**FINANCIJSKA AGENCIJA**

OIB: 85821130368

**Fina, RC Split, Mažuranićev**

(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
02 -11- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-1423

Nadležni 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
**MBM NEKRETNINE d.o.o.**

OIB **40696695796**

Adresa / sjedište
Soblinečka 14a, 10360 Sesvete

### PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
**Studenac d.o.o.**

OIB **02023029348**

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 najmu poslovnog prostora**

Iznos dospjele tražbine **3.821,15** (EUR)

Glavnica _____ (EUR)

Kamate _____ (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
**3.821,15** (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
Račun 26/1/1, 27/1/1

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, 27.10.2026.**

Potpis vjerovnika

PRIME NEKRETNINE
d.o.o.
SOBLINEC, Soblinečka 14 A

**MBM NEKRETNINE d.o.o, Soblinečka 14a, Soblinec 10360, OIB: 40696695796 zastupano po direktoru Mateju Breščanović, OIB: 82365799586, Sesvete, Ulica Krste Hegedušića 13C, kao Zakupodavac,(u daljnjem tekstu: Zakupodavac),**------

i----------

**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 Predsjednik Uprave Michał Wojciech Sęńczuk OIB: 66343570171, Poljska, 61-315 Poznań, Sanocka 27B zajedno s još jednim članom Uprave Filip Bilanović,OIB: 72384173347, Duće, Poljička Cesta-Luka 53, zastupani po specijalnom punomoćniku-djelatnici društva STUDENAC d.o.o. Ivana Ljubičić, OIB: 27337898896, kao Zakupnik (u daljnjem tekstu Zakupnik)**--

---

zaključili su u Zagrebu dana 07. listopada 2021.g. (sedmog listopada dvijetisućedvadesetprve) godine sljedeći:----------

# ---------UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA-------

---

**PREDMET ZAKUPA**----------

**Članak 1.** ----------

---

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup sljedeće nekretnine upisane pri Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb:----------

---

a)----------

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine – Zgrada MAKSIMIRSKA 62, ZAGREB sagrađena na k.č. 1842/1, odnosno k.č. nove izmjere 4911/1 k.o. CENTAR, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnih dijelova nekretnine:
- poslovni prostor u prizemlju, površine 100,01 m2, upisan u broj poduloška: 357009/ zk. uložak: 529, Knjiga PU: GRAD ZAGREB.

---

b)----------

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine – Zgrada MAKSIMIRSKA 62, ZAGREB sagrađena na k.č. 1842/1, odnosno k.č. nove izmjere 4911/1 k.o. CENTAR, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnih dijelova nekretnine:
-poslovni prostor u prizemlju, površine 114,00 m2, upisan u broj poduloška: 357011/ zk. uložak: 529, Knjiga PU: GRAD ZAGREB.----------

---

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovdje navedeni poslovni prostori u naravi spojeni u jednu cjelinu sa pravom korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u kojoj se nalazi. ----------

(Dalje u tekstu: „Predmet zakupa")----------

---

**Članak 2.**----------

---

Zakupnik se obvezuje Predmet zakupa koristiti strogo namjenski tj. za obavljanje poslova iz svoje registrirane djelatnosti za pružanje usluga trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima, te bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca neće predmetni prostor koristiti za drugu namjenu.------

---

Zakupnik se obvezuje zakupljeni prostor osigurati protiv odgovarajućih rizika (vanjske sile-osnovna polica osiguranja) ----------

---

**Članak 3.** ----------
Zakupodavac potvrđuje i jamči da je jedini i zakoniti vlasnik i posjednik nekretnina, da njegovo pravo vlasništva nije ograničeno niti opterećeno pravima ili zahtjevima trećih, te da je valjano ovlašten sklopiti ovaj Ugovor i izvršiti svoje obveze koje je njima preuzeo, kao i da Predmet zakupa nije predmet sudskih postupaka. ----------
---
---

