150:830/25	2025/830/150/1	31.07.2025 - 01.10.2025	63	675,70	675,70	10,15% G	0,017519	11,84
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-675,70	0,00	10,15% G		

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
						0,00			13,39
61.	RCV-150:845/25	2025/845/150/1	31.07.2025 - 01.10.2025	63	771,89	771,89	10,15% G	0,017519	13,52
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-771,89	0,00	10,15% G		
						0,00			13,52
62.	RCV-150:848/25	2025/848/150/1	31.07.2025 - 01.10.2025	63	5.939,08	5.939,08	10,15% G	0,017519	104,05
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-5.939,08	0,00	10,15% G		
						0,00			104,05
63.	RCV-150:818/25	2025/818/150/1	17.07.2025 - 28.08.2025	43	38.528,80	38.528,80	10,15% G	0,011958	460,71
	ERSTE164	/	29.08.2025 -		-38.528,80	0,00	10,15% G		
						0,00			460,71
64.	RCV-150:920/25	2025/920/150/1	31.08.2025 - 01.10.2025	32	1.741,78	1.741,78	10,15% G	0,008899	15,50
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-1.741,78	0,00	10,15% G		
						0,00			15,50
65.	RCV-150:923/25	2025/923/150/1	01.09.2025 - 01.10.2025	31	770,73	770,73	10,15% G	0,008621	6,64
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-770,73	0,00	10,15% G		
						0,00			6,64
66.	RCV-150:930/25	2025/930/150/1	01.09.2025 - 01.10.2025	31	675,70	675,70	10,15% G	0,008621	5,82
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-675,70	0,00	10,15% G		
						0,00			5,82
67.	RCV-150:931/25	2025/931/150/1	31.08.2025 - 01.10.2025	32	287,55	287,55	10,15% G	0,008899	2,56
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			2,56
68.	RCV-150:947/25	2025/947/150/1	31.08.2025 - 01.10.2025	32	6.377,28	6.377,28	10,15% G	0,008899	56,75
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-6.377,28	0,00	10,15% G		
						0,00			56,75
69.	RCV-150:949/25	2025/949/150/1	31.08.2025 - 01.10.2025	32	704,81	704,81	10,15% G	0,008899	6,27
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-704,81	0,00	10,15% G		
						0,00			6,27
70.	RCV-150:917/25	2025/917/150/1	17.08.2025 - 03.09.2025	18	38.528,80	38.528,80	10,15% G	0,005005	192,86
	ERSTE168	/	04.09.2025 -		-38.528,80	0,00	10,15% G		
						0,00			192,86
71.	RCV-150:921/25	2025/921/150/1	16.08.2025 - 01.10.2025	47	248,83	248,83	10,15% G	0,013070	3,25
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-248,83	0,00	10,15% G		
						0,00			3,25
72.	RCV-150:924/25	2025/924/150/1	12.09.2025 - 01.10.2025	20	770,73	770,73	10,15% G	0,005562	4,29
	ERSTE189	/	02.10.2025 -		-770,73	0,00	10,15% G		

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
						0,00			4,29
73.	RCV-150:1024/25	2025/1024/150/1	16.09.2025 - 01.10.2025	16	181.208,88	181.208,88	10,15% G	0,004449	806,26
	ERSTE189	/	02.10.2025 - 03.10.2025	2	-165.454,65	15.754,23	10,15% G	0,000556	8,76
	ERSTE191	/	04.10.2025 - 16.10.2025	13	-8.520,77	7.233,46	10,15% G	0,003615	26,15
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-7.233,46	0,00	10,15% G		
						0,00			841,17
74.	RCV-150:1028/25	2025/1028/150/1	01.10.2025 - 16.10.2025	16	287,55	287,55	10,15% G	0,004449	1,28
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			1,28
75.	RCV-150:1029/25	2025/1029/150/1	01.10.2025 - 16.10.2025	16	675,70	675,70	10,15% G	0,004449	3,01
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-675,70	0,00	10,15% G		
						0,00			3,01
76.	RCV-150:1043/25	2025/1043/150/1	01.10.2025 - 16.10.2025	16	3.697,21	3.697,21	10,15% G	0,004449	16,45
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-3.697,21	0,00	10,15% G		
						0,00			16,45
77.	RCV-150:1050/25	2025/1050/150/1	01.10.2025 - 16.10.2025	16	1.346,08	1.346,08	10,15% G	0,004449	5,99
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-1.346,08	0,00	10,15% G		
						0,00			5,99
78.	RCV-150:922/25	2025/922/150/1	16.09.2025 - 16.10.2025	31	248,83	248,83	10,15% G	0,008621	2,15
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-248,83	0,00	10,15% G		
						0,00			2,15
79.	RCV-150:1023/25	2025/1023/150/1	17.09.2025 - 21.10.2025	35	38.528,80	38.528,80	10,15% G	0,009733	375,00
	ERSTE203	/	22.10.2025 -		-38.528,80	0,00	10,15% G		
						0,00			375,00
80.	RCV-150:1030/25	2025/1030/150/1	01.10.2025 - 16.10.2025	16	770,73	770,73	10,15% G	0,004449	3,43
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-770,73	0,00	10,15% G		
						0,00			3,43
81.	RCV-150:1130/25	2025/1130/150/1	16.10.2025 - 16.10.2025	1	47,46	47,46	10,15% G	0,000278	0,01
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-47,46	0,00	10,15% G		
						0,00			0,01
82.	RCV-150:1131/25	2025/1131/150/1	16.10.2025 - 16.10.2025	1	47,46	47,46	10,15% G	0,000278	0,01
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-47,46	0,00	10,15% G		
						0,00			0,01
83.	RCV-150:1132/25	2025/1132/150/1	16.10.2025 - 16.10.2025	1	47,46	47,46	10,15% G	0,000278	0,01
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-47,46	0,00	10,15% G		
						0,00			0,01

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
84.	RCV-150:1133/25	2025/1133/150/1	16.10.2025 - 16.10.2025	1	47,46	47,46	10,15% G	0,000278	0,01
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-47,46	0,00	10,15% G		
						0,00			0,01
85.	RCV-150:1134/25	2025/1134/150/1	16.10.2025 - 16.10.2025	1	47,46	47,46	10,15% G	0,000278	0,01
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-47,46	0,00	10,15% G		
						0,00			0,01
86.	RCV-150:1135/25	2025/1135/150/1	16.10.2025 - 16.10.2025	1	47,46	47,46	10,15% G	0,000278	0,01
	ERSTE200	/	17.10.2025 -		-47,46	0,00	10,15% G		
						0,00			0,01
87.	RCV-150:1138/25	2025/1138/150/1	16.10.2025 - 16.10.2025	1	181.208,88	181.208,88	10,15% G	0,000278	50,39
	ERSTE200	/	17.10.2025 - 28.10.2025	12	-167.299,88	13.909,00	10,15% G	0,003337	46,41
	ERSTE209	/	29.10.2025 - 13.11.2025	16	-8.062,19	5.846,81	10,15% G	0,004449	26,01
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-5.846,81	0,00	10,15% G		
						0,00			122,81
88.	RCV-150:1143/25	2025/1143/150/1	31.10.2025 - 13.11.2025	14	186,93	186,93	10,15% G	0,003893	0,73
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-186,93	0,00	10,15% G		
						0,00			0,73
89.	RCV-150:1145/25	2025/1145/150/1	31.10.2025 - 13.11.2025	14	1.495,40	1.495,40	10,15% G	0,003893	5,82
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-1.495,40	0,00	10,15% G		
						0,00			5,82
90.	RCV-150:1147/25	2025/1147/150/1	31.10.2025 - 13.11.2025	14	287,55	287,55	10,15% G	0,003893	1,12
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			1,12
91.	RCV-150:1148/25	2025/1148/150/1	31.10.2025 - 13.11.2025	14	675,70	675,70	10,15% G	0,003893	2,63
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-675,70	0,00	10,15% G		
						0,00			2,63
92.	RCV-150:1169/25	2025/1169/150/1	31.10.2025 - 13.11.2025	14	10,05	10,05	10,15% G	0,003893	0,04
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-10,05	0,00	10,15% G		
						0,00			0,04
93.	RCV-150:1172/25	2025/1172/150/1	31.10.2025 - 13.11.2025	14	4.320,75	4.320,75	10,15% G	0,003893	16,82
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-4.320,75	0,00	10,15% G		
						0,00			16,82
94.	RCV-150:1177/25	2025/1177/150/1	31.10.2025 - 13.11.2025	14	1.085,81	1.085,81	10,15% G	0,003893	4,23
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-1.085,81	0,00	10,15% G		
						0,00			4,23
95.	RCV-150:1031/25	2025/1031/150/1	01.11.2025 - 13.11.2025	13	770,73	770,73	10,15% G	0,003615	2,79

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2025 do : 31.12.2025

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-770,73	0,00	10,15% G		
						0,00			2,79
96.	RCV-150:1056/25	2025/1056/150/1	16.10.2025 - 05.12.2025	51	248,83	248,83	10,15% G	0,014182	3,53
	ERSTE236	/	06.12.2025 -		-248,83	0,00	10,15% G		
						0,00			3,53
97.	RCV-150:1127/25	2025/1127/150/1	16.10.2025 - 13.11.2025	29	47,46	47,46	10,15% G	0,008064	0,38
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-47,46	0,00	10,15% G		
						0,00			0,38
98.	RCV-150:1139/25	2025/1139/150/1	17.10.2025 - 13.11.2025	28	38.528,80	38.528,80	10,15% G	0,007786	300,00
	ERSTE221	/	14.11.2025 -		-38.528,80	0,00	10,15% G		
						0,00			300,00
99.	RCV-150:1289/25	2025/1289/150/1	16.11.2025 -		181.208,88	181.208,88	10,15% G		
	ERSTE221	/	16.11.2025 - 28.11.2025	13	-166.529,15	14.679,73	10,15% G	0,003615	53,07
	ERSTE231	/	29.11.2025 - 05.12.2025	7	-467,63	14.212,10	10,15% G	0,001947	27,66
	ERSTE236	/	06.12.2025 - 31.12.2025	26	-1.259,54	12.952,56	10,15% G	0,007230	93,65
	OTPIS	/	01.01.2026 -		-12.952,56	0,00	10,15% G		
		/	01.01.2026 -			0,00	10,15% G		
						0,00			174,38
100.	RCV-150:1057/25	2025/1057/150/1	16.11.2025 - 21.11.2025	6	248,83	248,83	10,15% G	0,001668	0,42
	ERSTE226	/	22.11.2025 -		-248,83	0,00	10,15% G		
						0,00			0,42
						0,00			13.685,40

