Vjerovnik:
HOTEL ADMIRAL d.o.o.
32100 VINKOVCI
B.JELAČIĆA 6
OIB 91267076354

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
28 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-1045

FINANCIJSKA AGENCIJA-FINA
RC SPLIT
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24B

Poštovani,

u predstečajnom postupku koji se u odnosu na dužnika Studenac d.o.o. ,Omiš vodi kod Trgovačkog suda u Splitu pod brojem St-431/2026 u privitku Vam dostavljamo prijavu tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku od 26.10.2026. godine, a u prilogu koje se nalazi i račun 435/2/1 od 27.08.2026., račun 540/2/1 od 30.09.2026., i račun 607/2/1 od 26.10.2026., kartica kupaca i Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 07.05.2024. godine.

S poštovanjem,

U Vinkovcima, 26.10.2026.

Vjerovnik:
HOTEL ADMIRAL d.o.o.

HOTEL ADMIRAL d.o.o.
VINKOVCI, Bana Jelačića 6
OIB: 91267076354

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24b

(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

HIREZ ADMIRAL d.o.o.

OIB 91267076354

Adresa / sjedište

B. JERAČIĆA 6, 32100 VINKOVCI

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

STUDENAC d.o.o.

OIB 02023025348

Adresa / sjedište

ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 OMIŠ

PODACI O TRAŽBINI:

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

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 07.05.2024.

Iznos dospjele tražbine 5.625,00 (EUR)

Glavnica 5.625,00 (EUR)

Kamate _____ (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

170.625,00 (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga) ~~POSL. PROSTORA~~ UGOVOR O ZAKUPU POSL. PROSTORA od 07.05.2024.

RAČUN br. 435/2/1, RČ br. 540/2/1, RČ br. 607/2/1, KARTICA PARTNERA,

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
Vinkovci, 26.10.2026.

Potpis vjerovnika
HOTEL ADMIRAL d.o.o.
VINKOVCI, Bana Jelačića 6
OIB: 91267076354

HOTEL ADMIRAL D.O.O.
32100 VINKOVCI
BANA JELAČIĆA 6

OIB:91267076354
IBAN: HR9025000091102035228

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

(e) Račun 607/2/1

178477568

Datum računa
26.10.2026

Račun

Datum isporuke	Dospijeće računa
26.10.2026	25.11.2026

Kupac

Šifra	Naziv kupca	Mjesto	Ulica i kbr.	PDV ID. BR./OIB
4111	**STUDENAC d.o.o.**	**Omiš**	**Četvrt Ribnjak 17**	**02023029348**

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	KPD šifra	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
najam nekretn	najam nekretnine najam prostora po UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U B.JELAČIĆA 6,VINKOVCI -od 20.09.2026-19.10.2026.	kom.	68.20.01	1,000	25,00	1.500,00	1.500,00
				1,000			**1.500,00**
					PDV:25% (Osn:1.500,00 €)		375,00
					Ukupno €:		**1.875,00**

Obračun prema naplaćenoj naknadi

eRačun

Datum izdavanja	Vrijeme izdavanja	Status eRačuna	Oznaka operatera	Inf.posrednik	Datum slanja	Vrijeme slanja	Način plaćanja	Oznaka računa	Odgovorna osoba za izdav.
26.10.2026	09:16:45	Poslan	IVAN UDOVIČIĆ	moj eRačun	26.10.2026	09:17:02	Transakcijski	178477568	Ivan Udovičić

Poziv na broj

HR00 4111-607-1

HOTEL ADMIRAL d.o.o.
VINKOVCI, Bana Jelačića 6
OIB: 91267076354

69091 Recepcija <kraj>

HOTEL ADMIRAL D.O.O.
32100 VINKOVCI
BANA JELAČIĆA 6

OIB:91267076354
IBAN: HR9025000091102035228

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Datum računa
30.09.2026

(e) Račun 540/2/1

173532700

Račun

Datum isporuke	Dospijeće računa
30.09.2026	30.10.2026

Kupac

Šifra	Naziv kupca	Mjesto	Ulica i kbr.	PDV ID. BR./OIB
4111	**STUDENAC d.o.o.**	**Omiš**	**Četvrt Ribnjak 17**	**02023029348**

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	KPD šifra	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
najam nekretn	najam nekretnine najam prostora po UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U B.JELAČIĆA 6,VINKOVCI -od 20.08.2026-19.09.2026.	kom.	68.20.01	1,000	25,00	1.500,00	1.500,00
				1,000			**1.500,00**
						PDV:25% (Osn:1.500,00 €)	375,00
						Ukupno €:	**1.875,00**

