

**INKER d.d.** sa sjedištem u Zaprešiću, Industrijska 1, upisano u Trgovački registar pod brojem MBS: 080006150, OIB: 30709122705, zastupano po Joseu Salvador Comes, kao Članu Uprave ; i Cristianu de Haro Carbonell, kao Članu Uprave, (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

i

**INKERPOR d.o.o.**, sa sjedištem u Zaprešiću, Industrijska 1, upisano u Trgovački registar pod brojem MBS: 080710734, OIB: 34243075546, zastupano po Vicenteu Ros Blasco i Ramonu Vivò, kao Članovima Uprave, (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

zaključuju dana 04. kolovoza 2010. godine sljedeći:

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **POSLOVNI PROSTOR**

#### **Članak 1.**

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac jedini vlasnik poslovnog prostora i to: skladišnog prostora ukupne površine 2490 m<sup>2</sup> i radioničkog prostora ukupne površine 7608 m<sup>2</sup> („Poslovni prostor“), koji se nalazi na adresi Zaprešić, Industrijska 1, a koje nekretnine su označene žutom bojom na skici koja čini sastavni dio ovog Ugovora kao Prilog 1.

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor ima smatrati poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu poslovnog prostora.

### **PREDMET ZAKUPA**

#### **Članak 2.**

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim ugovorom:

- (a) Zakupodavac daje u zakup Zakupniku Poslovni prostor iz članka 1 to: označen žuto na skici koja čini sastavni dio ovog Ugovora kao Prilog 1.
- (b) Dok god ugovor o zakupu bude na snazi, Zakupnik će imati pristup zajedničkim

**INKER d.d.** having its seat in Zaprešić, Industrijska 1, entered with the court register under MBS: 080006150, OIB: 30709122705, represented by Jose Salvador Comes, as Board member and Cristian de Haro Carbonell, as Board member, (hereinafter referred to as: the Lessor)

and

**INKERPOR d.o.o.**, having its seat in Zaprešić, Industrijska 1, entered with the court register under MBS: 080710734, OIB: 34243075546, represented by Vicente Ros Blasco and Ramon Vivò Gisbert, as Board members, (hereinafter referred to as: the Lessee)

enter on 4<sup>st</sup> August 2010 into the following:

## **AGREEMENT ON LEASE OF THE BUSINESS PREMISES**

### **BUSINESS PREMISES**

#### **Article 1**

1.1. The parties agree that the Lessor is the sole owner of the business premises as follows: storage with 2490 sqm surface and workshop with 7608 sqm surface (the “Business Premises”), situated in Zaprešić, Industrijska 1, the real estates marked yellow on the drawing being integral part hereof as Schedule 1.

1.2. The parties agree that the Business Premises shall be considered business premises within meaning of the Act on Lease of Business Premises.

### **OBJECT OF LEASE**

#### **Article 2**

2.1. The parties agree that pursuant to this Agreement:

- (a) The Lessor grants the lease and the Lessee leases the Business Premises and further marked blue on the drawing being integral part hereof as Schedule 1; and
- (b) For as long as the lease agreement is in force, the Lessee shall enjoy access to