****** UKUPNO ******

LONIA 1
d.o.o. za poslovanje nekretninama
KUTINA, Kolodvorska ulica 19

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2026 do : 29.09.2026

Kupac : **025260** Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : **1200** Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Pbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamata EUR
1.	RCV-150:1288/25	2025/1288/150/1	01.01.2026 -		38.528,80	38.528,80	10,15% G		
	OTPIS	/	01.01.2026 -		-22.402,38	16.126,42	10,15% G		
	RCV-150:1051/25	/	01.01.2026 - 08.01.2026	8	-660,21	15.466,21	10,15% G	0,002225	34,41
	ERSTE004	/	09.01.2026 -		-15.466,21	0,00	10,15% G		
						0,00			34,41
2.	RCV-150:1298/25	2025/1298/150/1	01.01.2026 -		770,73	770,73	10,15% G		
	RCV-150:1051/25	/	01.01.2026 - 26.05.2026	146	-685,87	84,86	10,15% G	0,040600	3,45
	ERSTE102	/	27.05.2026 -		-84,86	0,00	10,15% G		
						0,00			3,45
3.	RCV-150:1128/25	2025/1128/150/1	01.01.2026 - 26.05.2026	146	47,46	47,46	10,15% G	0,040600	1,93
	ERSTE102	/	27.05.2026 -		-47,46	0,00	10,15% G		
						0,00			1,93
4.	RCV-150:1330/25	2025/1330/150/1	01.01.2026 - 02.01.2026	2	10,05	10,05	10,15% G	0,000556	0,01
	ERSTE001	/	03.01.2026 -		-10,05	0,00	10,15% G		
						0,00			0,01
5.	RCV-150:1333/25	2025/1333/150/1	01.01.2026 - 02.01.2026	2	186,93	186,93	10,15% G	0,000556	0,10
	ERSTE001	/	03.01.2026 -		-186,93	0,00	10,15% G		
						0,00			0,10
6.	RCV-150:1334/25	2025/1334/150/1	01.01.2026 - 02.01.2026	2	228,01	228,01	10,15% G	0,000556	0,13
	ERSTE001	/	03.01.2026 -		-228,01	0,00	10,15% G		
						0,00			0,13
7.	RCV-150:1403/25	2025/1403/150/1	01.01.2026 - 02.01.2026	2	181.208,88	181.208,88	10,15% G	0,000556	100,78
	ERSTE001	/	03.01.2026 -		-181.208,88	0,00	10,15% G		
						0,00			100,78
8.	RCV-150:1410/25	2025/1410/150/1	01.01.2026 - 08.01.2026	8	10,05	10,05	10,15% G	0,002225	0,02
	ERSTE004	/	09.01.2026 -		-10,05	0,00	10,15% G		
						0,00			0,02
9.	RCV-150:1411/25	2025/1411/150/1	01.01.2026 - 08.01.2026	8	287,55	287,55	10,15% G	0,002225	0,64
	ERSTE004	/	09.01.2026 -		-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			0,64
10.	RCV-150:1412/25	2025/1412/150/1	01.01.2026 - 08.01.2026	8	675,70	675,70	10,15% G	0,002225	1,50
	ERSTE004	/	09.01.2026 -		-675,70	0,00	10,15% G		
						0,00			1,50
11.	RCV-150:1413/25	2025/1413/150/1	01.01.2026 - 08.01.2026	8	14,96	14,96	10,15% G	0,002225	0,03
	ERSTE004	/	09.01.2026 -		-14,96	0,00	10,15% G		
						0,00			0,03

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2026 do : 29.09.2026

Kupac : **025260** Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : **1200** Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
12.	RCV-150:1420/25 ERSTE004	2025/1420/150/1 /	01.01.2026 - 08.01.2026 09.01.2026 -	8	1,66 -1,66	1,66 0,00	10,15% G 10,15% G	0,002225	
						0,00			0,00
13.	RCV-150:1426/25 ERSTE004	2025/1426/150/1 /	01.01.2026 - 08.01.2026 09.01.2026 -	8	645,31 -645,31	645,31 0,00	10,15% G 10,15% G	0,002225	1,44
						0,00			1,44
14.	RCV-150:1440/25 ERSTE004	2025/1440/150/1 /	01.01.2026 - 08.01.2026 09.01.2026 -	8	6.103,28 -6.103,28	6.103,28 0,00	10,15% G 10,15% G	0,002225	13,58
						0,00			13,58
15.	RCV-150:1058/25 ERSTE102	2025/1058/150/1 /	01.01.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	146	248,83 -248,83	248,83 0,00	10,15% G 10,15% G	0,040600	10,10
						0,00			10,10
16.	RCV-150:1129/25 ERSTE102	2025/1129/150/1 /	01.01.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	146	47,46 -47,46	47,46 0,00	10,15% G 10,15% G	0,040600	1,93
						0,00			1,93
17.	RCV-150:1404/25 ERSTE001	2025/1404/150/1 /	01.01.2026 - 02.01.2026 03.01.2026 -	2	38.528,80 -38.528,80	38.528,80 0,00	10,15% G 10,15% G	0,000556	21,43
						0,00			21,43
18.	RCV-150:1407/25 ERSTE001	2025/1407/150/1 /	01.01.2026 - 02.01.2026 03.01.2026 -	2	770,73 -770,73	770,73 0,00	10,15% G 10,15% G	0,000556	0,43
						0,00			0,43
19.	RCV-150:1443/25 ERSTE021	2025/1443/150/1 /	24.01.2026 - 02.02.2026 03.02.2026 -	10	186,93 -186,93	186,93 0,00	10,15% G 10,15% G	0,002781	0,52
						0,00			0,52
20.	RCV-150:1461/25 ERSTE021	2025/1461/150/1 /	16.01.2026 - 02.02.2026 03.02.2026 -	18	181.208,88 -181.208,88	181.208,88 0,00	10,15% G 10,15% G	0,005005	907,04
						0,00			907,04
21.	RCV-150:1465/25 ERSTE022	2025/1465/150/1 /	16.01.2026 - 03.02.2026 04.02.2026 -	19	66,40 -66,40	66,40 0,00	10,15% G 10,15% G	0,005284	0,35
						0,00			0,35
22.	RCV-150:1466/25 ERSTE022	2025/1466/150/1 /	31.01.2026 - 03.02.2026 04.02.2026 -	4	2.027,10 -2.027,10	2.027,10 0,00	10,15% G 10,15% G	0,001112	2,25
						0,00			2,25
23.	RCV-150:1467/25 ERSTE022	2025/1467/150/1 /	31.01.2026 - 03.02.2026 04.02.2026 -	4	838,69 -838,69	838,69 0,00	10,15% G 10,15% G	0,001112	0,93
						0,00			0,93

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2026 do : 29.09.2026

Kupac : **025260** Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : **1200** Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
24.	RCV-150:1479/25	2025/1479/150/1	31.01.2026 - 03.02.2026	4	287,55	287,55	10,15% G	0,001112	0,32
	ERSTE022	/	04.02.2026 -		-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			0,32
25.	RCV-150:1480/25	2025/1480/150/1	31.01.2026 - 03.02.2026	4	675,70	675,70	10,15% G	0,001112	0,75
	ERSTE022	/	04.02.2026 -		-675,70	0,00	10,15% G		
						0,00			0,75
26.	RCV-150:1482/25	2025/1482/150/1	31.01.2026 - 16.03.2026	45	7.296,89	7.296,89	10,15% G	0,012514	91,31
	ERSTE052	/	17.03.2026 -		-7.296,89	0,00	10,15% G		
						0,00			91,31
27.	RCV-150:1485/25	2025/1485/150/1	31.01.2026 - 03.02.2026	4	548,88	548,88	10,15% G	0,001112	0,61
	ERSTE022	/	04.02.2026 -		-548,88	0,00	10,15% G		
						0,00			0,61
28.	RCV-150:1486/25	2025/1486/150/1	31.01.2026 - 03.02.2026	4	16,63	16,63	10,15% G	0,001112	0,02
	ERSTE022	/	04.02.2026 -		-16,63	0,00	10,15% G		
						0,00			0,02
29.	RCV-150:1490/25	2025/1490/150/1	31.01.2026 - 03.02.2026	4	690,95	690,95	10,15% G	0,001112	0,77
	ERSTE022	/	04.02.2026 -		-690,95	0,00	10,15% G		
						0,00			0,77
30.	CESIJA	2026/	03.01.2026 - 19.05.2026	137	1.774,04	1.774,04	10,15% G	0,038097	67,59
	ERSTE097	/	20.05.2026 - 26.05.2026	7	-1.185,20	588,84	10,15% G	0,001947	1,15
	ERSTE102	/	27.05.2026 -		-588,84	0,00	10,15% G		
						0,00			68,74
31.	RCV-P2:45/26	2026/45/P2/1	24.01.2026 - 02.02.2026	10	38.528,80	38.528,80	10,15% G	0,002781	107,14
	ERSTE021	/	03.02.2026 -		-38.528,80	0,00	10,15% G		
						0,00			107,14
32.	RCV-P2:77/26	2026/77/P2/1	15.02.2026 - 17.02.2026	3	181.208,88	181.208,88	10,15% G	0,000834	150,17
	ERSTE033	/	18.02.2026 -		-181.208,88	0,00	10,15% G		
						0,00			150,17
33.	RCV-P2:163/26	2026/163/P2/1	08.03.2026 - 18.03.2026	11	796,99	796,99	10,15% G	0,003059	2,44
	ERSTE054	/	19.03.2026 -		-796,99	0,00	10,15% G		
						0,00			2,44
34.	RCV-P2:126/26	2026/126/P2/1	07.03.2026 - 09.03.2026	3	1.107,11	1.107,11	10,15% G	0,000834	0,92
	ERSTE046	/	10.03.2026 -		-1.107,11	0,00	10,15% G		
						0,00			0,92
35.	RCV-P2:127/26	2026/127/P2/1	07.03.2026 - 09.03.2026	3	675,70	675,70	10,15% G	0,000834	0,56
	ERSTE046	/	10.03.2026 -		-675,70	0,00	10,15% G		

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2026 do : 29.09.2026

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
						0,00			0,56
36.	RCV-P2:128/26 ERSTE046	2026/128/P2/1 /	07.03.2026 - 09.03.2026 10.03.2026 -	3	287,55	287,55	10,15% G	0,000834	0,24
					-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			0,24
37.	RCV-P2:177/26 ERSTE054	2026/177/P2/1 /	15.03.2026 - 18.03.2026 19.03.2026 -	4	181.208,88	181.208,88	10,15% G	0,001112	201,56
					-181.208,88	0,00	10,15% G		
						0,00			201,56
38.	RCV-P2:229/26 ERSTE063	2026/229/P2/1 /	31.03.2026 - 31.03.2026 01.04.2026 -	1	21,14	21,14	10,15% G	0,000278	0,01
					-21,14	0,00	10,15% G		
						0,00			0,01
39.	RCV-P2:231/26 ERSTE063	2026/231/P2/1 /	31.03.2026 - 31.03.2026 01.04.2026 -	1	9,29	9,29	10,15% G	0,000278	
					-9,29	0,00	10,15% G		
						0,00			0,00
40.	RCV-P2:233/26 ERSTE063	2026/233/P2/1 /	31.03.2026 - 31.03.2026 01.04.2026 -	1	16,74	16,74	10,15% G	0,000278	
					-16,74	0,00	10,15% G		
						0,00			0,00
41.	RCV-P2:235/26 ERSTE063	2026/235/P2/1 /	31.03.2026 - 31.03.2026 01.04.2026 -	1	41,11	41,11	10,15% G	0,000278	0,01
					-41,11	0,00	10,15% G		
						0,00			0,01
42.	RCV-P2:237/26 ERSTE063	2026/237/P2/1 /	31.03.2026 - 31.03.2026 01.04.2026 -	1	192,56	192,56	10,15% G	0,000278	0,05
					-192,56	0,00	10,15% G		
						0,00			0,05
43.	RCV-P2:240/26 ERSTE063	2026/240/P2/1 /	31.03.2026 - 31.03.2026 01.04.2026 -	1	287,55	287,55	10,15% G	0,000278	0,08
					-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			0,08
44.	RCV-P2:241/26 ERSTE063	2026/241/P2/1 /	31.03.2026 - 31.03.2026 01.04.2026 -	1	675,70	675,70	10,15% G	0,000278	0,19
					-675,70	0,00	10,15% G		
						0,00			0,19
45.	RCV-P2:242/26 ERSTE085	2026/242/P2/1 /	31.03.2026 - 04.05.2026 05.05.2026 -	35	47,00	47,00	10,15% G	0,009733	0,46
					-47,00	0,00	10,15% G		
						0,00			0,46
46.	RCV-P2:265/26 ERSTE076	2026/265/P2/1 /	31.03.2026 - 20.04.2026 21.04.2026 -	21	434,06	434,06	10,15% G	0,005840	2,53
					-434,06	0,00	10,15% G		
						0,00			2,53
47.	RCV-P2:282/26 ERSTE063	2026/282/P2/1 /	31.03.2026 - 31.03.2026 01.04.2026 -	1	5.637,20	5.637,20	10,15% G	0,000278	1,57
					-5.637,20	0,00	10,15% G		