**TRAJANJE ZAKUPA I PRIMOPREDAJA PREDMETA ZAKUPA**----------
---
**Članak 4.** ----------
---
Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 8 (osam) godina, a koje počinje teći od dana primopredaje Predmeta zakupa. Zakupodavac će Predmet zakupa predati Zakupniku u roku od 10 ( deset) dana od dana solemnizacije ovog Ugovora.----------
---
Ukoliko Zakupnik ne preuzme Predmet zakupa protekom 10 (deset) dana od dana solemnizacije ovaj ugovor se raskida po samom zakonu. ----------
---
Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci.----------
---
Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana ako:
---
1. Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Predmet zakupa protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,----------
2. Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili dospjele troškove koji terete Predmet zakupa u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca.---------
---
Ovaj Ugovor se otkazuje izjavom u pisanom obliku, koja se dostavlja Zakupodavcu odnosno Zakupniku preporučenom poštom. Otkazni rok počinje teći s danom dostave pisanog otkaza iz ovoga članka, uz sva prava i obveze svake od ugovornih strana u vrijeme otkaznog roka, kako je to utvrđeno ovim Ugovorom.---------- ----------
---
Iseljenje iz Predmeta zakupa mora biti izvršeno do isteka otkaznog roka.----------
---
Nakon isteka razdoblja od 8 (osam) godina, a koje počinje teći od dana primopredaje Predmeta zakupa, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku sklapanje novog ugovora o zakupu za Predmet zakupa za sljedeće vremensko razdoblje, po tržišnim uvjetima zakupa u vrijeme isteka zakupa, a pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Predmet zakupa trećoj osobi. ----------
---
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, te u slučaju da Zakupnik ne uspije ishoditi minimalno- tehničke uvjete Zakupnik nema pravo od Zakupodavca potraživati naknadu troškova izvršenog ulaganja. Zakupnikova obveza je o svom trošku Predmet zakupa koji je preuređivao prilikom primopredaje Zakupodavcu dovesti u stanje da se isti može koristiti kao funkcionalna cjelina bez dodatnih potrebnih radova ili prostor vratiti u stanje u kojem ga je preuzeo.----------
---
**ZAKUPNINA**----------
**Članak 5.** ----------
Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Predmet zakupa iznosi 2.354,00 (dvije tisuće tristopedesetčetiri) eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost. ----------

Vrijednost mjesečne zakupnine podložna je indeksaciji cijena koja je bazirana na temelju indeksa potrošačkih cijena-Europska monetarna unija(CPI-EMU(=Euro-rata inflacije: ponderirani prosjek HCPI-ova država članica Europske monetarne unije))2005., kao što je objavio EUROSTAT. Kao polazna osnovica ugovara se broj indeksa objavljen za mjesec kolovoz 2021. ( dvije tisuće dvadesetprve) godine. Novi broj indeksa predstavlja novu polaznu osnovicu za izračun daljnjih valorizacija. Promjena zakupnine utvrđuje se uvijek na kraju svake kalendarske godine za godinu koja slijedi, tako da promjena zakupnine stupa na snagu uvijek s prvim danom svake kalendarske godine. Za valorizaciju se uvijek uzima mjesečni indeks u prosincu svake godine. U slučaju da više ne bude objavljen europski indeks potrošačkih cijena, na njegovo mjesto kao osnova za buduće osiguranje vrijednosti stupa indeks koji ga nasljeđuje ili koji mu je najsličniji. Ako bi se uopće odustalo od izračuna indeksa, naknade čija je vrijednost osigurana izračunat će se prema analognim načelima kao što su ona koja su posljednja važila za izračun indeksa, tako da ostane sačuvana kupovna moć izvorno ugovorenog iznosa.----------

Zakupnik se obvezuje platiti ugovorenu zakupninu u iznosu određenom u prvom stavku ovog članka, uvećanu za indeksaciju kako je prethodno navedeno, najkasnije do 15-og u mjesecu unaprijed za tekući mjesec, na račun Zakupodavca broj: HR0923400091110443554 otvoren kod Privredne banke d.d. Zagreb.----------

Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od dana primopredaje Predmeta zakupa.----------

Zakupnik se obvezuje u svrhu osiguranja plaćanja naplate svih svojih potraživanja iz ovog Ugovora predati Zakupodavcu ovjerenu zadužnicu na iznos od 158.895,00 kn ( slovima: stopedesetosamtisuća osamstodevedesetpet kuna). Zakupodavac ima pravo istu aktivirati za naplatu svih svojih potraživanja iz ovog Ugovora, a naročito za naplatu nenaplaćenih zakupnina i režijskih troškova za vrijeme trajanja ovog ugovora kao i nakon isteka istoga, te za pokriće troškova uređenja prostora Predmeta zakupa ili troškova povrata u prijašnje stanje za slučaj da Zakupnik ne izvrši svoje ugovorne obveze prilikom izlaska iz posjeda Predmeta zakupa, kao i za štetu nastalu na Predmetu zakupa.----------