<p>prostorima zgrade u kojoj se nalazi Poslovni prostor (tj. – lobiju, hodnicima, prolazima, servisnim dvorištima, dvorištu za prilaz skladištu i parkiralištu) (“Zajednički prostori”).</p> <p>2.2. U zamjenu za zakup, Zakupnik se ovim ugovorom obvezuje plaćati Zakupodavcu zakupninu iz članka 3.1. ovog ugovora, i to na način i pod uvjetima određenim ovim ugovorom.</p> <p>2.3. Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da na svoje ime uvede telefonske i internetske priključke u Poslovni prostor. Zakupnik se obvezuje da će o vlastitom trošku poduzeti sve radnje potrebne za uvođenje telefonskog in internetskog priključka. Do trenutka uvođenja vlastite telefonske linije Zakupnika ili vlastitih drugih komunikacijskih priključaka Zakupnika, Zakupnik će koristiti linije Zakupodavca te će za isto platiti Zakupodavcu mjesečni iznos od 1200 HRK (uvećano za PDV i/ili drugi primjenjivi porez) za to korištenje.</p> <p>2.4. Zakupnik će plaćati Zakupodavcu servisnu naknadu za električnu energiju, plin i vodu po stvarnoj potrošnji i važećem cjeniku. Stvarna potrošnja će se obračunavati temeljem kontrolnih brojala koji će biti instalirani gdje je to moguće.</p> <p>Brojilo će se očitavati svakog prvog dana u mjesecu, a istom će biti prisutni po jedan predstavnik Zakupodavca i jedan predstavnik Zakupnika. Do trenutka instaliranja potrebnih brojala Zakupac će plaćati Zakupodavcu mjesečni iznos od 35.000 HRK za električnu energiju, mjesečni iznos od 5.500 HRK za potrošnju vode, , u svakom slučaju uvećano za PDV i druge primjenjive poreze.</p> <p>2.5. Zakupodavac će Zakupniku izdavati račun za potrošnju plina u skladu s očitanjem brojala koje bude instalirano u Poslovnom prostoru. Troškove te instalacije snose Zakupodavac i Zakupnik u jednakim dijelovima Zakupnik će do dovršetka instalacije takvog brojala plaćati Zakupodavcu mjesečni iznos na temelju procjene koja proizlazi iz mehanizama koji trenutno postoje u Poslovnom prostoru; i</p> <p>2.6. Zakup instalacija Zakupniku zahtijeva preseljenje “prostora za reprofotografiju” s njegove trenutne lokacije na mjesto unutar prostora koje je predmet Ugovora o zakupu koji će omogućavati pristup Zakupniku. Trošak</p>	<p>the common areas of the building where the Business Premises are located (i.e.- lobby, hallways, corridors, accesses, service yards, the yard for access to the storage and car parks) (the “Common Areas”).</p> <p>2.2. In exchange for the lease, the Lessee undertakes to pay to the Lessor the lease amount referred to in Article 3.1. hereof, in the manner and under the conditions provided herein.</p> <p>2.3. The Lessor authorises the Lessee to have in its own name the phone and the internet connections in the Business Premises.. The Lessee undertakes to take at its costs all such actions required to have the telephone and the internet connections to the link. Until introduction of Lessee’s own phone line or Lessee’s own other communication connections the Lessee shall use the Lessor’s telephone line and Lessee shall pay to the Lessor the monthly amount of HRK 1200 (plus value added tax and/or any other applicable tax) for such use.</p> <p>2.4. The Lessor shall charge the Lessee the service payment for electricity and water based on the actual consumption and at the applicable rates. The actual consumption shall be measured by the control meters to be installed where possible.</p> <p>The meter will be read each first of the month and the reading will be attended by one representative of the Lessor and one representative of the Lessee, respectively. Until the required meters are installed, the Lessee shall pay to the Lessor monthly amount of HRK 35.000 for electricity, monthly amount of HRK 5.500 for water consumption, plus, in each case, the applicable value added tax and any other applicable taxes.</p> <p>2.5. The Lessor shall invoice to the Lessee for the consumption of gas according to what meter reading to be installed in the Business Premises. The cost of such installation shall be borne by the Lessee and the Lessor in two equal parts. Until the installation of such meter readings is completed, the Lessee shall pay to the Lessor the monthly amount allocated to it by the Lessor based on the estimates that result from the mechanisms currently existing in the Business Premises;and</p> <p>2.6. The lease of the installations to the Lessee requires that the “repro photographs area” moves from its current location to an area within the space the subject of this Lease Agreement to be accessible to the Lessee. The cost of moving such installation shall be borne by the Lessee and</p>
---	---

premeštanja snose Zakupodavac i Zakupnik u jednakim dijelovima.

2.7. Zakupodavac će (a) u roku od prvih [10] dana svakog mjeseca izdati račun Zakupniku za korištenje i potrošnju usluga iz stavaka 2.3, 2.4 i 2.6 koji odgovara tom mjesecu ako su relevantne informacije dostupne u tom trenutku; i (b) u roku od prvih [10] dana svakog mjeseca izdati račun Zakupniku za potrošnju plina za neposredno prethodni mjesec, ako relevantne informacije budu dostupne tek naknadno. Zakupnik je dužan podmiriti te račune u roku od 10 dana od primitka računa.