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2026 do : 29.09.2026

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
						0,00			
48.	RCV-P2:223/26	2026/223/P2/1	19.03.2026 - 31.03.2026	13	38.528,80	38.528,80	10,15% G	0,003615	139,28
	ERSTE063	/	01.04.2026 -		-38.528,80	0,00	10,15% G		
						0,00			
49.	RCV-P2:225/26	2026/225/P2/1	31.03.2026 - 31.03.2026	1	637,05	637,05	10,15% G	0,000278	0,18
	ERSTE063	/	01.04.2026 -		-637,05	0,00	10,15% G		
						0,00			
50.	RCV-P2:286/26	2026/286/P2/1	01.05.2026 - 04.05.2026	4	1.492,91	1.492,91	10,15% G	0,001112	1,66
	ERSTE085	/	05.05.2026 -		-1.492,91	0,00	10,15% G		
						0,00			
51.	RCV-P2:334/26	2026/334/P2/1	16.04.2026 - 04.05.2026	19	189.182,06	189.182,06	10,15% G	0,005264	996,56
	ERSTE085	/	05.05.2026 -		-189.182,06	0,00	10,15% G		
						0,00			
52.	RCV-P2:361/26	2026/361/P2/1	01.05.2026 - 12.05.2026	12	287,55	287,55	10,15% G	0,003337	0,96
	ERSTE091	/	13.05.2026 -		-287,55	0,00	10,15% G		
						0,00			
53.	RCV-P2:364/26	2026/364/P2/1	01.05.2026 - 12.05.2026	12	484,71	484,71	10,15% G	0,003337	1,62
	ERSTE091	/	13.05.2026 -		-484,71	0,00	10,15% G		
						0,00			
54.	RCV-P2:389/26	2026/389/P2/1	01.05.2026 - 12.05.2026	12	5.637,56	5.637,56	10,15% G	0,003337	18,81
	ERSTE091	/	13.05.2026 -		-5.637,56	0,00	10,15% G		
						0,00			
55.	RCV-P2:340/26	2026/340/P2/1	18.04.2026 - 04.05.2026	17	40.224,06	40.224,06	10,15% G	0,004727	190,16
	ERSTE085	/	05.05.2026 -		-40.224,06	0,00	10,15% G		
						0,00			
56.	RCV-P2:351/26	2026/351/P2/1	14.05.2026 - 26.05.2026	13	1.107,11	1.107,11	10,15% G	0,003615	4,00
	ERSTE102	/	27.05.2026 -		-1.107,11	0,00	10,15% G		
						0,00			
57.	RCV-P2:353/26	2026/353/P2/1	17.05.2026 - 26.05.2026	10	9,29	9,29	10,15% G	0,002781	0,03
	ERSTE102	/	27.05.2026 -		-9,29	0,00	10,15% G		
						0,00			
58.	RCV-P2:354/26	2026/354/P2/1	17.05.2026 - 26.05.2026	10	9,29	9,29	10,15% G	0,002781	0,03
	ERSTE102	/	27.05.2026 -		-9,29	0,00	10,15% G		
						0,00			
59.	RCV-P2:355/26	2026/355/P2/1	17.05.2026 - 26.05.2026	10	25,11	25,11	10,15% G	0,002781	0,07
	ERSTE102	/	27.05.2026 -		-25,11	0,00	10,15% G		

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2026 do : 29.09.2026

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
						0,00			0,07
60.	RCV-P2:356/26 ERSTE102	2026/356/P2/1 /	17.05.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	10	25,11 -25,11	25,11 0,00	10,15% G 10,15% G	0,002781	0,07
						0,00			0,07
61.	RCV-P2:357/26 ERSTE102	2026/357/P2/1 /	17.05.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	10	9,29 -9,29	9,29 0,00	10,15% G 10,15% G	0,002781	0,03
						0,00			0,03
62.	RCV-P2:358/26 ERSTE102	2026/358/P2/1 /	21.05.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	6	25,11 -25,11	25,11 0,00	10,15% G 10,15% G	0,001668	0,04
						0,00			0,04
63.	RCV-P2:359/26 ERSTE102	2026/359/P2/1 /	21.05.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	6	63,41 -63,41	63,41 0,00	10,15% G 10,15% G	0,001668	0,11
						0,00			0,11
64.	RCV-P2:360/26 ERSTE102	2026/360/P2/1 /	21.05.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	6	123,34 -123,34	123,34 0,00	10,15% G 10,15% G	0,001668	0,21
						0,00			0,21
65.	RCV-P2:362/26 ERSTE102	2026/362/P2/1 /	23.05.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	4	497,64 -497,64	497,64 0,00	10,15% G 10,15% G	0,001112	0,55
						0,00			0,55
66.	RCV-P2:459/26 ERSTE102	2026/459/P2/1 /	16.05.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	11	189.182,06 -189.182,06	189.182,06 0,00	10,15% G 10,15% G	0,003059	578,69
						0,00			578,69
67.	RCV-P2:460/26 ERSTE102	2026/460/P2/1 /	21.05.2026 - 26.05.2026 27.05.2026 -	6	40.224,06 -40.224,06	40.224,06 0,00	10,15% G 10,15% G	0,001668	67,11
						0,00			67,11
68.	RCV-P2:519/26 ERSTE118	2026/519/P2/1 /	16.06.2026 - 17.06.2026 18.06.2026 -	2	189.182,06 -189.182,06	189.182,06 0,00	10,15% G 10,15% G	0,000556	105,22
						0,00			105,22
69.	RCV-P2:576/26 ERSTE128	2026/576/P2/1 /	01.07.2026 - 01.07.2026 02.07.2026 -	1	221,70 -221,70	221,70 0,00	10,40% G 10,40% G	0,000285	0,06
						0,00			0,06
70.	RCV-P2:590/26 ERSTE128	2026/590/P2/1 /	01.07.2026 - 01.07.2026 02.07.2026 -	1	6.122,63 -6.122,63	6.122,63 0,00	10,40% G 10,40% G	0,000285	1,74
						0,00			1,74
71.	RCV-P2:613/26 ERSTE141	2026/613/P2/1 /	16.07.2026 - 17.07.2026 18.07.2026 -	2	189.182,06 -189.182,06	189.182,06 0,00	10,40% G 10,40% G	0,000570	107,81

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

OIB : 02023029348

Obračun zateznih kamata

Od : 01.01.2026 do : 29.09.2026

Kupac : 025260 Naziv : STUDENAC d.o.o. (02023029348)
Konto : 1200 Naziv : Potraživanja od kupaca za prodana dobra

Rbr.	Dokument	Broj računa	Razdoblje	Dani	Iznos EUR	Saldo EUR	Stopa	Koeficijent	Kamate EUR
						0,00			
72.	RCV-P2:672/26 ERSTE155	2026/672/P2/1 /	31.07.2026 - 06.08.2026 07.08.2026 -	7	272,74 -272,74	272,74 0,00 0,00	10,40% G 10,40% G	0,001995	0,54
73.	RCV-P2:593/26 ERSTE153	2026/593/P2/1 /	02.08.2026 - 04.08.2026 05.08.2026 -	3	1.107,11 -1.107,11	1.107,11 0,00 0,00	10,40% G 10,40% G	0,000855	0,95
74.	RCV-P2:715/26 ERSTE173	2026/715/P2/1 /	31.08.2026 - 01.09.2026 02.09.2026 -	2	287,55 -287,55	287,55 0,00 0,00	10,40% G 10,40% G	0,000570	0,16
75.	RCV-P2:716/26 ERSTE173	2026/716/P2/1 /	31.08.2026 - 01.09.2026 02.09.2026 -	2	675,70 -675,70	675,70 0,00 0,00	10,40% G 10,40% G	0,000570	0,39
76.	RCV-P2:762/26 ERSTE173	2026/762/P2/1 /	31.08.2026 - 01.09.2026 02.09.2026 -	2	848,28 -848,28	848,28 0,00 0,00	10,40% G 10,40% G	0,000570	0,48
77.	RCV-P2:770/26 ERSTE173	2026/770/P2/1 /	31.08.2026 - 01.09.2026 02.09.2026 -	2	6.936,84 -6.936,84	6.936,84 0,00 0,00	10,40% G 10,40% G	0,000570	3,95
									3.958,92

****** UKUPNO ******

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 963/P2/1

Kutina, 30.09.2026. (izrada : 02.10.2026 14:16:36)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **15.10.2026.**

Temeljem : Ugovora o najmu od 17.05.2022.

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0038	NAJAMNINA za period 09/2026 (mt u prilogu) KPD : 68.20.02	KOM	1,00		151.345,65	151.345,65

Ukupno (bez poreza) :	151.345,65
PDV 25.00% (151.345,65) :	37.836,41
Ukupno za naplatu (EUR) :	**189.182,06**

Slovima : stoosamdesetdevettisućastoosamdesetdvije EUR i 06/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-963-252609**

Na dan - 16.10.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 432.171,42 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