Ugovorne strane su suglasne da Porez na dodanu vrijednost plaća Zakupnik.----------

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u cijenu zakupnine ne ulaze ostali troškovi koji prate upotrebu predmetne nekretnine.----------

**REŽIJSKI I DRUGI TROŠKOVI**----------

**Članak 6.** ----------

Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik, pored Zakupnine iz Članka 5.(pet) ovog Ugovora, plaćati **sve režijske troškove** vezane uz korištenje Predmeta zakupa, počevši od dana primopredaje Predmeta zakupa.----------

Režijske troškove do dana primopredaje prostora snosi Zakupodavac a nakon primopredaje Zakupnik.----------

Zakupodavac je dužan plaćati naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi Predmet zakupa po njihovom dospijeću. Zakupnik je dužan pored redovitih režijskih troškova plaćati i pričuvu u iznosu od 626,07 kn (šestodvadesetšest kuna i sedam lipa) a koji iznos će Zakupodavac prefakturirati Zakupniku. Iznos troška pričuve veći od 626,07 (šestodvadesetšest kuna i sedam lipa) snosi Zakupodavac. ----------

Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.----------

Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Predmeta zakupa i tehnike u službi tog prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, održavanje tehničkih uređaja potrebnih za planiranu djelatnost), a Zakupodavac snosi eventualne investicijske troškove vezano za konstrukciju i zajedničke troškove zgrade koji nisu pokriveni troškovima pričuve, osim troškova koji nastanu zbog radova koje je izveo ili izvodi Zakupnik. ----------

Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga struje nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika, te će Zakupodavac predati zahtjev HEP-u za povećanje priključne snage a koje povećanje struje plaća Zakupnik. ----------

Troškove iz stavka 1.(jedan) ovog članka Zakupnik će plaćati prema roku navedenom na računu direktno isporučitelju usluge ukoliko će to biti moguće.----------

Zakupnik se obvezuje predočiti Zakupodavcu dokaz o plaćenim računima tromjesečno. U slučaju da Zakupnik ne plati račun u roku od 15 (petnaest dana) od dana njihova dospijeća, Zakupodavac u trenutku saznanja ima pravo Zakupniku uputiti pismenu opomenu radi plaćanja navedenih troškova, te u ukoliko Zakupnik ne plati iste niti po opomeni, zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor o zakupu na način previđen u članku 4(četiri) ovog Ugovora.----------

**PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**----------

**Članak 7.** ----------

Ugovorne strane su suglasne da se Predmet zakupa daje u zakup u viđenom stanju.------

Zakupnik se obvezuje zakupljene prostorije i opremu čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom. Zakupnik ne odgovara za trošenje predmetne nekretnine nastale redovnim korištenjem predmeta zakupa.----------

Zakupnik se obvezuje osigurati redovno održavanje i podmirivati troškove čišćenja zakupljene nekretnine. ----------

**Članak 8.** ----------

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo o svom trošku vršiti preinake u prostoru, odnosno preurediti prostor, na koje preinake Zakupodavac mora dati pismenu suglasnost, ali Zakupnik nema pravo potraživati od Zakupodavca nikakvu naknadu na ime uloženih sredstava za navedene preinake, odnosno za preuređenje prostora. ----------

Zakupnik izjavljuje da je prije potpisa ugovora od Zakupodavca dobio sve potrebne dokumente koje je od njega zatražio i koji su mu dostatni kako bi o svom trošku ishodio sve potrebne dozvole za privođenje namjeni u skladu sa planiranom djelatnosti.----------

Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga za koje ne odgovara Zakupnik, dužan je Zakupniku nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora umanjene za vrijednost amortiziranih ulaganja i opreme koju zakupnik može odnijeti, osim u slučaju kad Zakupnik iz prostora izlazi zbog nemogućnosti ishođenja minimalno-tehničkih uvjeta za navedeni prostor. Tada je Zakupnikova obveza prostor predati kao funkcionalnu cjelinu spremnu za korištenje u skladu sa odredbama članka 5 (pet) ovog Ugovora.----------