2.8. Zakupnik je potpuno svjestan da Zakupodavac ne jamči redovnu opskrbu električnom energijom, plinom i vodom, obzirom da je sam Zakupodavac u potpunosti ovisan o opskrbi i uslugama od trećih osoba redovnih dobavljača vode, plina i električne energije. Bez obzira na prethodnu rečenicu, u slučaju kašnjenja u opskrbi tih režija, Zakupnik će uložiti potrebne napore (uvijek u potpunosti u skladu s primjenjivim zakonima) za rješavanje situacije te se Zakupnik obvezuje proaktivno surađivati sa Zakupodavcem po tom pitanju.

## ZAKUPNINA

### Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina za Poslovni prostor i pravo korištenja prostora iz članka 2.1. (b) iznosi 83.200 HRK mjesečno (uvećano za PDV). Zakupnina je fiksna te se neće mijenjati prve tri godine (3) (u skladu sa stavkom 8.1). Ako Ugovor o zakupu bude trajao dulje od navedenog razdoblja od tri (3) godine, Zakupnina će se povećati svake dodatne godine dok ovaj Ugovor o zakupu bude na snazi.

Zakupnina za prvu godinu nakon početnog razdoblja od tri (3) godine povećat će se na temelju "Indeksa potrošačkih cijena/godišnjeg prosjeka" za razdoblje od tri (3) godine iz stavka 8.1). Zakupnina za svako od sljedećih razdoblja od 12 mjeseci povećavat će se na temelju "Indeksa potrošačkih cijena/godišnjeg prosjeka" za neposredno prethodno razdoblje od 12 mjeseci.

3.2. Zakupnik se obvezuje mjesečnu zakupninu iz stavka 3.1. ovog članka plaćati najkasnije do 10. u mjesecu za tekući mjesec.

the Lessor in two equal parts.

2.7. The Lessor shall, (a) within the first 10 calendar days of each month, issue an invoice to Lessee for the use and consumption of services referred to in paragraphs 2.3, 2.4 and 2.6 above corresponding to such month if the relevant information is available at that time; and (b) within the first 10 calendar days of each month, issue an invoice to Lessee for the gas consumption of the immediately preceding month if the relevant information is only available ex-post. Lessee shall pay such invoices within 10 calendar days following the date of receipt of the invoices.

2.8. The Lessee is fully aware that the Lessor does not guarantee the regular supply of electricity, gas and water given that the Lessor itself is fully dependent upon the supply and the services received from the regular third party suppliers of water, gas and electricity. Notwithstanding the preceding sentence, in case of default in the supply of such utilities, the Lessee shall use its reasonable efforts (always in full compliance with the applicable laws) to resolve the situation and the Lessee undertakes to proactively cooperate with the Lessor in this respect.

## LEASE AMOUNT

### Article 3

3.1. The parties agree that the monthly rental for the lease Business Premises and for the right to use of the areas referred to in Article 2.1 (b) shall amount to HRK 83.200 per month (plus VAT). The Rent is fix and shall not vary for the initial three-year (3) term (referred to in paragraph 8.1). If the Lease Agreement extends beyond said three-year (3) term, the Rent shall be increased in each one of the additional years during which the present Lease Agreement is in force.

The Rent of the first year after the initial three-year (3) term, shall be increased based on the "Indeksi potrošačkih cijena/godišnji prosjek" of the three-year (3) period referred to in clause 8.1). The Rent of each one of the following 12-month periods shall be increased based on the "Indeksi potrošačkih cijena/godišnjem prosjeku" of the immediately preceding 12-month period.

3.2. The Lessee undertakes to pay the monthly lease amount referred to in paragraph 3.1. hereof not later than every 10<sup>th</sup> in the month for the current month.

3.4. Zakupodavac je dužan dostaviti Zakupniku račun za mjesečnu zakupninu iz stavka 3.1. za tekući mjesec najkasnije do 5. (slovima: petog) dana u tekućem mjesecu.