Red.br.	Studenac broj	MT	ADRESA	Grad	Grad	Iznos faktura 2026. godine
1	1042	37	Trg grofova Erdodyja 9	POPOVAČA	Popovača	7.810,50 EUR
2	1010	101	Kolodvorska ulica 21	KUTINA	Kutina	9.372,59 EUR
3	1112	171	Ulica Božidara Magovca 155	ZAGREB	Zagreb	1.562,10 EUR
4	1115	174	Katićev prilaz 1	ZAGREB	Zagreb	2.186,94 EUR
5	1116	175	Siget 18 (prod + skl)	ZAGREB	Zagreb	3.124,20 EUR
6	1117	176	Savska cesta 153	ZAGREB	Zagreb	1.562,10 EUR
7	1118	177	Ulica Cvijete Zuzorić 29	ZAGREB	Zagreb	468,63 EUR
8	1119	178	Ulica Božidara Adžije 42	ZAGREB	Zagreb	1.562,10 EUR
9	1120	181	Ulica Vile Velebita 1	ZAGREB	Zagreb	937,26 EUR
10	1160	182	Bjelovarska ulica 2	SESVETE	Sesvete	2.343,15 EUR
11	1161	183	Trg Mihanovića 9	ZAGREB	Zagreb	1.874,52 EUR
12	1121	184	Koledinečka ulica 3A	ZAGREB	Zagreb	624,84 EUR
13	1122	185	Kapucinska ulica 2A	ZAGREB	Zagreb	1.093,46 EUR
14	1124	187	Kikićeva 2	ZAGREB	Zagreb	468,63 EUR
15	1125	188	Ulica kralja Zvonimira 57	ZAGREB	Zagreb	1.874,52 EUR
16	1126	190	Ulica kralja Zvonimira 26	ZAGREB	Zagreb	2.343,15 EUR
17	1077	286	Marijana Cvetkovića 12 (veleprodaja)	SISAK	Sisak	3.124,20 EUR
18	9700	294	Vinkovačka 2	KUTINA	Kutina	8.591,55 EUR
19	1153	312	Zagrebačka ulica 35	ŠTAKOROVEC	Štakorovec	468,63 EUR
20	1165	363	Glavna cesta 35	ĐURĐEKOVEC	Đurđekovec	781,05 EUR
21	1244	364	Bilogorska ulica 91	KAPELA	Kapela	1.249,68 EUR
22	1181	383	Matije Gupca 1/1	DONJA ZDENČINA	Donja Zdenčina	1.562,10 EUR
23	1078	386	Ulica Marijana Cvetkovića 12	SISAK	Sisak	3.124,20 EUR
24	1156	387	Ulica Josipa Zorića 80	DUGO SELO	Dugo Selo	3.124,20 EUR
25	1221	388	Kolodvorska ulica 1	GAREŠNICA	Garešnica	781,05 EUR
26		415	Radićeva 20	KUTINA	Kutina	868,61 EUR
27		431	Siget 18 (uredski prostor)	ZAGREB	Zagreb	781,05 EUR
28		432	Marijana Cvetkovića 12	SISAK	Sisak	1.296,54 EUR
29		432	Kolodvorska 19	Kutina	Kutina	4.686,30 EUR
30		439	Podkućnice 4	REPUŠNICA	Repušnica	781,05 EUR
31		441	A.G. Matoša 46 (hangar)	KUTINA	Kutina	781,05 EUR
32	1037	665	Ulica sv. Mihaela 37	VELIKA LUDINA	Velika Ludina	3.124,20 EUR
33	1051	672	Vulinčeva 127	Ivanić grad	Ivanić Grad	1.562,10 EUR
34	1092	674	Kneza Branimira 7	GLINA	Glina	1.249,68 EUR
35	1064	675	Ljudevita Posavskog 5	SUNJA	Sunja	1.874,52 EUR
36	1108	676	Ulica Hrvatskog proljeća 2	DVOR	Dvor	2.186,94 EUR
37	1062	677	Josipa Nemeca 19	PETRINJA	Petrinja	4.686,30 EUR
38	1043	678	Sisačka 170	Popovača	Popovača	3.905,25 EUR
39	1080	679	Ul. Hrv. narodnog preporoda 54	SISAK	Sisak	1.249,68 EUR
40	1236	693	Trg kralja Tomislava 14	VELIKI ZDENCI	Veliki Zdenci	1.249,68 EUR
41	1012	701	Vladimira Nazora 32	KUTINA	Kutina	1.874,52 EUR
42	1013	702	Trg kralja Tomislava 10	KUTINA	Kutina	1.874,52 EUR
43	1224	710	Matije Gupca 2-4	GAREŠNICA	Garešnica	4.686,30 EUR
44	1246	713	Uljanik 70	ULJANIK	Uljanik	937,26 EUR
45	1033	715	Cvjetni trg 1	BANOVA JARUGA	Banova Jaruga	624,84 EUR
46	1247	716	Ulica Stjepana Radića 50	BLAGORODOVAC	Blagorodovac	468,63 EUR
47	1022	717	Zagrebačka ulica 53	NOVSKA	Novska	2.499,36 EUR
48	1017	724	Zagrebačka ulica 111	GORNJA GRAČENIC	Gornja Gračenica	1.249,68 EUR
49	1050	726	Trg sv. Antuna 9	VOLODER	Voloder	2.499,36 EUR
50	1044	727	Trg kraljice Hrvata 5	OSEKOVO	Osekovo	1.562,10 EUR
51	1045	728	Ulica Gornje selo 61	STRUŽEC	Stružec	1.249,68 EUR
52	1046	729	Ulica Kutanija 2	POTOK	Potok	1.249,68 EUR
53	1053	738	Moslavačka ulica 3	NOVOSELEC	Novoselec	7.810,50 EUR
54	1018	740	Ulica kralja Zvonimira 21	KUTINA	Kutina	1.249,68 EUR
55	1034	746	Slavonska ulica 50	MEĐURIĆ	Međurić	1.249,68 EUR
56	1036	748	Ulica Đuke Čaića 70	JAMARICA	Jamarica	781,05 EUR
57	1024	750	Bukovačka ulica 47B	NOVSKA	Novska	624,84 EUR
58	1025	751	Trg hrvatskih branitelja 1	NOVA SUBOCKA	Nova Subocka	1.562,10 EUR
59	1293	752	Rođdanik 55B	Rođdanik	Rođdanik	156,21 EUR
60	1047	753	Rajić 21A	RAJIĆ	Rajić	1.249,68 EUR
61	1048	754	Borovac 99A	BOROVAC	Borovac	468,63 EUR

62	1026	755	Ulica kralja Tomislava 193	NOVSKA	Novska	624,84 EUR
63	1019	767	Ulica Petra Zrinskog 33	HUSAIN	Husain	624,84 EUR
64	1021	769	Ulica Ivana Zajca 3	KUTINA	Kutina	624,84 EUR
65	1173	781	Sveta Helena 55	SV. IVAN ZELINA	Sv. Ivan Zelina	1.249,68 EUR
66	1158	784	Kralja Zvonimira 73	BRCKOVLJANI	Brckovljani	1.249,68 EUR
67	1068	818	Zagrebačka ulica 38A	LEKENIK	Lekenik	3.124,20 EUR
68	1102	822	Kralja Petra Svačića 22	GVOZD	Gvozd	1.562,10 EUR
69	1320	823	Zagrebačka 4	ŽAŽINA	Žažina	312,42 EUR
70	0922	824	Letovanić 126	LETOVANIĆ	Letovanić	1.562,10 EUR
71	1104	825	Ulica Vladimira Nazora 5	HRVATSKA KOSTAJ	Hrvatska Kostajni	2.811,77 EUR
72	1065	826	Matije Gupca 1	SUNJA	Sunja	1.562,10 EUR
73	1098	830	Trg Josipa bana Jelačića 16	TOPUSKO	Topusko	2.186,95 EUR
74	1096	834	Jukinačka ulica 3	GLINA	Glina	624,84 EUR
75	1110	844	Mečenčani 10	MEČENČANI	Mečenčani	937,26 EUR
76	1294	856	Timarci 48	SUNJA	Sunja	468,63 EUR
77	1175	872	Zagrebačka 1	GRABERJE IVANIĆK	Graberje Ivanićko	1.562,10 EUR
78	1106	876	Ulica Ratka Djetelića 51	HRVATSKA KOSTAJ	Hrvatska Kostajni	468,63 EUR
79	1055	879	Trg Kralja Petra Svačića 16	JASENOVAC	Jasenovac	1.562,10 EUR
SVEUKUPNO (osnovica)						**151.345,65 EUR**

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 978/P2/1

Kutina, 30.09.2026. (izrada : 13.10.2026 09:27:43)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **30.10.2026.**

Veza : Veza Rn 371-03/26-05/13-22/6577

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Doprinos zajedničke pričuve za 09/2026 Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. Veza Rn 371-03/26-05/13-22/6577 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		540,56	540,56

Ukupno (bez poreza) :	540,56
PDV 25.00% (540,56) :	135,14
Ukupno za naplatu (EUR) :	**675,70**

Slovima : šeststosedamdesetpet EUR i 70/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-978-252600**

Lokacija: Vile Velebita 1

Na dan - 13.10.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 241.283,82 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

Suvlasnici stambene zgrade putem
Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, Zagreb
OIB: 03744272526

3404 009 20
BROJ VLASNIKA: 9000007494443 12 -10- 2026
OIB: 22001400633
ŠIFRA ZGRADE: 0037516

PP

Zagreb, 19.09.2026.

LONIA D.D.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA

Račun br.: 371-03/26-05/13-22/6577
251-319-03/05-26-01

Datum dospijeća: 15.10.2026.

RAČUN UPLATE: HR9123600001300000007

NA TEMELJU UGOVORA O UPRAVLJANJU ZGRADOM BROJ 3404-264/2001 ZARAČUNAVAMO VAM

ŠIFRA	OPIS	JED.CIJ.	POVRŠINA U M2	IZNOS
09051066	DOPRINOS ZAJEDNIČKE PRIČUVE ZA 09/2026 ZA POSLOVNI PROSTOR U ZAGREBU, VILE VELEBITA 1 ZATEZNE KAMATE	1.16	466,00	****540,56 ******0,80
Porez na dodanu vrijednost nije obračunat-doprinos za zajedničku pričuvu zgrade nije predmet oporezivanja temeljem čl.6 st.5 Zakona.		SVEUKUPNO ZA NAPLATU		****541,36

NAPOMENA:
Molimo vas plaćanje vršite isključivo našim nalogom za plaćanje. U protivnom na doznaci navedite broj korisnika, broj računa, šifru prostora, te mjesec (razdoblje) na koje se odnosi doznaka. Po isteku roka plaćanja obračunavamo zatezne kamate.

Za informacije izvolite se obratiti na Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., Zagreb, Savska cesta 1, telefon 45-65-870, 45-65-846, 45-65-924, 45-65-848, 45-65-926 i 45-65-977 za stambeni prostor (ST), poslovni i garažni prostor (PP i GP).

Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB
1

Direktor Društva
Slaven Sladoljev, dipl.ing.stroj.

APIS IT d.o.o. - 2R1803

NALOG ZA NACIONALNA PLAĆANJA

PLATITELJ (ime/tvrtka i adresa) LONIA D.D. KOLODVORSKA 19 44320 KUTINA	Valuta plaćanja: EUR Iznos: *541,36
	IBAN ili broj računa platitelja:
	Model: Poziv na broj platitelja:
	IBAN ili broj računa primatelja: HR9123600001300000007
PRIMATELJ (ime/tvrtka i adresa) Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. Savska cesta 1,Zagreb	Model: HR01 Poziv na broj primatelja: 09051066-243217849-6
	Šifra namjene: NOWS Opis plaćanja: PRIČUVA 09/2026 -PP VILE VELEBITA 1 DOSPIJEĆE 15.10.2026.
	Datum izvršenja:
	Pečat korisnika PU / Potpis korisnika PU

GSKG d.o.o. ZAGREB

Valuta i iznos: EUR*541,36
IBAN i naziv primatelja plaćanja: LONIA D.D.
Model i poziv na broj primatelja:
IBAN platitelja plaćanja: HR9123600001300000007
Model, poziv na broj platitelja: HR01 09051066-243217849-6
Opis plaćanja: PRIČUVA 09/2026 DOSPIJEĆE 15.10.2026. 09051066-9000007494443
Ostalo

Obr. HUB 3A - Print Centar Krapina d.o.o.

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 979/P2/1

Kutina, 30.09.2026. (izrada : 13.10.2026 09:34:58)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **30.10.2026.**

Veza : Veza Rn 371-03/26-05/13-22/6575

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Doprinos zajedničke pričuve za 09/026 Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. Veza Rn 371-03/26-05/13-22/6575 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		230,04	230,04

Ukupno (bez poreza) :	230,04
PDV 25.00% (230,04) :	57,51
Ukupno za naplatu (EUR) :	**287,55**

Slovima : dvjestoosamdesetsedam EUR i 55/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-979-252603**

Lokacija: Koledinečka 3/A

Na dan - 13.10.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 241.283,82 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

Suvlasnici stambene zgrade putem
Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, Zagreb
OIB: 03744272526

3404 009 20
BROJ VLASNIKA: 9000007494443
OIB: 22001400633
ŠIFRA ZGRADE: 1823078

PP

Zagreb, 19.09.2026.

LONIA D.D.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA

Račun br.: 371-03/26-05/13-22/6575
251-319-03/05-26-01

Datum dospijeća: 15.10.2026.

RAČUN UPLATE: HR9123600001300000007

NA TEMELJU UGOVORA O UPRAVLJANJU ZGRADOM BROJ 3404-382/2011 ZARAČUNAVAMO VAM

ŠIFRA	OPIS	JED.CIJ.	POVRŠINA U M2	IZNOS
02929155	DOPRINOS ZAJEDNIČKE PRIČUVE ZA 09/2026 ZA POSLOVNI PROSTOR U ZAGREBU, KOLEDINEČKA 3/A ZATEZNE KAMATE	0.36	639,00	****230,04 ******0,34
Porez na dodanu vrijednost nije obračunat-doprinos za zajedničku pričuvu zgrade nije predmet oporezivanja temeljem čl.6 st.5 Zakona.		SVEUKUPNO ZA NAPLATU		****230,38

NAPOMENA:
Molimo vas plaćanje vršite isključivo našim nalogom za plaćanje. U protivnom na doznaci navedite broj korisnika, broj računa, šifru prostora, te mjesec (razdoblje) na koje se odnosi doznaka. Po isteku roka plaćanja obračunavamo zatezne kamate.

Za informacije izvolite se obratiti na Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., Zagreb, Savska cesta 1, telefon 45-65-870, 45-65-846, 45-65-924, 45-65-848, 45-65-926 i 45-65-977 za stambeni prostor (ST), poslovni i garažni prostor (PP i GP).

Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB
1

Direktor Društva
Slaven Sladoljev, dipl.ing.stroj.