Obračun prema naplaćenoj naknadi

eRačun

Datum izdavanja	Vrijeme izdavanja	Status eRačuna	Oznaka operatera	Inf.posrednik	Datum slanja	Vrijeme slanja	Način plaćanja	Oznaka računa	Odgovorna osoba za izdav.
30.09.2026	10:43:42	Poslan	IVAN UDOVIČIĆ	moj eRačun	30.09.2026	10:44:04	Transakcijski	173532700	Ivan Udovičić

Poziv na broj

HR00 4111-540-1

HOTEL ADMIRAL d.o.o.
VINKOVCI, Bana Jelačića 6

68947 Recepcija <kraj>

HOTEL ADMIRAL D.O.O.
32100 VINKOVCI
BANA JELAČIĆA 6

OIB:91267076354
IBAN: HR9025000091102035228

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Datum računa
27.08.2026

(e) Račun 435/2/1

167440766

Račun

Datum isporuke	Dospijeće računa
27.08.2026	26.09.2026

Kupac

Šifra	Naziv kupca	Mjesto	Ulica i kbr.	PDV ID. BR./OIB
4111	**STUDENAC d.o.o.**	**Omiš**	**Četvrt Ribnjak 17**	**02023029348**

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	KPD šifra	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
najam nekretn	najam nekretnine najam prostora po UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U B.JELAČIĆA 6,VINKOVCI -od 20.07.2026-19.08.2026.	kom.	68.20.01	1,000	25,00	1.500,00	1.500,00
				1,000			**1.500,00**
						PDV:25% (Osn:1.500,00 €)	375,00
						Ukupno €:	**1.875,00**

Obračun prema naplaćenoj naknadi

eRačun

Datum izdavanja	Vrijeme izdavanja	Status eRačuna	Oznaka operatera	Inf.posrednik	Datum slanja	Vrijeme slanja	Način plaćanja	Oznaka računa	Odgovorna osoba za izdav.
27.08.2026	09:59:55	Poslan	IVAN UDOVIČIĆ	moj eRačun	27.08.2026	10:00:06	Transakcijski	167440766	Ivan Udovičić

Poziv na broj

HR00 4111-435-1

HOTEL ADMIRAL d.o.o.
VINKOVCI Bana Jelačića 5

68724 Recepcija <kraj>

HOTEL ADMIRAL D.O.O.
VINKOVCI, B.JELAČIĆA 6
MB:3866483
OIB:91267076354
IBAN HR9025000091102035228

Poštovani,
u prilogu Vam dostavljamo karticu kupca na dan 26.10.2026.,
ukoliko se slažete molimo Vas ovjeru.
Unaprijed hvala!

Kartice kupaca

Šifra : 4111

Šifra: **4111** Kupac: **STUDENAC d.o.o.** Konto: **1200**

Datum	Dokument	Broj	Datum rn.	Broj racuna	Dospijece	Opis knjiženja	Duguje	Potražuje	Saldo
01.01.2026	Pocetno stanje	1	02.12.2025	O706/2R/3	01.01.2026	IRA 2706 O706/2R/3 STUDEN	1.875,00	0,00	1.875,00
01.01.2026	Pocetno stanje	1	30.12.2025	O766/2R/3	29.01.2026	IRA 2766 O766/2R/3 STUDEN	1.875,00	0,00	3.750,00
08.01.2026	Izvod	6				706	0,00	1.875,00	1.875,00
03.02.2026	Izvod	28	05.02.2026			8/2/1	0,00	1.875,00	0,00
05.02.2026	I.RA	17	05.02.2026	8/2/1	07.03.2026	8/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	1.875,00
09.03.2026	I.RA	140	09.03.2026	112/2/1	08.04.2026	112/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	3.750,00
09.03.2026	Izvod	55	09.03.2026			112/2/1	0,00	1.875,00	1.875,00