3.5. Zakupnik će plaćati mjesečnu zakupninu na žiro račun Zakupodavca koji mora biti priskrbljen od strane Zakupodavca u roku od trideset dana. Sve do primitka drugačijih instrukcija poslanih preporučenom poštom od strane Zakupodavca, na temelju kojih će Zakupodavac obavijestiti Zakupnika o promjeni odgovarajućeg žiro računa.

#### **PRIMOPREDAJA PROSTORA**

##### **Članak 4.**

4.1. Zakupodavac će Zakupniku predati na korištenje poslovni prostor iz članka 2.1. i 2.2. ovog ugovora, to jest Zakupnik će ući u posjed poslovnog prostora iz članka 2.1. i 2.2. ovog ugovora na dan 1.kolovoza.

4.2. Zakupnik je u potpunosti svjestan trenutnog stanja svih elemenata Poslovnog prostora, zgrade u kojoj se Poslovni prostor nalazi i zajedničkih prostora (uključujući bez ograničenja građevinu, infrastrukturu i opremu) te Zakupnik prihvaća Poslovni prostor u „zatečenom“ stanju.

4.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će o činjenici predaje Poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu nakon prestanka ovog ugovora Ugovorne strane sastaviti zajednički primopredajni zapisnik, a koji će potpisati ovlaštene osobe za zastupanje obje Ugovorne strane, dok će se rečenim primopredajnim zapisnikom utvrditi stanje Poslovnog prostora na dan predaje istoga Zakupodavcu.

#### **DJELATNOST ZAKUPNIKA I KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA**

##### **Članak 5.**

5.1. Zakupnik je u poslovnom prostoru iz članka 2.1. i 2.2. ovog ugovora ovlašten obavljati sve djelatnosti upisane u statusne dokumente koji su na snazi u trenutku potpisivanja ovog Ugovora i u potpunosti u skladu s pozitivnim propisima.

3.4. The Lessor shall deliver to the Lessee invoice for the monthly lease amount referred to in paragraph 3.1. hereof for the current month not later than every 5<sup>th</sup> (fifth) in the month for the current month.

3.5. The Lessee shall pay the monthly lease amount into the Lessor's transfer account to be provided by the Lessor within thirty days. Until receipt of a different instruction by the Lessor sent by registered mail pursuant to which the Lessor shall inform the Lessee on change of the respective transfer account.

#### **DELIVERY OF PREMISES**

##### **Article 4**

4.1. The Lessor will deliver to the Lessee for its use the business premises referred to in Articles 2.1. and 2.2. hereof, i.e. the Lessee will become the possessor of the business premises referred to in Articles 2.1. and 2.2. hereof on 1<sup>st</sup> of August.

4.2. The Lessee is fully aware of the current condition of all the elements of the Business Premises, of the building where the Business Premises are located and of the common areas (including without limitation the structures, utilities network and equipment) and the Lessee accepts the Business Premises in "as is" condition.

4.3. The parties agree that they shall jointly draft delivery minutes on the fact of delivery of the Business Premises into possession of the Lessor following termination hereof, the delivery minutes to be executed by authorised persons of both respective parties pursuant to which the state of the Business Premises will be determined on the date of delivery thereof to the Lessor.

#### **LESSEE'S ACTIVITY AND USE OF THE BUSINESS PREMISES**

##### **Article 5**

5.1. The Lessee shall be entitled to pursue any of its activities registered in the by-laws in force at the time of execution of this Agreement and in full compliance with the positive laws in the business premises referred to in Articles 2.1. and 2.2. hereof.

5.2. Zakupnik je ovlašten postaviti svoje oznake, reklame i reklame na kako je ovdje određeno; potrebno je dogovoriti mjesto za njihovo postavljanje.

5.3. Zakupnik se ovime obvezuje Poslovni prostor održavati u dobrom stanju, uredan i čist.

5.4. Zakupnik nije ovlašten izvoditi građevinske radove u Poslovnom prostoru, osim ako Zakupodavac izričito pismeno odobri takve građevinske radove. Zakupodavac neće bezrazložno uskratiti. Zakupodavac neće izvoditi građevinske radove u Poslovnom prostoru bez suglasnosti Zakupnika (koji neće bezrazložno uskratiti tu suglasnost), osim ako su ti radovi potrebni za održavanje i očuvanje (a) zgrade u kojoj se nalazi Poslovni prosti ili (b) druge instalacije na tom području.