APIS IT d.o.o. - PRIR03

OH 15

NALOG ZA NACIONALNA PLAĆANJA

PLATITELJ (naziv/ime i adresa):
LONIA D.D.
KOLODVORSKA 19
44320 KUTINA

Valuta: EUR | Iznos: *230,38

IBAN ili broj računa platitelja:

Model: | Poziv na broj platitelja:

IBAN ili broj računa primatelja: HR9123600001300000007

PRIMATELJ (naziv/ime i adresa):
Gradsko stambeno
komunalno gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1,Zagreb

Model: HR01 | Poziv na broj primatelja: 02929155-243217822-0

Šifra namjene: NOWS | Opis plaćanja: PRIČUVA 09/2026 -PP
KOLEDINEČKA 3/A
DOSPIJEĆE 15.10.2026.

Datum izvršenja:

Potpis korisnika PU | Potpis korisnika PU

GSKG d.o.o. ZAGREB

Valuta i iznos: EUR*230,38

IBAN (račun platitelja ili Naziv): LONIA D.D.

Model i poziv na broj platitelja:

IBAN (račun primatelja): HR9123600001300000007

Model i poziv na broj primatelja: HR01 02929155-243217822-0

Opis plaćanja:
PRIČUVA 09/2026
DOSPIJEĆE 15.10.2026.
02929155-9000007494443

Datum:

Obr. HUB 3A - Print Centar Krapina d.o.o.

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 995/P2/1

Kutina, 30.09.2026. (izrada : 19.10.2026 14:36:36)

Skladište : eRačun (P2)
Sa avio/la : MATEA (00018)
Rok plaćanja : **30.10.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Potrošnja električne energije_rashlada 09/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		2.101,54	2.101,54
2.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Potrošnja električne energije_trgovina 09/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		2.364,74	2.364,74
3.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Chiller 1 kat, grijanje i hlađenje_ 09/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		500,86	500,86
4.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Potrošnja električne energije_voditelji_ 09/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		14,72	14,72
5.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Chiller 2 kat, grijenje i hlađenje_voditelji_ 09/2026 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		79,00	79,00

Ukupno (bez poreza) :	5.060,86
PDV 25.00% (5.060,86) :	1.265,22
Ukupno za naplatu (EUR) :	**6.326,08**

Slovima : šesttisućatristodvadesetšest EUR i 08/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-995-252604**

Na dan - 19.10.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 432.171,42 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

01.09.2026.-30.09.2026. (struja)

LONA D.O.O. ROBNA KUĆA, SUNČANA ELEKTRANA, KUTINA, KOLODVORSKA 21
Broj obračunskog mjernog mjesta: 0700402224 | Model: VIEP PRO | Model mreže: E-T-N-CRV1 | TS

OBRAČUN OPSKRBE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.09.26	30.09.26	VT	21366	0,118290	2.527,38
01.09.26	30.09.26	NT	15926	0,075550	1.203,69
01.09.26	30.09.26	OIE	37292	0,013239	493,71
01.09.26	30.09.26	TRP	37292	0,000500	18,65
UKUPAN IZNOS OPSKRBE					4.243,43

OBRAČUN MREŽE		stavka	količina	cijena	iznos EUR
01.09.26	30.09.26	SN	106	6,550000	695,26
01.09.26	30.09.26	VT	21366	0,037236	795,59
01.09.26	30.09.26	NT	15926	0,016945	269,86
01.09.26	30.09.26	JEN	3842	0,027352	105,09
01.09.26	30.09.26	SMN	1	7,060000	7,06
UKUPAN IZNOS ZA KORIŠTENJE MREŽE					1.872,86

UKUPAN IZNOS OPSKRBE I MREŽE **6.116,29**

OČITANJA		konstanta	kanal	radna vt	radna nt	jalova vt	jalova nt	snaga	pr vt	pr nt
30.09.2026	55709947	100	D	18130,022	10266,625	9504,864	0,000	1,059	97,133	0,007
31.08.2026	55709947	100	D	17917,262	10107,368	9433,380	0,000	1,182	92,774	0,007

Podaci o otkupnoj cijeni i isporučenim količinama dostupni su putem naše aplikacije Moj račun – poduzetništvo.
Podaci se koriste u svrhu izrade računa za električnu energiju koju je kupac s vlastitom proizvodnjom isporučio u mrežu ili za kontrolu samoizdanog računa.

KONTROLNA BROJILA

Zakupac	Br. Brojila	POTROŠENO U MJESECU	VT 68,8%	NT 31,2%	OIE	TRP	SN	IEN	SMN (mjesec)
Studenac d.o.o., rashlada	1828729414	12.586 kWh	8.660 kWh	3.926 kWh	12.586 kWh	12.586 kWh	37,8 kW	1605,99	1
Studenac d.o.o., trgovina	1828728691	14.264 kWh	9.815 kWh	4.449 kWh	14.264 kWh	14.264 kWh	31,5 kW	1140,11	1
Chiller 1. kat	1828729493	2.989 kWh	2.056 kWh	932 kWh	2.989 kWh	2.989 kWh	6,6 kW	238,87	1
Studenac, voditelji	1828728750	46 kWh	32 kWh	14 kWh	46 kWh	46 kWh	0,1 kW	3,68	1

POTROŠNJA ELEKTRIČNE ENERGIJE ZA CHILLER II. KAT RK		
Najmoprimac	*Kvadratura*	*Trošak struje 09/26 - Chiller 2. kat*
STUDENAC VODITELJI	120,00	79,00

LONIA d.o.o.
Kolodvorska 19, Kutina OIB :22001400633
Tel : 044/669-200, Fax : 044/669-240
HR7824020061100039637

OIB : 02023029348
Šifra : 025260

Mail : racuni.troskovi@studenac.hr

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17, Omiš
21310 Omiš

RAČUN br. 1009/P2/1

Kutina, 30.09.2026. (izrada : 22.10.2026 08:19:59)

Skladište : eRačun (P2)
Sastavio/la : MARTINAS (00019)
Rok plaćanja : **30.10.2026.**

Rb.	Šifra	Naziv artikla/usluge	Mj.	Količina	Rabat %	VP Cijena	Iznos
1.	0084	PREFAKTURIRANI REŽIJSKI TROŠAK Potrošnja vode za period 09/2026 RN_8405-CENTI-102 KPD : 68.20.01	KOM	1,00		357,17	357,17

Ukupno (bez poreza) :	357,17
PDV 25.00% (357,17) :	89,29
Ukupno za naplatu (EUR) :	**446,46**

Slovima : četristočetrdesetšest EUR i 46/100

Kod uplate, molimo upišite u poziv na broj primatelja : **01 2-1009-252607**

Lokacija_Kolodvorska ulica 19, Kutina

Na dan - 22.10.2026 - iznos Vaših ne podmirenih računa je 432.171,42 EUR.
U slučaju da ste navedeni iznos u međuvremenu podmirili ili da iznos duga iskazan u ovom računu ne odgovara dugovanju evidentiranom u Vašim evidencijama, molimo da se odmah javite na mail lonia@lonia.hr radi usklađenja duga, u suprotnom smatramo da ste suglasni sa iskazanim stanjem.

334801- LONIA d.o.o., ROBNA KUĆA-KUTINA, KOLODVORSKA ULICA 21 , Kutina, 44320 Kutina

Vodomjer	Poč. datum	Stanje	Zav. datum	Stanje	Razlika	Napomena
1992	1.9.2026	60	30.9.2026	73	13,00	očitanje (ured)

1.	11	Sakupljanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,79	0,79
2.	12	Sakupljanje otpadnih voda – varijabilni**	m3	13,00	0,74	9,62
3.	15	Pročišćavanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,50	0,50
4.	16	Pročišćavanje otpadnih voda – varijabilni**	m3	13,00	0,64	8,32
5.	2	Vodoopskrba-fiksni**	paušal	1,00	3,80	3,80
6.	3	Vodoopskrba-varijabilni**	m3	13,00	1,70	22,10
7.	6	Naknada za korištenje*	m3	13,00	0,30	3,90
8.	7	Naknada za zaštitu*	m3	13,00	0,13	1,69
9.	8	Naknada za razvoj*	m3	13,00	0,55	7,15
10.	9	Naknada za razvoj - zajednički dio*	m3	13,00	0,05	0,65
					UKUPNO:	58,52

334802- LONIA d.o.o., ROBNA KUĆA-KUTINA, KOLODVORSKA ULICA 21 , Kutina, 44320 Kutina

Vodomjer	Poč. datum	Stanje	Zav. datum	Stanje	Razlika	Napomena
1191843	1.9.2026	324	30.9.2026	336	-12,00	očitanje (ured)
2047943X	1.9.2026	1831	30.9.2026	2096	265,00	očitanje (ured)
UKUPNO:					253,00	

1.	11	Sakupljanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,79	0,79
2.	12	Sakupljanje otpadnih voda – varijabilni**	m3	253,00	0,74	187,22
3.	15	Pročišćavanje otpadnih voda–fiksni**	paušal	1,00	0,50	0,50
4.	16	Pročišćavanje otpadnih voda – varijabilni**	m3	253,00	0,64	161,92
5.	2	Vodoopskrba-fiksni**	paušal	1,00	3,80	3,80
6.	3	Vodoopskrba-varijabilni**	m3	253,00	1,70	430,10
7.	6	Naknada za korištenje*	m3	253,00	0,30	75,90
8.	7	Naknada za zaštitu*	m3	253,00	0,13	32,89
9.	8	Naknada za razvoj*	m3	253,00	0,55	139,15
10.	9	Naknada za razvoj - zajednički dio*	m3	253,00	0,05	12,65
					UKUPNO:	1.044,92

P-190

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 Zagreb, Zvonimirova 26, of 251 square metres, located in the property registered in the Land Registry Folio no. 14913, Land Plot no. 2175/2, in Croatian designated as "2175/2 KUĆA POPISNI BROJ 10093 I DVORIŠTE U UL. SOC. REVOLUCIJE 26, i to: 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - Skladište površine 30,64 m2 s kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, 3. Suvlasnički dio s	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Zagrebu, Zvonimirova 26, površine 251 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 14913, zemljišnoknjižna čestica br. 2175/2 KUĆA POPISNI BROJ 10093 I DVORIŠTE U UL. SOC. REVOLUCIJE 26, i to: 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - Skladište površine 30,64 m2 s kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele

neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - Skladište površine 69,40 m2 s kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - Ulično prizemlje-prodavaonica 104,39 m2 s kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine", Cadastral Municipality 999901, GRAD ZAGREB (the "**Premises**").	nekretnine, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - Skladište površine 69,40 m2 s kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - Ulično prizemlje-prodavaonica 104,39 m2 s kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine", katastarska općina 999901, GRAD ZAGREB ("**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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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 15,000.00, 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 15.000,00 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

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.	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	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.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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,

5.3 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 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 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 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 preinake

	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
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-5378/2022
Zagreb, 18.05.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB TIHANA SUDAR JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-101

OV-J335/22

OV-J336/22

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 Kutina, Kolodvorska 21, of 782 square metres (business premises) and 512 square meters (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 6313, Land Plot no. 3742, in Croatian designated as "ZGRADA - ROBNA KUĆA, PARKIRALIŠTE I TRG, KOLODVORSKA", Cadastral Municipality 316199, Kutina (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Kutini, Kolodvorska 21, površine 782 četvornih metara (poslovni prostor) i 512 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 6313, zemljišnoknjižne čestice br. 3742 ZGRADA - ROBNA KUĆA, PARKIRALIŠTE I TRG, KOLODVORSKA, 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.	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 60,000.00, 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 60.000,00 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 LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO KUTINA, Kolodvorska 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 KUTINA, Kolodvorska 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

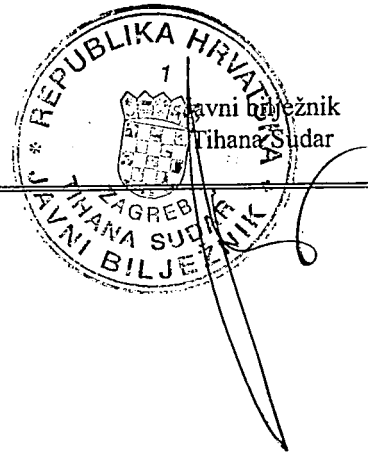
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

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-5335/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-415

UV 5375/22

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, Radićeva 20, 438 . square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 4950, Land Plot no. 3457/1, in Croatian designated as "KUĆA , HANGAR I EKONOMSKO 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 Kutina, Radićeva 20, 438 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 4950, zemljišnoknjižna čestica br. 3457/1 - KUĆA , HANGAR I EKONOMSKO 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.