Datum	Dokument	Broj	Datum rn.	Broj računa	Dospijeće	Opis knjiženja	Duguje	Potražuje	Saldo
27.03.2026	I.RA	194	27.03.2026	163/2/1	26.04.2026	163/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	3.750,00
08.04.2026	Izvod	81	27.03.2026			O766-2025	0,00	1.875,00	1.875,00
10.04.2026	I.RA	220	10.04.2026	189/2/1	10.05.2026	189/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	3.750,00
29.04.2026	Izvod	99	27.03.2026			163/2/1	0,00	1.875,00	1.875,00
12.05.2026	Izvod	109	10.04.2026			189/2/1	0,00	1.875,00	0,00
03.06.2026	I.RA	428	03.06.2026	305/2/1	03.07.2026	305/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	1.875,00
24.06.2026	I.RA	472	24.06.2026	336/2/1	24.07.2026	336/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	3.750,00
03.07.2026	Izvod	152	03.06.2026			305/2/1	0,00	1.875,00	1.875,00
23.07.2026	Izvod	170	24.06.2026			336/2/1	0,00	1.875,00	0,00
28.07.2026	I.RA	565	28.07.2026	393/2/1	27.08.2026	393/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	1.875,00
31.08.2026	I.RA	639	27.08.2026	435/2/1	26.09.2026	435/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	3.750,00
01.09.2026	Izvod	202	28.07.2026			393/2/1	0,00	1.875,00	1.875,00
30.09.2026	I.RA	797	30.09.2026	540/2/1	30.10.2026	540/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	3.750,00
26.10.2026	I.RA	875	26.10.2026	607/2/1	25.11.2026	607/2/1 STUDENAC d.o.o.	1.875,00	0,00	5.625,00
							22.500,00	**16.875,00**	**5.625,00**
Ukupno Konto: 1200							**22.500,00**	**16.875,00**	**5.625,00**

HOTEL ADMIRAL d.o.o.
VINKOVCI, Runa Udbolića 6
OIB: 91267076334

26.10.2026 9:25:49 <kraj>

Licenca za M.J. d.o.o.

HOTEL ADMIRAL D.O.O., OIB: 91267076354, VINKOVCI, BANA JELAČIĆA 6, represented by Ivan Udovicič, member of the board (the "**Landlord**")	**HOTEL ADMIRAL D.O.O.**, OIB: 91267076354, VINKOVCI, BANA JELAČIĆA 6 zastupan po Ivanu Udovičiću članu uprave("Zakupodavac")
and	i
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"),	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("**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 07.05.2024. concluded the following	sklopili su dana 07.05. 2024.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 On the basis of this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant leases business premises in Vinkovci, at the address Bana Jelačića 6, a part of the area of 111.7 square meters, which is located on the property registered in the land registry entry no. 7338, land registry plot no. 3187/1, cadastral municipality 332364, Vinkovci and everything in accordance with the floor plan attached to this contract (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Vinkovcima, na adresi Bana Jelačića 6 i to dio površine 111,7 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 7338, zemljišnoknjižne čestice br. 3187/1, katastarska općina 332364, Vinkovci a sve u skladu sa tlocrtom koji je prilog ovom ugovoru ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims 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, 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, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2** 2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity. 2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose. 2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	**Svrha zakupa** **Članak 2.** 2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika. 2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu. 2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term and Hand-over of the Premises **Article 3** 3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the hand-over of the Premises. The Premises shall be handed-over to the Tenant within 7 days after this Agreement is signed. 3.2 The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 6 (six) months. 3.3 After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.1. above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions	**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora** **Članak 3.** 3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku 7 dana nakon potpisa ovog Ugovora. 3.2 Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 mjeseci. 3.3 Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim

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 EUR 13,000.00.	uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu (13.000,00 EUR).
3.4 The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4 Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5 The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa 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 contracting parties determine that the total monthly rent for the Premises amounts to EUR 1,500.00 plus VAT. The tenant will pay the rent to the following giro account of the Landlord: account; IBAN HR9025000091102035228 The obligation to pay rent begins on the day of handover.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.500,00 eura uvećano za PDV. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun Zakupodavca: račun; IBAN HR9025000091102035228 Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom primopredaje.
4.2 The rent shall be paid until the last day of a month for previous month.	4.2 Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec.
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises; from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, 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, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3 The contracting parties agree that the connection power of 10 kw that the Landlord will provide is not sufficient for the performance of the Tenant's activities. The Landlord undertakes to submit a request for electricity purchase to HEP within 5 days of the Tenant's call. The cost of electricity purchase shall be borne by the Tenant.	5.3 Ugovorne strane su suglasne da priključna snaga od 10 kw koju će Zakupodavac osigurati nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a podnijeti zahtjev za dokup struje u roku od 5 dana od poziva Zakupnika Trošak dokupa struje snosi Zakupnik.
Fit out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, 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 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, 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	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti

the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.
Sublease **Article 7** 7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part with prior Landlord's written consent.	**Podzakup** **Članak 7.** 7.1 Zakupnik je ovlašten dati u podzakup Prostor ili dio Prostora uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8** 8.1 The Landlord 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. 8.2 The Landlord 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). 8.3 All existing marketing materials and visual markings about the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant. 8.4 The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded). 8.5 The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.** 8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe. 8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji). 8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika. 8.4 Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demontirati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni). 8.5 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata -

above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6 Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.	8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
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, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, considering the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
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	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a