5.6. Ni Zakupodavac ni Zakupnik neće bezrazložno uskratiti suglasnost Zakupodavcu, odnosno Zakupniku da izvede one radove koje je nužno potrebno izvesti na Poslovnom prostoru temeljem važećih propisa, a sve da bi se omogućilo obavljanje registrirane djelatnosti Zakupnika u skladu s člankom 5.1.

5.7. Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Poslovnog prostora nastalo uslijed redovitog korištenja istih, ako se nije moglo spriječiti tekućim održavanjem. Troškove redovnog održavanja Poslovnog prostora snosi Zakupnik. Troškove popravaka potrebnih za dobro stanje gradnje Poslovnog prostora i zgrade u kojoj se Poslovni prostor nalazi snosi Zakupodavac.

5.8. Zakupnik je ovlašten nakon prestanka ovog ugovora iz Poslovnog odnijeti uređaje koje je ugradio u Poslovni prostor, a sve ako time ne nastaje kakva šteta za taj Poslovni prostor.

5.9. Zakupodavac ima pravo ući u Poslovni prostor u svrhu provjere koristi li Zakupnik isti sukladno ovom ugovoru. Ulazak Zakupodavca će se odvijati nakon prethodne najave 48 sati unaprijed i za vrijeme redovnog radnog vremena.

## Članak 6. Osiguranje

5.2. The Lessee shall be entitled to display its identifications and advertisements in as set out herein; to be agreed upon the location of such displays.

5.3. The Lessee hereby undertakes to keep the Business Premises in good condition, clean and orderly.

5.4. The Lessee shall not be entitled to have construction works carried out in the Business Premises unless the Lessor has expressly authorised such construction works in writing. The Lessor shall not unreasonably withhold such consent. The Lessor shall not carry on construction works in the Business Premises without the consent of the Lessee (which shall not unreasonably withhold such consent), except if such works are required for the maintenance and preservation of (a) the building where the Business Premises are located or of (b) any other installation in the area.

5.6. The Lessor and Lessee shall not unreasonably refuse to authorise the , respectively, the Lessee or the Lessor to perform those works that must be imperatively carried on in the Business Premises pursuant to the applicable laws, all in order to allow pursuing of the Lessee's registered activity as referred to in article 5.1 above.

5.7. The Lessee shall not be liable for deterioration of the state of the Business Premises caused by regular wear and tear, provided that the deterioration could not have been prevented by regular maintenance. The costs of the day to day maintenance of the Business Premises shall be borne by the Lessee. The costs of repairs required for the good standing of the structure of the Business Premises and the building where such Business Premises are located shall be borne by the Lessor.

5.8. The Lessee shall be entitled upon termination hereof to take any equipment it installed in the Business Premises, provided that this does not cause any damage to such Business Premises.

5.9. The Lessor shall be entitled to enter the Business Premises with the purposes to check that the Lessee properly uses the same in compliance herewith. Lessor's access shall take place prior a 48-hour notice and during normal working hours.

## Article 6. Insurance

6.1. Zakupnik je dužan o svom trošku održavati osiguranje od rizika požara, krađe, gubitka prihoda i drugih rizika od kojih se obično osiguravaju tvrtke u Hrvatskoj za svu robu i drugu imovinu uključujući pokretnu imovinu Zakupnika i njegove dodatke koji se nalaze u Poslovnom prostoru i svu imovinu Zakupnika koja se nalazi izvan Poslovnog prostora, ali u Zgradi.

6.2. Zakupodavac je dužan o svom trošku održavati osiguranje od rizika požara, krađe, gubitka prihoda i drugih rizika od kojih se obično osiguravaju tvrtke u Hrvatskoj za Poslovni prostor.