LONIA 18
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Kolodvorska 19

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. 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.

TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Kolodvorska 18

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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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

TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Kolodvorska 19

	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

LONJA 8
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Kolodvorska 19

	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.**	

LONJA 18
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Kolodvorska 19

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.

LONJA 18
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Kolodvorska 19

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

TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠ...
KUTINA, Kolodvorska 1...

	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,

LONJA 18
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Kolodvorska 19

	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 ishodenje gradevinske 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 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

LONJA 18
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Kolodvorska 19

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	**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 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

LONJA 18
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA Kolodvorska 19

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.

LONJA 18
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA
...erska 19

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

LONJA 18
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Kolodvorska 19

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

LONIA 18 TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO 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:

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-5375/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-993

Gž-3762/22
Gž-3764/22

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Koprivnica, Pavleka Miškine 15, of 156 square metres (business premises) and 85 square meters (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 13062, Land Plot no. 1192/6, in Croatian designated as "M. P. MIŠKINE", Cadastral Municipality: 314340, KOPRIVNICA (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Koprivnici, Pavleka Miškine 15, površine 156 četvornih metara (poslovni prostor) i 85 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 13062, zemljišnoknjižna čestica br. 1192/6 M. P. MIŠKINE, katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA ("**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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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 6,000.00, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 6.000,00 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 HR3723600001101259813. 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		**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	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	**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 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord _____ Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant _____ Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** 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

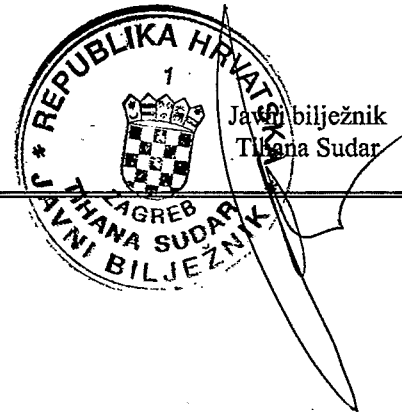
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, zastupano po 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-5562/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-991

OV-5556/22
OV-5559/22

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Koprivnica, Varaždinska cesta 35, of 56 square metres (business premises) and 16 square meters (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2624, Land Plot no. 49, in Croatian designated as "KUĆA, ZGRADA, DVOR I ORANICA", Cadastral Municipality: 314340, KOPRIVNICA (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Koprivnici, Varaždinska cesta 35, površine 56 četvornih metara (poslovni prostor) i 16 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2624, zemljišnoknjižna čestica br. 49 KUĆA, ZGRADA, DVOR I ORANICA, katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA ("**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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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 1.500,00, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.500,00 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 HR3723600001101259813. 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 obi 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		**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	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		**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 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/i 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Ivanec, Trg dr. Franje Tuđmana 6 _____ Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant LONIA TRGOVINA d.o.o. KUTINA, Kolodvorska 19 _____ Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** Zakupodavac SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Ivanec, Trg dr. Franje Tuđmana 6 _____ Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik _____ Dragan Munjiza, direktor

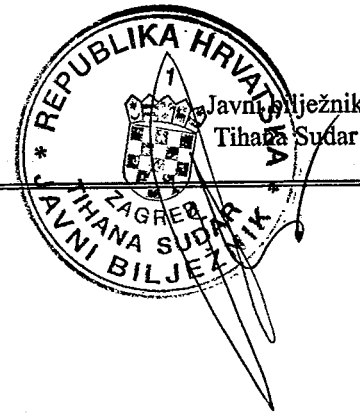
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, zastupano po 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-5556/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P- 983 Ugovor

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Virje, Trg Bana Jelačića 10, of 101 square metres (business premises) and 60 square meters (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 523, Land Plot no. 10485/38 6/2, in Croatian designated as "KUĆA I DVORIŠTE U SELU", Cadastral Municipality: 309591, VIRJE (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Virju, Trg Bana Jelačića 10, površine 101 četvornih metara (poslovni prostor) i 60 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 523, zemljišnoknjižna čestica br. 10485/38 6/2 KUĆA I DVORIŠTE U SELU, katastarska općina: 309591, VIRJE ("**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 ugovorno 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 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 HR3723600001101259813. 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 HR3723600001101259813. 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		**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	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 nije 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** 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

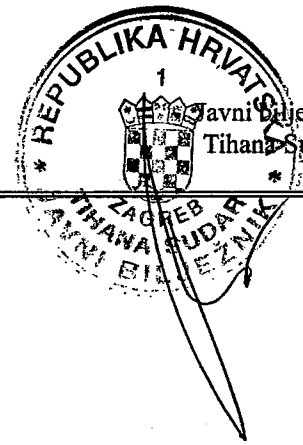
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, zastupano po 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-5569/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-969

OV-5550/22
Ov-5551/22

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Glogovac, Koprivnička 62, of 35 square metres (business premises) and 8 square meters (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2080, Land Plot no. 442/5, in Croatian designated as "KUĆA I DVOR U MJESTU", Cadastral Municipality: 314226, GLOGOVAC (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Glogovcu, Koprivnička 62, površine 35 četvornih metara (poslovni prostor) i 8 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2080, zemljišnoknjižne čestice br. 442/5 KUĆA I DVOR U MJESTU, katastarska općina: 314226, GLOGOVAC ("**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 1,000.00, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.000,00 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 HR3723600001101259813. 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, i – 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		**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 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** 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 direktor **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6,** 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-5550/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

REPUBLIKA HRVATSKA * ZAGREB * TIHANA SUDAR JAVNI BILJEŽNIK

P-968

OV-5555/
OV-5557/

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Legrad, Kralja Tomislava 30, of 131.85 square metres, located in the property registered in the Land Registry Folio no. 964, Land Plot no. 3106/2, in Croatian designated as "UL. KRALJA TOMISLAVA", Cadastral Municipality 314404, LEGRAD (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Legradu, Kralja Tomislava 30, površine 131,85 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 964, zemljišnoknjižna čestica br. 3106/2 UL. KRALJA TOMISLAVA, katastarska općina: 314404, LEGRAD ("**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	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u

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.	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 moment of entry into force of this	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

	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.		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 1,000.00, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.000,00 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 HR3723600001101259813. 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	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

	European Union. Indexation will apply from the beginning of the current calendar year until the month of publication of the next annual index.		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	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i pripadajuću opremu (koja je navedena u Zapisniku) u tom

	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.		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	5.5	Zakupodavac jamči da je trenutna vršna snaga dovoljna za obavljanje trgovačke

	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.		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	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

	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.		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	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

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.	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 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	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

activity will not be performed in 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.
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	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

	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.		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	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da

	under this Agreement shall be transferred to their successors.		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 tajnima 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	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

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.	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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** 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:

KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32, kao direktor **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6**, 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-5555/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

REPUBLIKA HRVATSKA * 1 * ZAGREB * TIHANA SUDAR * JAVNI BILJEŽNIK

P- 961

OV-5565/2

OV-5567

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Kalinovac, Dravska 40, of 50 square metres (business premises) and 22 square meters (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 93, Land Plot no. 3191/71 in Croatian designated as "U DRAVSKOJ ULICI", Cadastral Municipality: 309338, KALINOVAC (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 Kalinovcu, Dravska 40, površine 50 četvornih metara (poslovni prostor) i 22 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 93, zemljišnoknjižne čestice br. 3191/71 U DRAVSKOJ ULICI, katastarska općina: 309338, KALINOVAC ("**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 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 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	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 HR3723600001101259813. 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 opremu 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 obi 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		**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 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, 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 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** Zakupodavac Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

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

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

KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32, kao direktor **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6**, 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-5565/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
TIHANA SUDAR
JAVNI BILJEŽNIK

P-960

Ov-5570/21

Ov-5572/

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Sokolovac, Lepavina 110, of 52 square metres (business premises) and 21 square meters (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 1029, Land Plot no. 1178/19 in Croatian designated as "KUĆA, ZGRADA, DVOR, ORANICA", Cadastral Municipality: 314145, BOTINOVAC (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Sokolovcu, Lepavina 110, površine 52 četvornih metara (poslovni prostor) i 21 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 1029, zemljišnoknjižne čestice br. 1178/19 KUĆA, ZGRADA, DVOR, ORANICA, katastarska općina: 314145, BOTINOVAC ("**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 1,000.00, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.000,00 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 HR3723600001101259813. 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		**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	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	**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 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 tajnima 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Đurđevac, Trg M. Jurja 6 _____ Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge KUTINA, Kolodvorska 1 _____ Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** Zakupodavac SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Đurđevac, Trg M. Jurja 6 _____ Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** _____ 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 direktor **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6**, 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-5570/2022
Zagreb, 18.05.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB TIHANA SUDAR JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Tihana Sudar

P- 956

OV-5521/22

OV-5522/2

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Koprivnica, Kralja Tomislava 12, of 87 square metres (business premises) and 40 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 15480, Land Plot no. 886/1, in Croatian designated as "TRG KRALJA TOMISLAVA i to 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), PRODAVAONICA U PRIZEMLJU SA DVIJE PODRUMSKE PROSTORIJE UKUPNE POVRŠINE 234,3 Cadastral	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Koprivnici, Kralja Tomislava 12, površine 87 četvornih metara (prodajni prostor) i 40 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 15480, zemljišnoknjižna čestica br. 886/1 TRG KRALJA TOMISLAVA i to 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), PRODAVAONICA U PRIZEMLJU SA DVIJE PODRUMSKE PROSTORIJE UKUPNE POVRŠINE 234,3,

	Municipality: 314340, KOPRIVNICA (the "**Premises**").		katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA ("**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	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

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 **Article 4**	**Zakupnina** **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 HR3723600001101259813. 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 HR3723600001101259813. 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	**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,	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		**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	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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord Krste Tomislav Jaram, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** 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:

KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32, kao direktor **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6**, 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 priznala potpis na pismenu kao svoj. 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-5521/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

REPUBLIKA HRVATSKA * ZAGREB * TIHANA SUDAR JAVNI BILJEŽNIK

P-945

UV 5525/22

UV 5531/22

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Koprivnica, Ante Starčevića 1, of 102 square metres (business premises) and 48 square meters (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 11614, Land Plot no. 1094, in Croatian designated as "ULICA ANTE STARČEVIĆA", Cadastral Municipality: 314340, KOPRIVNICA (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Koprivnici, Ante Starčevića 1, površine 102 četvornih metara (poslovni prostor) i 48 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 11614, zemljišnoknjižne čestice br. 1094 ULICA ANTE STARČEVIĆA, katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA ("**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, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	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 HR3723600001101259813. 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, i – 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		**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	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	**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 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. 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. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** Zakupodavac SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

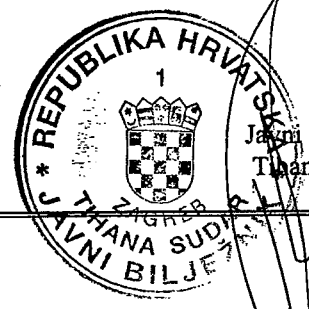
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, zastupano po 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-5529/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-940