**Članak 9.** ----------

Zakupnik je dužan bez odgode, pisanim putem, obavijestiti Zakupodavca o potrebi izvršenja popravaka koji padaju na teret Zakupodavca ( isključivo eventualni investicijski troškovi vezano za konstrukciju i zajednički troškovi zgrade koji nisu pokriveni troškovima pričuve osim troškova koji nastanu zbog radova koje je izveo ili izvodi Zakupnik), te mu dati primjeren rok za njihovo izvršenje. ----------

Zakupnik je dužan bez odgode, pisanim putem, obavijestiti Zakupodavca o potrebi izvršenja popravaka ili nastanka bilo kakve štete na Predmetu zakupa. ----------

**Članak 10.** ----------

Preinake zakupljenog prostora mogu se vršiti samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. ----------

**PODZAKUP**----------

**Članak 11.** ----------

Zakupnik je obvezan omogućiti Zakupodavcu, uz prethodnu najavu, pregled zakupljenog prostora.----------

Zakupnik ne može davati zakupljeni prostor ili dio prostora u podzakup, bez pisane suglasnosti Zakupodavca. Ista suglasnost se ne odnosi na postavljanje bankomata.

Zakupnik je ovlašten dati u podzakup predmet zakupa samo osobi koja bi temeljem ugovora o poslovnoj suradnji obavljala trgovačku djelatnost u Predmetu zakupa i to pod brendom Studenca, a u kojem slučaju Zakupnik u cijelosti odgovara Zakupodavcu za sve obveze podzakupnika. ----------

**Članak 12. NATPISI, PANOI, REKLAME I TEHNIČKI UREĐAJI** ----------

Zakupodavac je suglasan da zakupnik na Predmetu zakupa može istaknuti svoju reklamu, natpis, plakat ali prije postavljanju istih mora dobiti suglasnost Zakupodavca za poziciju i te nakon toga od odgovarajućih službi ishoditi dozvolu za postavljane reklama. Troškovi postavljanja i eventualnih naknada za postavljanje reklama terete Zakupnika. --

Zakupodavac je suglasan da Zakupniku u dogovoru sa ostalim suvlasnicima pronađe i uskladi poziciju za postavljanje tehničkih uređaja koji su potrebni za njegovu namjenu u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji ili vanjske jedinice za rashladne uređaje).----------

**Članak 13. POVRAT PREDMETA ZAKUPA**----------

Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Zakupnik je dužan Predmet zakupa vratiti Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju.----------

Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Zakupnik je ovlašten odnijeti sve što je ugradio tj. investirao da bi poboljšao predmet zakupa, ali samo ono što može odnijeti bez da se ošteti prostor.----------

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja----------

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe za koje zakupnik odgovara.----------

---

**OSTALE ODREDBE**----------

**Članak 14.** ----------

---

Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove pravne sljednike----

---

U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Zakupnika, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na pravnog slijednika Zakupnika. Zakupnik se obvezuje o takvim promjenama izvijestiti drugu ugovornu stranu pisanim putem najkasnije u roku od 8 (osam) dana od nastale promjene.----------

---

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).----------

---

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. ----------

---

Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru biti će 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.----------

---

**Članak 15.** ----------

Ugovorne strane su suglasne da se na ovaj ugovor primjenjuje odredba članka 54. Zakona o javnom bilježništvu, odnosno da se ovaj ugovor ima **solemnizirati** te da isti ima snagu **ovršne isprave** kako glede ispražnjenja i predaje u posjed Predmeta zakupa opisanog u članku 1. (jedan) ovoga ugovora, tako i glede naplate dospjelih, a neplaćenih iznosa zakupnine i režijskih troškova te štete nastale nekretnini, sve zajedno s pripadajućim kamatama i troškovima.----------

---

Zakupnik se neopozivo obvezuje Predmet zakupa predati u posjed Zakupodavcu nakon isteka roka na koji je ugovor zaključen ili istekom otkaznog roka odnosno roka za iseljenje za slučaj raskida ovoga ugovora. ----------

---

Zakupnik se neopozivo obvezuje na vrijeme podmirivati sve dužne novčane obveze (s osnova zakupnine, režijskih troškova, naknade štete i dr.) u svezi s zakupom poslovnog prostora koji proizlaze iz ovoga ugovora.----------

---

Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da može, u slučaju neizvršenja obveza iz stavka 2. ovoga članka (ispražnjenje i predaja poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari) temeljem ovog solemniziranog ugovora, kao javnobilježničke isprave, zatražiti i neposredno provesti ovrhu protiv zakupnika i/ili treće osobe radi njegova ispražnjenja od osoba i stvari i predaje u posjed Zakupodavcu.