	Commercial or Municipal Court in Vinkovci.		ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Vinkovcima.
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 at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in article 1.1., in a deadline determined in article 3.1., with a right of extension form the article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court in Vinkovci.	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 uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz točke 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Vinkovcima.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient 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.	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem 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.
11.7	The contracting parties expressly state that this Agreement enters into force on the date of signature by both parties.	11.7	Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa obiju strana.
In Omiš, 07.05.2024. **HOTEL ADMIRAL D.O.O, represented by Ivan Udovičić, member of the board** The Landlord HOTEL ADMIRAL d.o.o. VINKOVCI, Bana Jelačića 6 OIB: 91267076354 **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović		U Omišu, 07.05.2024. **HOTEL ADMIRAL D.O.O, zastupan po Ivanu Udovičiću članu uprave** Zakupodavac HOTEL ADMIRAL d.o.o. VINKOVCI, Bana Jelačića 6 OIB: 91267076354 **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	

Prilog 1

1. **Suzbijanje podmićivanja i korupcije.** Podmićivanje uključuje plaćanje, ponudu ili obećanje plaćanja ili autoriziranje plaćanja novca ili bilo čega vrijednog, izravno ili neizravno, bilo

Ja, javni bilježnik **Marijan Mendeš**, Vinkovci, Trg dr. Franje Tuđmana 2,
potvrđujem da je stranka:

HOTEL ADMIRAL d.o.o., MBS 030039639, OIB 91267076354, Vinkovci, BANA JELAČIĆA 6, zastupano po direktoru **IVAN UDOVIČIĆ, OIB 74485984512, VINKOVCI, istarska 7**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117993246 PU Vukovarsko-srijemska, 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 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-5377/2024
Vinkovci, 20.05.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 VINKOVCI MARIJAN MENDEŠ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Marijan Mendeš

Ja, javni bilježnik **Marijan Mendeš**, Vinkovci, Trg dr. Franje Tuđmana 2,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora - ovjerena pod brojem OV-5377/2024 dana 20.05.2024.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 8 stranica i ovjerava se u 2 primjerka. Podnositelj isprave je **HOTEL ADMIRAL d.o.o., MBS 030039639, OIB 91267076354, Vinkovci, BANA JELAČIĆA 6**, zastupano po direktoru **IVAN UDOVIČIĆ, OIB 74485984512, VINKOVCI, istarska 7**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 117993246 PU Vukovarsko-srijemska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,76 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-5378/2024
Vinkovci, 20.05.2024.