Ov-5415/22
Ov-5422/22

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Đurđevac, Trg Svetog Jurja 4, of 71 square metres (business premises) and 15 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 3348, Land Plot no. 13, in Croatian designated as "TRG SVETOG JURJA i to 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor PP1 koji se nalazi u podrumu i prizemlju (dvoetažni) stambeno-poslovnog objekta, a sastoji se od arhive, skladišta 2, skladišta 3, skladišta 4 i hodnika (u podrumu), te prodavaonice,	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 4, površine 71 četvornih metara (prodajnog prostora) i 15 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 3348, zemljišnoknjižna čestica br. 13 TRG SVETOG JURJA i to 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor PP1 koji se nalazi u podrumu i prizemlju (dvoetažni) stambeno-poslovnog objekta, a sastoji se od arhive, skladišta 2, skladišta 3,

skladišta 1, stubišta i sanitarnog čvora (u prizemlju), ukupne podne površine 289,48 m2", Cadastral Municipality 309281, ĐURĐEVAC I (the "**Premises**").	skladišta 4 i hodnika (u podrumu), te prodavaonice, skladišta 1, stubišta i sanitarnog čvora (u prizemlju), ukupne podne površine 289,48 m2, katastarska općina 309281, ĐURĐEVAC I ("**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 1,000.00, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.000,00 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 HR3723600001101259813. 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	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

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	**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 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** Zakupodavac

Krste Tomislav Jaram, director LONIA TRGOVINA d.o.o. (1) **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	Krste Tomislav Jaram, direktor LONIA TRGOVINA d.o.o. (1) **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

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

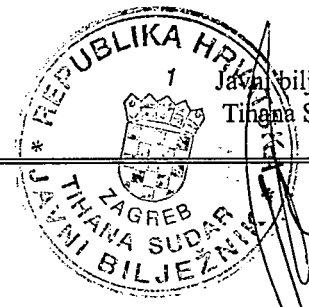
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, zastupano po 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-5415/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-939

Ul-5533/22

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Drnje, Kralja Tomislava 29, of 158 square metres, located in the property registered in the Land Registry Folio no. 3305, Land Plot no. 2327/119, in Croatian designated as "TRG KRALJA TOMISLAVA i to 3. suvlasnički dio: 2518/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) POSLOVNI PROSTOR PP3 u prizemlju, sveukupne površine 167,81m2, koji se sastoji od trgovine sa 133,41m2, spremišta sa 25,13m2, ureda sa 6,97m2, predprostora WC-a sa 1,15m2, WC-a za osoblje sa 1,15m2, zajedno s pripadajućim	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Drnju, Kralja Tomislava 29, površine 158 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 3305, zemljišnoknjižna čestica br. 2327/119 TRG KRALJA TOMISLAVA i to 3. suvlasnički dio: 2518/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) POSLOVNI PROSTOR PP3 u prizemlju, sveukupne površine 167,81m2, koji se sastoji od trgovine sa 133,41m2, spremišta sa 25,13m2, ureda sa 6,97m2, predprostora WC-a sa 1,15m2, WC-a za osoblje sa 1,15m2,

	sporednim dijelovima poslovnog prostora PP3, sveukupne površine 77,47m2 i to spremištem SPR4 u podrumu sa 45,32m2, natkrivenim prolazom u prizemlju sa 8,08m2, vanjskim stepeništem u prizemlju sa 6,72m2 i stepeništem i rampom za invalide u prizemlju sa 17,35m2", Cadastral Municipality 314196, DRNJE (the "**Premises**").		zajedno s pripadajućim sporednim dijelovima poslovnog prostora PP3, sveukupne površine 77,47m2 i to spremištem SPR4 u podrumu sa 45,32m2, natkrivenim prolazom u prizemlju sa 8,08m2, vanjskim stepeništem u prizemlju sa 6,72m2 i stepeništem i rampom za invalide u prizemlju sa 17,35m2, katastarska općina 314196, DRNJE ("**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. 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 3,500.00, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 3.500,00 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 HR3723600001101259813. 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), 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)	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

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.	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	5.3 Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora koja

	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.		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,

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.	– osiguranje materijalne imovine, opreme i strojeva od loma. 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	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

the Premises without changing their character.	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	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		**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	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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Đurđevac, Trg sv. Jurja 6 (1) Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** Zakupodavac SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Đurđevac, Trg sv. Jurja 6 (1) Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 8 Dragan Munjiza, direktor

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

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, zastupano po 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-5533/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar



P-926

OV-5539/2
OV-5541/2

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Đelekovec, Pavla Kvakana 4, of 68 square metres (business premises) and 22 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2362, Land Plot no. 652, in Croatian designated as "VRT U MJESNOJ RUDINI", Cadastral Municipality: 314218, ĐELEKOVEC (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Đelekovcu, Pavla Kvakana 4, površine 68 četvornih metara (prodajni prostor) i 22 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2362, zemljišnoknjižna čestica br. 652 VRT U MJESNOJ RUDINI, katastarska općina: 314218, ĐELEKOVEC ("**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, 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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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 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 HR3723600001101259813. 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 HR3723600001101259813. 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		**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	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		**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 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 koji druge podatke koji se smatraju tajnimi 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

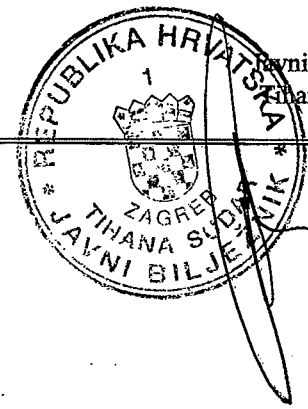
notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Trg sv. Jurja 6 (1) Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge KUTINA, Kolodvorska 1 Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** Zakupodavac SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Trg sv. Jurja 6 (1) 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 direktor **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6**, 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-5539/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-922

Or-5534/22
Or-5537/22

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Prugovac, Kolodvorska ulica 25, of 50 square metres (business premises) and 28 square meters (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 1519, Land Plot no. 238/1, in Croatian designated as "U KOLODVORSKOJ ULICI" Cadastral Municipality: 309494, Prugovac (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Prugovcu, Kolodvorska 25, površine 50 četvornih metara (poslovni prostor) i 28 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 1519, zemljišnoknjižne čestice br. 238/1 U KOLODVORSKOJ ULICI, katastarska općina: 309494, Prugovac ("**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, 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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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 2,500.00, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.500,00 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 HR3723600001101259813. 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		**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	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	**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 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 Prostora 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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Đurđevac, Trg sv. Jurja 6 (1) _____ Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge KUTINA, Kolodvorska 19 _____ Dragan Munjiza, director	U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** Zakupodavac SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Đurđevac, Trg sv. Jurja 6 (1) _____ Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik _____ Dragan Munjiza, direktor

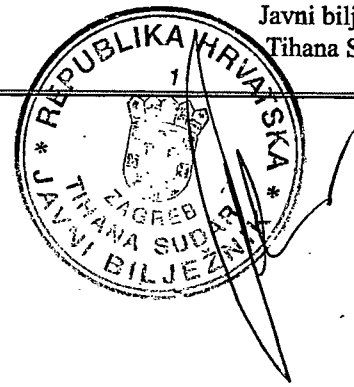
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32, kao direktor **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6**, 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-5534/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar



P-919

Gvrn 77/22
Or-6405/22

SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., with registered seat in Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, registered in the Commercial Court Registry in Bjelovar, Company Registration Number /MBS/: 010012897, Personal Identification Number /OIB/: 82362237153, represented by Krste Tomislav Jaram as the director (the "**Landlord**"),	**SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.**, sa sjedištem u Đurđevcu, Trg Svetog Jurja 6, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem (MBS): 010012897, OIB: 82362237153, 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 Hudovljani, Hudovljani 33, of 40 square metres (business premises) and 20 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2071, Land Plot no. 263/2, in Croatian designated as "ORANICA RAVNICA", Cadastral Municipality 314293, HUDOVLJANI (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Hudovljanima, Hudovljani 33, površine 40 četvornih metara (prodajni prostor) i 20 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2071, zemljišnoknjižna čestica br. 263/2 ORANICA RAVNICA, katastarska općina 314293, HUDOVLJANI ("**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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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 2,500.00, 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 HR3723600001101259813. The payment obligation starts on the day this agreement enters into force.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.500,00 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 HR3723600001101259813. 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 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 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 **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 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	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 **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** The Landlord SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Đurđevac, Trg sv. Jurja 6 (1) Krste Tomislav Jaram, director **LONIA TRGOVINA d.o.o.** The Tenant LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19		U Zagrebu, 17. svibnja 2022. **SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o.** Zakupodavac SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o. Đurđevac, Trg sv. Jurja 6 (1) Krste Tomislav Jaram, direktor **LONIA TRGOVINA d.o.o.** Zakupnik LONIA TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge 001 KUTINA, Kolodvorska 19	

Dragan Munjiza, director	Dragan Munjiza, direktor

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

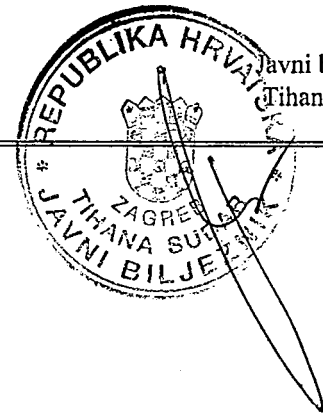
SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA d.o.o., MBS 010012897, OIB 82362237153, Đurđevac, Trg Svetog Jurja 6, zastupano po direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena 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-5577/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar



P-856

Ur-5319/22

Ur-5321/22

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 Timarci, Timarci 48, of 25 square metres (business premises) and 55 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 510, Land Plot no. 211/4, in Croatian designated as "U MJESTU, 5. Suvlasnički dio: 1/2", Cadastral Municipality 326844, Timarci (the "Premises").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Timarcima, Timarci 48, površine 25 četvornih metara (poslovni prostor) i 55 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 510, zemljišnoknjižna čestica br. 211/4 – U MJESTU, 5. Suvlasnički dio: 1/2, katastarska općina 326844, Timarci ("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 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	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 **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	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

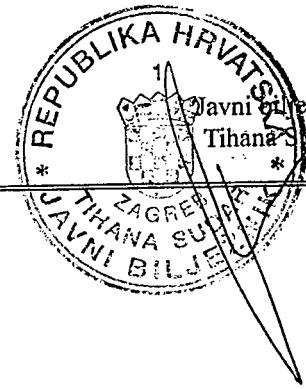
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

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-5319/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P- 823

dv 5315/22
dv 5381/22

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 Žažina, Zagrebačka 4, of 29 square metres (business premises) and 16 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 600, Land Plot no. 648/3, in Croatian designated as "FUNDUŠ", Cadastral Municipality 326925, Žažina (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Žažini, Zagrebačka 4, površine 29 četvornih metara (poslovni prostor) i 16 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 600, zemljišnoknjižna čestica br. 648/3 – FUNDUŠ, katastarska općina 326925, Žažina ("**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 condition of the Premises and associated equipment in the Premises, which is owned by the	3.4	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će stanje Prostora i pripadajuće opreme u Prostoru koja je u vlasništvu

	Landlord, at the moment of entry into possession of the Premises by the Tenant will be determined by the Minutes and with photos.		Zakupodavca u trenutku stupanja Zakupnika u posjed Prostora utvrditi Zapisnikom i fotodokumentirati.
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 2,000.00 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 from the day of handover of Premises to the Tenant in a state necessary for performance of business in the Premises.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.000,00 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 od dana primopredaje Prostora Zakupniku u stanju koje je potrebno za obavljanje djelatnosti u Prostoru.
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	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

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.	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 **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		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 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	**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 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 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

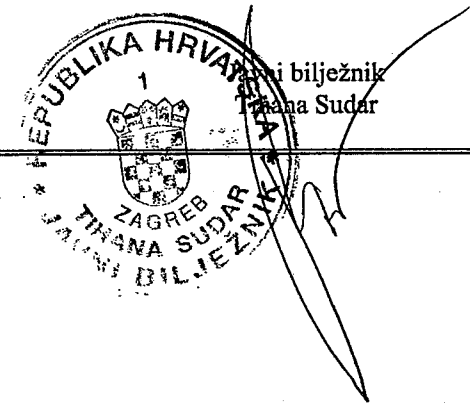
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

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 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-5379/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-752