---

Isto tako Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može, radi namirenja novčanih potraživanja iz ovog ugovora, temeljem ovog solemniziranog ugovora, kao ovršne isprave, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika.-

---

Zakupnik pristaje da javni bilježnik, na pisani zahtjev Zakupodavca u kojemu će Zakupodavac potvrditi nastanak jednog od razloga utvrđenih ovim člankom, stavi na ovaj ugovor klauzulu ovršnosti.----------

---

Troškove solemnizacije ovoga ugovora u cijelosti snosi Zakupnik.----------

**Članak 16.** ----------

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.----------

---

Ugovorne strane su suglasne da će sve moguće sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti postizanja sporazumnog rješenja ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.---------- ----

---

**Članak 17.** ----------

---

Ovaj Ugovor je zaključen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih jedan ostaje za potrebe javnog bilježnika, dva dobiva Zakupnik, te 2 (dva) dobiva Zakupodavac.---------

---

**Članak 18.** ----------

---

Ugovorne strane bezuvjetno izjavljuju da ovaj Ugovor sadržava i predstavlja njihovu stvarnu volju te ga kao takvog vlastoručno, odnosno po zakonskim zastupnicima potpisuju.----------

---

**ZAKUPODAVAC:**

MBM NEKRETNINE d.o.o. Sol. Ul. Slunjačka 14A

MBM NEKRETNINE d.o.o koje zastupa direktor Matej Breščanović

**ZAKUPNIK:**

STUDENAC d.o.o.

koje zastupa Predsjednik Uprave Michał Wojciech Seńczuk i član Uprave Filip Bilanović, zastupani po specijalnom punomoćniku-djelatnici društva STUDENAC d.o.o. Ivana Ljubičić

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Društvo STUDENAC d.o.o. Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB:02023029348, kojeg zastupa predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk i Filip Bilanović, član uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi, potpiše i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** koji se zaključuje između zakupodavaca **MBM NEKRETNINE d.o.o.**, Soblinečka 14a, Soblinec 10360, OIB: 40696695796 te zakupnika **STUDENAC d.o.o.** predmet kojeg je zakup sljedećih nekretnina upisanih pri Općinskih građanskim sudom u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb:

a) odgovarajući suvlasnički dio nekretnine – Zgrada MAKSIMIRSKA 62, ZAGREB sagrađena na k.č. 1842/1, odnosno k.č. nove izmjere 4911/1 k.o. CENTAR, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnih dijelova nekretnine:
- poslovni prostor u prizemlju, površine 100,01 m2, upisan u broj poduloška: 357009/ zk. uložak: 529, Knjiga PU: GRAD ZAGREB.

b) odgovarajući suvlasnički dio nekretnine – Zgrada MAKSIMIRSKA 62, ZAGREB sagrađena na k.č. 1842/1, odnosno k.č. nove izmjere 4911/1 k.o. CENTAR, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnih dijelova nekretnine:
-poslovni prostor u prizemlju, površine 114,00 m2, upisan u broj poduloška: 357011/ zk. uložak: 529, Knjiga PU: GRAD ZAGREB.

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 8 (osam) godina koji rok počinje teći trenutkom primopredaje Predmeta zakupa uz ugovorenu zakupninu u iznosu od 2.354,00 eura (dvije tisuće tristopedesetčetiri) eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 18 članaka koje u potpunosti prihvaća.

Zakupnik je upoznat s činjenicom da solemnizacijom isprava stječe svojstvo ovršnog javnobilježničkog akta.