## PRODAJA PREDMETA ZAKUPA

### Članak 7.

7.1. Zakupnik je zainteresiran za opciju kupnje Poslovnog prostora i zemljišne čestice na kojoj se nalazi Poslovni prostor približne površine 14.000 m<sup>2</sup>. **Dodatak 2** ovom ugovoru određuje nekretninu koja je planirana kao premet opcije kupnje. Zakupodavac je zainteresiran za dodjelu takve opcije kupnje Zakupniku. Zakupodavac je zainteresiran za davanje takvih opcija kupnje Zakupniku pod uvjetom da ništa od neizvjesnosti navedenih u klauzuli 7.2. ispod neće spriječiti prodaju cijelog Poslovnog prostora. Međutim, obzirom na postojanje određenih pravnih nesigurnosti, Zakupodavac nije u stanju obvezati se na dodjelu te opcije Zakupniku.

7.2. Bez obzira na prethodni stavak, Zakupodavac se obvezuje razjasniti sljedeće aspekte u roku od 3 godine od datuma ovog Ugovora:

(a) potvrditi može li ili ne može Zakupodavac steći puno vlasništvo nad dijelom Poslovnog prostora čija približna površina iznosi [8.000] m<sup>2</sup> (označeno [crvenom] bojom u **Dodatku 3**; i

(b) potvrditi ispunjava li ili ne površina Poslovnog prostora uvjete prostornog planiranja prema primjenjivom zakonu; i

(c) može li se ili pravo na površinu prenijet na treću osobu i, ako da, pod kojim uvjetima.

Zakupodavac će bez odlaganja obavijestiti Zakupnika o rezultatima radnji za razjašnjavanje gornjih pitanja.

7.3. Ako je moguće sklopiti prodaju Poslovnog

6.1. The Lessee shall maintain insurance at the Lessee's expense for fire perils, theft, loss of revenue and other coverage usually maintained by business in Croatia and all goods or any other property including trade fixtures and any Lessee's improvements located in the Business Premises and any of the Lessee's properties outside the Premises but within the Building.

6.2. The Lessor shall maintain insurance at the Lessor's expense for fire perils, theft, loss of revenue and other coverage usually maintained by business in Croatia in respect of the Business Premises.

## SALE OF OBJECT OF LEASE

### Article 7

7.1. The Lessee is interested in having an option to purchase the Business Premises and the plot of land underneath such Business Premises with an approximate surface of 14.000 sqm. **Schedule 2** to this agreement sets out the property which is intended to be the subject matter of the purchase option. The Lessor is interested in granting such purchase option to the Lessee provided that none of the uncertainties set out in clause 7.2. below prevent the sale of the whole Business Premises. However, given the existence of certain legal uncertainties, the Lessor is not in a position to commit to grant such purchase option to the Lessee.

7.2. Notwithstanding the preceding paragraph, the Lessor undertakes to clarify the following aspects within 3 years from the date of this Agreement:

(a) to confirm whether or not the Lessor can obtain full title to a part of such Business Premises, whose surface is approximately 8,000 sqm (highlighted in red colour in **Schedule 3**; and

(b) to confirm whether or not the surface of the Business Premises meets the zoning rules requirements of applicable law; and

(c) whether or not the surface right is assignable to a third party and, if so, under which conditions.

The Lessor shall promptly inform Lessee of the outcome of its actions to clarify the above questions.

7.3. If it is possible to close the sale of the Business Premises, the sale price of the Business Premises, shall be HRK 7.300.000. (to which the relevant taxes shall apply).

prostora, cijena Poslovnog prostora iznositi će 7.300.000 kuna. (Na koje se primjenjuju relevantni porezi).

7.4. Iznosi koje je Zakupnik platio Zakupodavcu kao zakupninu, odnosno 998.400 HRK godišnje, postat će dio plaćanja prodajne cijene za Poslovni prostor u sljedećim postocima:

(a) 15% zakupnine plaćene u trenutku sklapanja transakcije, ako bude sklopljena unutar prve godine ugovora o zakupu;

(b) dio zakupnine iz (a) gore, plus 30% zakupnine plaćene u trenutku sklapanja prodaje Poslovnih prostora za drugu godinu trajanja ugovora o zakupu ako bude sklopljena unutar druge godine ugovora o zakupu; i

(c) dio zakupnine iz (a) i (b) i, plus 45 % zakupnine plaćene u trenutku sklapanja prodaje Poslovnih prostora za treću godinu trajanja ugovora o zakupu, ako bude sklopljena unutar treće godine ugovora o zakupu.