OV-5358/22

OV-5355/22

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 Roždanik, Roždanik 55B, of 43 square metres (business premises) and 10 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 201, Land Plot no. 313, in Croatian designated as "PROSTOR POD KUĆOM (ZGRADOM), ZK tijelo II - Prizemlje koje se sastoji od prodavaonice od 42,50m2., skladište od 32,65m2., sanitarni čvor od 1,50m2", Cadastral Municipality 318973, Roždanik (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Roždaniku, Roždanik 55B, površine 43 četvornih metara (poslovni prostor) i 10 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 201, zemljišnoknjižna čestica br. 313 – PROSTOR POD KUĆOM (ZGRADOM) ZK tijelo II - Prizemlje koje se sastoji od prodavaonice od 42,50m2, skladište od 32,65m2., sanitarni čvor od 1,50m2, katastarska općina 318973, Roždanik ("**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	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

	Tenant's activity will not be performed in the Premises (such as food retail activity, bakery, healthy food stores and similar).		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 1,000.00 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 1.000,00 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	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će u kalendarskoj 2023. zakupnine ostati

	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.		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 performing common services in the building where the Premises are located.	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

	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 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.,	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.,

	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.		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	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

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.	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	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

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. 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, 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	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

	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.		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	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

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: 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 Dragan Munjiza, director	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-5398/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-678

OV-5489/
OV-5930/

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 Popovača, Sisačka 170, of 946 square metres (business premises) and 137 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 3436, Land Plot no. 3554/1, in Croatian designated as "ZGRADA I DVORIŠTE SISAČKA B.B.", Cadastral Municipality 316270, POPOVAČA (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Popovača, Sisačka 170, površine 946 četvornih metara (poslovni prostor) i 137 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 3436, zemljišnoknjižna čestica br. 3554/1 ZGRADA I DVORIŠTE SISAČKA B.B., katastarska općina 316270, POPOVAČA ("**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 25,000.00, 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 25.000,00 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), 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), 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.	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

	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 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.,	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.,

	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.		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 Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on	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

	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.		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, whereas the notice period is calculated	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

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. 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	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

	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.		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	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	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 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 _____ Dragan Munjiza, director	Zakupnik _____ Dragan Munjiza, direktor

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

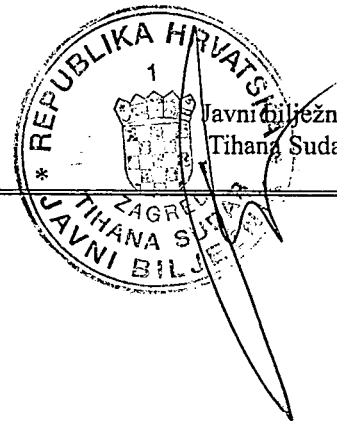
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

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-5489/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-672

OV 5361/22
IV-5405/22

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 Ivanić Grad, Vulinčeva 127, 576 square metres, located in the property registered in the Land Registry Folio no. 2819, Land Plot no. 574, in Croatian designated as "KUĆA I DVOR U MJESTU", Cadastral Municipality 312347, IVANIĆ GRAD (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Ivanić Gradu, Vulinčeva 127, 576 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2819, zemljišnoknjižna čestica br. 574 KUĆA I DVOR U MJESTU, katastarska općina 312347, IVANIĆ GRAD ("**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, 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), 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		**Troškovi**	
	Article 5		**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		**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 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 tajnima 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 će 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 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-5361/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-174

OV 5339/22
OV 5340/22

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 Katićev prilaz 1, Zagreb, of 216 square metres (business premises) and 101 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 736, Land Plot no. 710/73, in Croatian designated as "ZGRADA BR. 1, KATIĆEV PRILAZ", Cadastral Municipality 335495, ZAPRUDSKI OTOK (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 Katićev prilaz 1, Zagreb, površine 216 četvornih metara (poslovni prostor) i 101 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 736, zemljišnoknjižna čestica br. 710/73 ZGRADA BR. 1, KATIĆEV PRILAZ, katastarska općina 335495, ZAPRUDSKI OTOK ("**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

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.	na malo, pekare, dućani sa zdravom hranom i sl. 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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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 oprem

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 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	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 **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	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 specifičn 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 **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 Jodvorska 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 Jodvorska 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-5339/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar



I-176

OV-5470/22

OV-5473/22

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 Zagreb, Savska cesta 153, of 159 square metres (business premises) and 362 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 6702, Land Plot no. 4809/3, 4809/4, 4809/5, Cadastral Municipality 335649, TRNJE (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 Zagreb, Savska cesta 153, površine 159 četvornih metara (poslovni prostor) i 362 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 6702, zemljišnoknjižna čestica br. 4809/3, 4809/4, 4809/5, katastarska općina 335649, TRNJE ("**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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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,	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

	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.		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	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

	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.		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 building where the Premises are located. In case of doubt which Party should bear	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

	certain cost, the Parties agree that such specific cost shall be borne by the Party which borne it in the year 2021.		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	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

	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.		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	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

	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.		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, whereas the notice period is calculated from the moment the above 15 days	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

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).	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	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

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.	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	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.

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.	11.2 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 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene u pisanom obliku, putem

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.	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

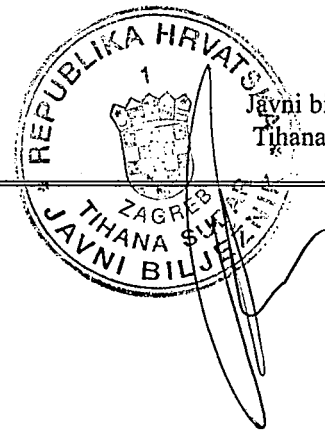
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

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-5470/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-184

OV-5357/22
OV-5406/22

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 Zagreb, Koledinečka 3, of 216 square metres (business premises) and 14 square metres (other premises), located on cadastral plot no. 4890/4 c.m. Dubrava which corresponds to the land registry plots no. 2932/22, 2932/8, 2932/23 and. 2932/21, all in Cadastral Municipality Granešina (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 Zagrebu, Koledinečka 3, površine 216 četvornih metara (poslovni prostor) i 14 četvornih metara (ostale površine), koji se nalazi na k.č. 4890/4 k.o. Dubrava, što odgovara zk.č. 2932/22, zk.č. 2932/8, zk.č. 2932/23 i zk.č. 2932/21, sve k.o. Granešina ("**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		**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. 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 **Article 3**	**Trajanje zakupa** **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 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	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		**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	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	**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 nije 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	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 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:

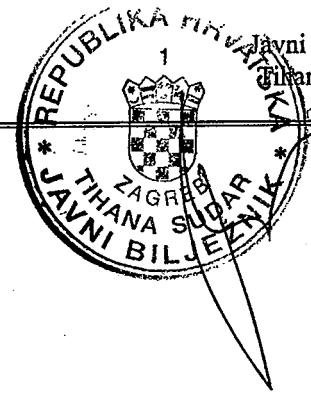
LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršni direktor **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem 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-5357/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar



P-187

OV-5324/22

OV-5325/22

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 Zagreb, Kikićeva 2, of 30 square metres (business premises) and 20 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 20457, Land Plot no. 5801/3, in Croatian designated as "GRADILIŠTE U KNEŽIJI", Cadastral Municipality 999901, GRAD ZAGREB (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 Zagreb, Kikićeva 2, površine 30 četvornih metara (poslovni prostor) i 20 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 20457, zemljišnoknjižna čestica br. 5801/3 - GRADILIŠTE U KNEŽIJI, katastarska općina 999901, GRAD ZAGREB ("**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	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 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	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 building where the Premises are located.	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

	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 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.,	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.,

	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.		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 Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on	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

	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.		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, whereas the notice period is calculated	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

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. 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	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

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.	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	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	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 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

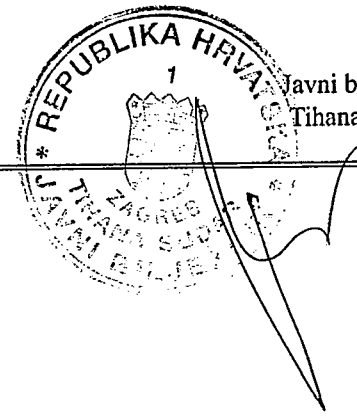
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

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-5324/2022
Zagreb, 18.05.2022.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

P-185

OV-5317/22
OV-5318/22

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 Zagreb, Kapucinska 2A, of 38 square metres (business premises) and 19 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 6951, Land Plot no. 365/4, in Croatian designated as "ORANICA KRČEVINA U NOVAKI", Cadastral Municipality 335312, GRANEŠINA (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 Zagreb, Kapucinska 2A površine 38 četvornih metara (poslovni prostor) i 19 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 6951, zemljišnoknjižna čestica br. 365/4 - ORANICA KRČEVINA U NOVAKI, katastarska općina 335312, GRANEŠINA ("**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	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 7,000.00, 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 7.000,00 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 building where the Premises are located.	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

	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 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.,	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.,

	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.		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	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

	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.		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, whereas the notice period is calculated	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

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. 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	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

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.	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	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	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 Dragan Munjiza, director	Zakupnik Dragan Munjiza, direktor

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

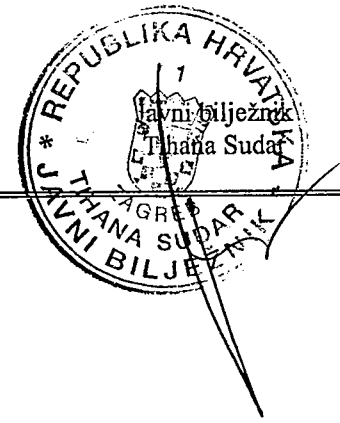
Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

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-5317/2022
Zagreb, 18.05.2022.



P-183

U-5374/22
U-5377/22

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**	**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 Zagreb, Trg Mihanovića 9, of 250 square metres (business premises) and 82 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 6407, Land Plot no. 2554/700, in Croatian designated as "DUBEČKA ULICA", Cadastral Municipality 338796, SESVETE NOVO (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Zagreb, Trg Mihanovića 9, površine 250 četvornih metara (poslovni prostor) i 82 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 6407, zemljišnoknjižna čestica br. 2554/700 - DUBEČKA ULICA, katastarska općina 338796, SESVETE NOVO ("**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 12,000.00, 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 12.000,00 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 building where the Premises are located.	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

	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 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.,	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.,

	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.		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 Landlord for the performance of works for which a construction permit or production of main design in accordance with provision of the Regulation on	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

	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.		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, whereas the notice period is calculated	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

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. 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	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

	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.		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	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	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 _____ 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 _____ Dragan Munjiza, director	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:

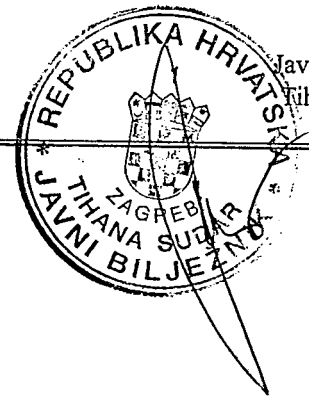
LONIA d.d., MBS 080096471, OIB 22001400633, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po izvršnom direktoru **KRSTE TOMISLAV JARAM, OIB 59737436040, KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 32**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem 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-5374/2022
Zagreb, 18.05.2022.

Javni bilježnik
Tihana Sudar



P-177

OV-5347/22
OV-5348/22

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 Zagreb, C. Zuzorić 29, of 63 square metres (business premises) and 36 square metres (warehouse), located in the property registered in the Land Registry Folio no. 25997, Land Plot no. 2187/10, in Croatian designated as "ZGRADA MJEŠOVITE UPOTREBE CVIJETE ZUZORIĆ, BR. 29, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55", Cadastral Municipality 335649, TRNJE (the "**Premises**").	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Zagreb, C. Zuzorić 29, površine 63 četvornih metara (poslovni prostor) i 36 četvornih metara (skladište), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 25997, zemljišnoknjižna čestica br. 2187/10 „ZGRADA MJEŠOVITE UPOTREBE CVIJETE ZUZORIĆ, BR. 29, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55", katastarska općina 335649, TRNJE ("**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