U Omišu, 5.10.2021. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Filip Bilanović

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

**MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B,** kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17,** u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. CBK719921 Prezydent Miasta Poznania, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

**FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53,** kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17,** u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113970201 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave 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-8174/2021**
Split, 15.10.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA – 3 – SPLIT – MIRJANA POPOVAC – JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-8175/2021

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka:

**STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17,** zastupano po punomoćniku **IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111074228 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 22.09.2021. g. ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-8174/2021 dana 05.10.2021. godine, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen sa trgovačkim društvom MBM NEKRETNINE d.o.o.. kao Zakupodavac dana 07.listopada 2021. godine** na potvrdu.

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

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

Stranci izdano 4 (četri) primjeraka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 150,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.125,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 281,25 kn.

Split, 15.10.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

MBM Nekretnine d.o.o.

MBM Nekretnine d.o.o.
Soblinečka 14a
10360 Soblinec
Croatia

STUDENAC D.O.O
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ
Hrvatska

OIB: 02023029348
Porezni broj: HR02023029348

# Račun 26/1/1

| Datum računa | Datum dospijeća | Datum isporuke |
|---|---|---|
| 14.09.2026 | 29.09.2026 | 14.09.2026 |

| OPIS | KOLIČINA | JEDINIČNA CIJENA | POREZ | UKUPNO |
|---|---|---|---|---|
| Najam poslovnog prostora<br>Maksimirska 62,Zagreb 09-2026 | 1,00 kom | 2.937,97 | 25% | 2.937,97 € |
| Najam poslovnog prostora<br>Trošak pričuve 08/2026 prostor Maksimirska | 1,00 kom | 135,20 | 0% | 135,20 € |

**Način plaćanja:**
Transakcijski račun

**Mjesto izdavanja:**
Zagreb

**Interni broj:**
IRA/2026/00025

**Vrijeme potvrde:**
14.09.2026T12:47:33

**Fiskalni korisnik:**
Magdalena Marinković

| | |
|---|---|
| Iznos bez poreza | 3.073,17 € |
| PDV 0% na 135,20 € | 0,00 € |
| PDV 25% na 2.937,97 € | 734,49 € |
| **Ukupno** | **3.807,66 €** |

Ne podliježu obračunu PDV-a prema čl. 75. st. 3. toč. a Zakona o PDV-u- „prijenos porezne obveze".

Uvjet plaćanja: 15 dana

Banka: **PBZGHR2X**- PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. Zagreb
Broj računa: **HR09 2340 0091 1104 4355 4**
Poziv na broj: **HR00 550245-202609-26**

MBM Nekretnine d.o.o.

MBM Nekretnine d.o.o.
Soblinečka 14a
10360 Soblinec
Croatia

STUDENAC D.O.O
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ
Hrvatska

OIB: 02023029348
Porezni broj: HR02023029348

# Račun 27/1/1

| Datum računa | Datum dospijeća | Datum isporuke |
|---|---|---|
| 25.09.2026 | 10.10.2026 | 25.09.2026 |

| OPIS | KOLIČINA | JEDINIČNA CIJENA | POREZ | UKUPNO |
|---|---|---|---|---|
| Najam poslovnog prostora<br>Trošak čistoće 08/2026 | 1,00 kom | 11,94 | 13% | 11,94 € |

**Način plaćanja:**
Transakcijski račun

**Mjesto izdavanja:**
Zagreb

**Interni broj:**
IRA/2026/00026

**Vrijeme potvrde:**
05.10.2026T16:00:09

**Fiskalni korisnik:**
Magdalena Marinković

| | |
|---|---|
| Iznos bez poreza | 11,94 € |
| PDV 13% | 1,55 € |
| **Ukupno** | **13,49 €** |

Uvjet plaćanja: 15 dana

Banka: **PBZGHR2X**- PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. Zagreb
Broj računa: **HR09 2340 0091 1104 4355 4**
Poziv na broj: **HR00 552111-202609-27**

21000PU 21000

*RH039113082HR*

0,00 EUR 2,32 EUR

83g 10128 27.10.2026. 19:06:44 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 2
Neposredno, poštom (obično - preporučeno)
Primljeno: 02 -11- 2026
Br.pošiljke _____ potpis _____

FINA - POSLOVNICA SPLIT

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24b

21 000 SPLIT

PISARNICA - PREDSTEČAJNI POSTUPAK

MBM NEKRETNINE d.o.o.

MBM NEKRETNINE
d.o.o.
SOBLINEC, Soblinečka 14 A