## **TRAJANJE I PRESTANAK ZAKUPA**

### **Članak 8.**

8.1. Trajanje ovog ugovora o zakupu je 3 (tri) godine od datuma. ovog ugovora.

8.2. Ugovorne strane suglasne su da ukoliko Zakupnik ne otkupi nekretninu koja je predmet ovog Ugovora u roku od 3 (tri) godine od dana stupanja u posjed predmetne nekretnine, isti ugovor o zakupu se produžuje na razdoblje od daljnjih 3 (tri) godine na inicijativu Zakupnika koji će pismeno obavijestiti Zakupodavca najkasnije 3 mjeseca prije isteka razdoblja od 3 godine.

8.3. Ukoliko niti jedna ugovorna strana ne otkaže ugovor u dolje propisanom roku do isteka zakupa, isti ugovor automatski se produžuje za daljnju 1 (slovima: jednu) godinu. Ugovorne strane također su dužne u dolje propisanim rokovima obavijestiti drugu ugovornu stranu da ne žele daljnje produljenje ovog ugovora.

8.4. Nijedna ugovorna strana nema pravo otkazati ovaj ugovor o zakupu (osim u slučaju da druga strana krši isti i u slučaju drugih primjenjivih zakonskih odredaba).

8.5. Ovaj ugovor s trenutnim djelovanjem može otkazati bilo koja strana iz razloga predviđenih Zakonom o zakupu i prodaji

7.4. The amounts paid by the Lessee to the Lessor as rental fee, that is HRK 998.400 per year, will become part of the payment of the purchase price of the Business Premises in the following percentages:

(a) 15% of the rent paid at the time of closing of the transaction, if it closes within the first year of the lease agreement;

(b) the part of the rent referred to under (a) above, plus 30% of the rent paid at the time of closing of the sale of the Business Premises for the second year of life of the lease agreement if it closes within such second year of life of the lease agreement; and

(c) the part of of the rent referred to under (a) and (b) above, plus 45 % of the rent paid at the time of closing of the Business Premises for the third year of life of the lease agreement, if it closes within such the third year of life of the lease agreement.

## **TERM AND TERMINATION OF LEASE**

### **Article 8**

8.1. The term of the present lease agreement shall be 3 (three) years as of the date of this agreement.

8.2. The parties agree that if the Lessee fails to purchase the real estate being subject of this agreement within 3 (three) years as of taking of possession thereof, this agreement shall be extended for the period of further 3 (three) years at Lessee's initiative which shall be notified in writing to the Lessor not later than 3-months prior to the expiration of the 3-year term.

8.3. If no party cancels the agreement in the period provided for below from expiry of lease, the same agreement shall be automatically extended for the period of further 1 (one) year. The parties shall also in the periods described below inform one another if they do not desire extension hereof.

8.4. Neither party shall be entitled to terminate the present lease agreement (safe in case of breach of the same by the other party and other applicable legal provisions).

8.5. This agreement may be cancelled with immediate effect by either Party due to reasons provided for by the Act on Lease and Sale of Business Premises.

poslovnog prostora.

8.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da otkaz ovog ugovora vrijedi samo onda, ako je drugoj Ugovornoj strani dostavljen preporučenom poštanskom pošiljkom.

#### **Članak 9.**

Zakupodavac je vlasnik trafostanice, kao što je prikazano u **Prilogu 4**, kojoj Zakupodavac ne može pristupiti bez ulaska u Poslovni prostor. Zakupnik dopušta Zakupodavcu i njegovim službenicima, agentima i ovlaštenim predstavnicima i tehničarima pun pristup trafostanici u bilo koje vrijeme. Zakupodavac će nastojati, u mjeri u kojoj je to moguće, izvršiti sve popravke i sve radove izvan redovnog radnog vremena i uzrokovati što manje neugodnosti i ometanja za poslovanje Zakupnika.