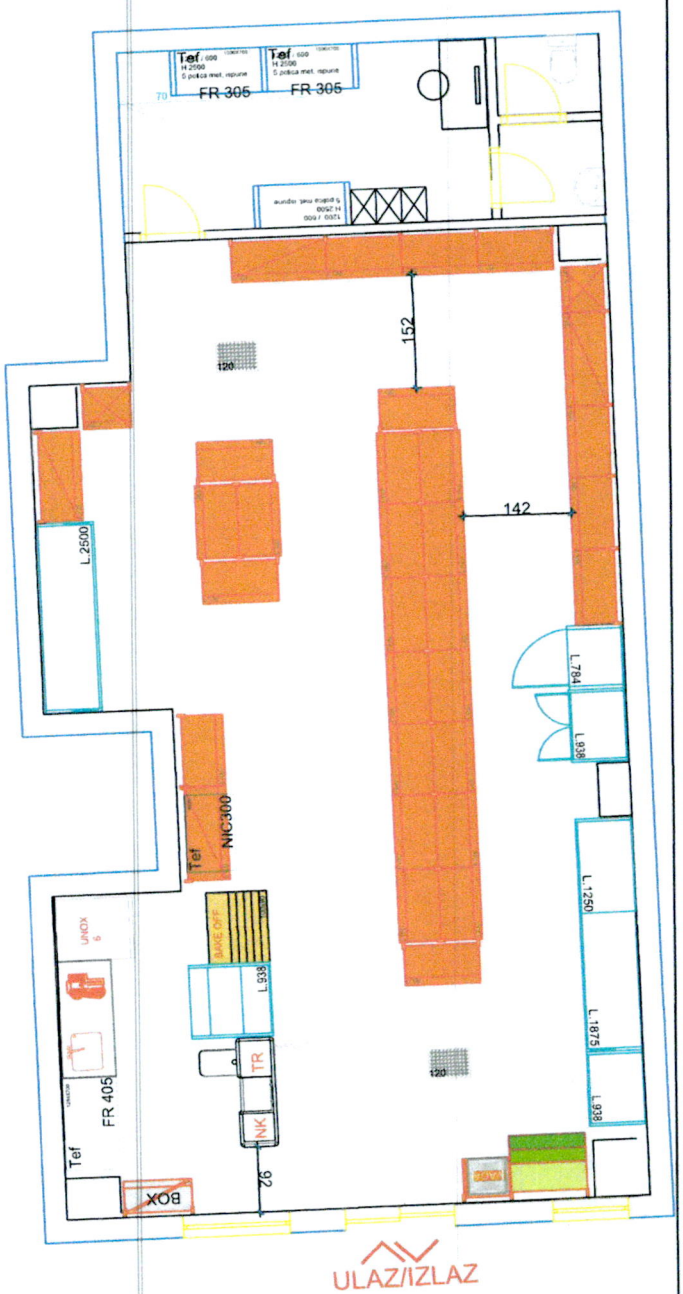
Javni bilježnik
Marijan Mendeš

kome, s koruptivnom namjerom u svrhu utjecanja na nečije odluke kako bi se stekla određena prednost ili bilo koja druga korist. Svaki oblik mita i korupcije je strogo zabranjen prema pravilima Društva. Ugovorne strane izjavljuju i jamče da se pridržavaju odredbi propisa o suzbijanju mita i korupcije.

2. **Sprečavanje pranja novca**. Pranje novca općenito označava uključivanje nezakonito stečenog novca ili imovine u redovne novčane tokove, s ciljem da se prikrije pravi izvor novca, odnosno imovine ili prava priskrbljena novcem za koji se zna da je pribavljen na nezakonit način u zemlji ili inozemstvu. Zakupodavac izjavljuje i jamči da usluge pruža samostalno u svoje ime te da nije pod istragom od strane bilo kojeg državnog tijela za pranje novca ili je bilo optuženo ili osuđeno za kazneno djelo koje bi se smatralo pranjem novca ili je povezano s povredom propisa o sprječavanju pranja novca.

3. **Ljudska prava.** Ugovorne strane izjavljuju i jamče da se pridržavaju i da će se nastaviti pridržavati svih međunarodno priznatih ljudskih prava (uključujući bez ograničenja Opću deklaraciju o ljudskim pravima i Deklaraciju o temeljnim načelima i pravima na rad Međunarodne organizacije rada), te da osiguravaju i da će ubuduće osiguravati nemiješanje u/i bilo kakvu izravnu ili neizravnu zlouporabu bilo kojeg i /ili svih ljudskih prava, bez obzira da li se provodi od strane države ili trećeg, bez obzira da li je ugovorna strana znala ili mogla znati za svoj doprinos u takvom kršenju. Svaka ugovorna strana će poduzeti potrebne mjere kako bi osigurala izravno i neizravno postupanje u skladu s navedenim.

Od poslovnih partnera očekuje se da postupaju u skladu sa odredbama Etičkog kodeksa, Politike sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma i Politike suzbijanja mita i korupcije. U skladu sa time, ugovorne strane upućuju se na se na web stranicu: www.studenac.hr/etika_i_usklađenost na kojoj se nalaze navedeni dokumenti.



Vinkovci, J. Jelačića 6.		MJERILO 1:100
PLANIRANO	PROD. DIO: 96, 25 m2	LIST
.IC	UKUPNO: 111, 7 m2	DATUM



HOTEL ADMIRAL d.o.o.
VINKOVCI, Bana Jelačića 6
OIB: 91267076334

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 1
Neposredno, poštom (obično - preporučeno)
Primljeno: 28-10-2026
Br.pošiljke _____ potpis _____

R RH 07418872 8 HR

Poštarina plaćena HP-u d.d.
u poštanskom uredu
32100 Vinkovci

Poštarina plaćena HP-u d.d.
u poštanskom uredu
32100 Vinkovci

HRVATSKA POŠTA

118

FINANCIJSKA AGENCIJA - FINA
RC SPLIT
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24B
21000 SPLIT

AR