#### **ARBITRAŽA I MIRENJE**

##### **Članak 10.**

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve sporove koji nastanu u vezi s nastankom i tumačenjem ili izvršenjem obveza iz ovog ugovora nastojati riješiti sporazumno.

10.2. Svi eventualni nesporazumi koji eventualno proizađu iz ovog ugovora, riješiti će se sporazumnim putem, a u slučaju spora ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda.

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Članak 11.**

11.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se svaka obavijest ili drugo priopćenje koje temeljem ovog ugovora daju Ugovorne strane dati u pisanom obliku na hrvatskom jeziku adresirano na pravnu osobu iz zaglavlja ovoga ugovora.

11.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da prilozi ovom ugovoru predstavljaju njegov sastavni dio.

11.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da svaka od Ugovornih strana snosi svoje troškove i izdatke koje ima u vezi pregovora, pripreme i sklapanja ovog ugovora.

11.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da

8.6. The parties agree that the cancellation hereof shall be valid only if the cancellation notice was delivered to the other party by registered mail.

#### **Article 9**

The Lessor owns a transformer substation located as shown in **Schedule 4**, which the Lessor cannot access without entering the Business Premises. The Lessee allows the Lessor and its officers, agents and authorised representatives and technicians full access to the transformer substation at any time. The Lessor shall endeavour to the extent reasonably possible to make repairs and perform such work outside of regular business hours and to cause as little inconvenience and disturbance as possible to the Lessee's business.

#### **ARBITRATION AND CONCILIATION**

##### **Article 10**

10.1. The parties agree that they shall endeavour to settle amicably any disputes that arise in relation to entry into and interpretation of the agreement or performance of obligations hereunder.

10.2. Any possible misunderstandings that may arise from this agreement shall be settled amicably and in the event of dispute the parties agree on the jurisdiction of the court of subject matter competence.

#### **FINAL PROVISIONS**

##### **Article 11**

11.1. The parties agree that any notification or other communication given by the parties hereunder shall be in writing in the Croatian language addressed to the legal person indicated in the heading hereof.

11.2. The parties agree that the schedules hereto represent an integral part of this Agreement.

11.3. The parties agree that each party shall cover its costs and expenses related to the negotiations, preparations and entry into this agreement.

11.4. The parties agree that the respective agreement shall come into force on the date of execution hereof by the authorised persons.



predmetni ugovor stupa na snagu danom potpisa po ovlaštenim osobama.

11.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve dopune ili izmjene ovog ugovora moraju biti sastavljene u pisanom obliku.

11.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ovaj ugovor sastavljen u četiri primjeraka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava dva primjerka.

11.7. Ugovorne strane suglasne su da je predmetni ugovor sastavljen na hrvatskom jeziku i biti će preveden na engleski jezik. U slučaju sumnje značenja pojedine odredbe primjenjivati će se tekst ugovora na hrvatskom jeziku.

11.8. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u znak suglasnosti s ovim ugovorom ovlaštene osobe za zastupanje Ugovornih strana potpisuju ovaj ugovor.

11.5. The parties agree that any amendments hereof shall be made in writing.

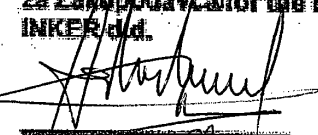
11.6. The parties agree that this agreement has been made in four counterparts, two for each party respectively.

11.7. The parties agree that the respective agreement is made in the Croatian language and will be translated into English. In case of doubt as to the meaning of certain provision, the Croatian wording of the agreement shall apply.

11.8. The parties agree that the authorised representatives of the respective parties execute the agreement as sign of acceptance thereof.

Chiva, 28<sup>th</sup> of June of 2010

za Zakupodavca for the Lessor:  
INKER d.d.

  
Jose Salvador Gomez  
Board member

  
Cristian de Haro Carbonell,  
Board member

za Zakupnika for the Lessee:  
INKERFOR d.o.o.

  
Ramon Vivó Gisbert  
Board member

  
Vicente Ros Blasco  
Board member