FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC SPLIT, Mažuranićevo šetalište 24b

(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
27 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-01/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-727

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

ZDENAC d.o.o.

OIB **39753740326**

Adresa / sjedište

Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš

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)

Neplaćena zakupnina za razdoblje od 01.09. do 29.09.2026. godine, po računima br. 46/1001/261 i 48/1001/261, temeljem ugovora o zakupu poslovnih prostora.

Iznos dospjele tražbine **0,00** (EUR)

Glavnica **0,00** (EUR)

Kamate **0,00** (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

71.291,68 (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

Ugovori o zakupu, računi 46/1001/261 i 48/1001/261 te IOS

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☒ NE ☐ za iznos **71.291,68** (EUR)

Naziv ovršne isprave

Solemnizirani ugovori o zakupu poslovnih prostora, OV-6954/2020 i OV-2468/2022

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

Omiš, 22.10.2026.

Potpis vjerovnika

ZDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš
OIB: 39753740326
IBAN: HR1624020061100429238 Erste&Steiermärkische Bank d.d.
IBAN::HR9724070001100652263 OTP d.d.

R1 RAČUN br. 46/1001/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 09.10.2026
Vrijeme izdavanja: 10:27

Datum dospijeća: 24.10.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 01.09.2026-29.09.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR1624020061100429238
Poziv na broj: 00 46-1001-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Zakup poslovne zgrade 9/2026 Prizemlje i kat poslovne zgrade ex. Kolodvor ukupne površine 5.000 m2 55.000 EUR Ugovor o zakupu od 09.10.2020. Anex ugovora o zakupu od 28.06.2021.	1	-	53.166,67	0	25	53.166,67

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	53.166,67
Osnovica 25%:	53.166,67
PDV 25%:	13.291,67
Za uplatu EUR:	**66.458,34**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

ZDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš
OIB: 39753740326
IBAN: HR1624020061100429238 Erste&Steiermärkische Bank d.d.
IBAN::HR9724070001100652263 OTP d.d.

R1 RAČUN br. 48/1001/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 09.10.2026
Vrijeme izdavanja: 10:28

Datum dospijeća: 24.10.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 01.09.2026-29.09.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR1624020061100429238
Poziv na broj: 00 48-1001-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Zakup poslovnog prostora 9/2026 K.O. Duće, Omiš, Put Ribnjaka 1A, Poslovni prostor 1. kat površine 422,21 m2 4.000,00 EUR Ugovor o zakupu od 30.03.2022.	1	-	3.866,67	0	25	3.866,67

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	3.866,67
Osnovica 25%:	3.866,67
PDV 25%:	966,67
Za uplatu EUR:	**4.833,34**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

ZDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš
OIB: 39753740326

ISPIS OTVORENIH STAVKI - IOS

Izvještaj za datum: 29.09.2026
Konto: 1200* - Potraživanja od kupaca
Omiš, dana 21.10.2026

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

#	Dokument	Dospijeće	Datum dokumenta	Opis	Duguje	Potražuje	Saldo
1.	RA46/1001/261	24.10.2026	09.10.2026	00 46-1001-261	66.458,34	0,00	66.458,34
2.	RA48/1001/261	24.10.2026	09.10.2026	00 48-1001-261	4.833,34	0,00	71.291,68
					Ukupno:		**71.291,68**

ZDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš (town of Omiš), Četvrt Ribnjak 17, registered in the court registry of the Commercial Court in Split, Company Registration Number /MBS/: 060012528, PIN /OIB/: 39753740326, represented by Zdenka Milavić, the director (the "**Landlord**")----------	**ZDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu (Grad Omiš), Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, MBS: 060012528, (OIB): 39753740326, zastupan po gospođi Zdenki Milavić, direktoru ("**Zakupodavac**")----------
and----------	i----------
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš (town of Omiš), Četvrt Ribnjak 17, registered in the court registry of the Commercial Court in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, PIN /OIB/: 02023029348, represented by Michal Wojciech Senczuk, President of the Board and Filip Bilanović, Board Member ("**Tenant**")----------	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu (Grad Omiš), Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, MBS: 081168181, (OIB): 02023029348, kojeg zastupa predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk i član uprave Filip Bilanović, ("**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 kao "**Ugovorne strane**" te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")----------
on 16 December (sixteenth) 2020 (two thousand twenty) concluded the following----------	sklopili su dana 16.(šesnaesti) prosinca 2020. (dvijetisućedvadeste) godine sljedeći----------
ANNEX TO THE LEASE AGREEMENT (the "**Annex**")	**ANEKS UGOVORA O ZAKUPU** ("Aneks")
Article 1	**Članak 1.**
1.1 The Contracting Parties agree that on October 9, 2020 they concluded a lease agreement certified by the notary public in Split, Mirjana Popovac, under number OV-6954/2020, the subject of which is the lease of a detached building for business and residential purposes to a certain degree of completion, group 2, on cadastral plot no. 3837/3, cadastral municipality Duće, which corresponds to cadastral plot number 3018/40, cadastral municipality Duće, Land Registry File no. 2495, registered in the land register of the Municipal Court in Split, land registry department Omiš, total area of 4000 square meters.----------	1.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 09. listopada 2020.g. zaključile Ugovor o zakupu solemniziran od strane javnog bilježnika u Splitu, Mirjane Popovac, pod brojem OV-6954/2020, predmet kojeg je zakup slobodnostojeće građevine poslovno stambene namjene do određenog stupnja dovršenosti, 2. skupine, na građevnoj katastarskoj čestici k.č.z. 3837/3, k.o. Duće, koja odgovara katastarskoj čestici broj 3018/40, k.o. Duće, zk. ul. broj 2495, upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Omiš, uređeno zemljište, ukupne površine 4000 metara kvadratnih.----------
Article 2	**Članak 2**
2.1 The Parties agree that, pursuant to this Annex, items 4.8 and 4.9 shall be added to Article 4:----------	2.1. Ugovorne strane suglasno, ovim Aneksom, u članku 4, dodaju točku 4.8. i 4.9. koje glase:----------
4.8. *The Tenant undertakes to pay the Landlord a lump sum of HRK 2,173,000.00 (two million one hundred and seventy-three thousand kuna) plus VAT to the account*	4.8 *Zakupnik se obvezuje na ime plaćanja posebne naknade za ulazninu (prepuštanje tržišne pozicije) kao i za ugovorenu duljinu trajanja ovoga*

	IBAN HR1624020061100429238 as a special entrance fee (relinquishment of the market position) as well as a fee for the agreed duration of this Agreement pursuant to the invoice issued by the Landlord due on 05 (fifth) April 2021.----------		*Ugovora, isplatiti na račun Zakupodavca IBAN: HR1624020061100429238 jednokratno iznos od 2.173.000,00 (dva milijuna stosedamdesettri tisuće) kuna uvećano za PDV, a koji iznos dospijeva dana 05. (petog) travnja 2021.g., a na temelju prethodno ispostavljenog računa od strane Zakupodavca.*----------
4.9.	*For the purpose of securing the payment of this amount, the Tenant undertakes to hand over to the Landlord 1 debenture note in the amount of HRK 2,173,000.00 (two million seventy-three thousand).*----------	4.9.	*U svrhu osiguranja plaćanja ovog iznosa zakupnik s obvezuje predati zakupodavcu 1 zadužnicu na iznos od 2.173.000,00 (dvamilijunastosedamdesettritisuće) kuna.*----------
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	The Contracting parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.----------	3.1	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Aneksa mjerodavna i obvezujuća.----------
3.2	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between the Parties and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements between the Parties related to the subject matter of this Agreement.----------	3.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Aneks predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju pa ga u znak suglasnosti potpisuju.----------
3.3	This Agreement is drawn up in five counterparts, two for each Party and one for the notary public. It shall enter into force once on the day of solemnization the by the notary public.----------	3.3	Ovaj Aneks je sastavljen u pet istovjetnih primjeraka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po dva primjerka, a jedan služi za potrebe javnog bilježnika. Ovaj Aneks smatrat će se sklopljenim na dan javnobilježničke solemnizacije----------
The Landlord **Zdenac d.o.o.** ZDENAC d.o.o. za trgovinu i transport OMIŠ Zdenka Milavić, director		Zakupodavac **Zdenac d.o.o.** ZDENAC d.o.o. za trgovinu i transport OMIŠ Zdenka Milavić, direktor	
The Tenant **Studenac d.o.o.** Michal Wojciech Senczuk, President of the Board p.p. IVANA LUBICZ Filip Bilanović, Member of the Board p.p. IVANA LUBICZ		Zakupnik **Studenac d.o.o.** Michal Wojciech Senczuk, Predsjednik Uprave p.p. IVANA LUBICZ Filip Bilanović, Član Uprave p.p. IVANA LUBICZ	

ZDENAC d.o.o., with its registered seat in Omiš (City of Omiš), Četvrt Ribnjak 17, registered with the court registry of the Commercial Court in Split, MBS: 060012528, PIN (OIB): 39753740326, represented by Ms. Zdenka Milavić, director (the "**Landlord**")----------	**ZDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu (Grad Omiš), Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, MBS: 060012528, (OIB): 39753740326, zastupan po gospođi Zdenki Milavić, direktoru ("**Zakupodavac**")----------
and----------	i----------
STUDENAC d.o.o., with its registered seat in Omiš (City of Omiš), Četvrt Ribnjak 17, registered with the court registry of the Commercial Court in Split, MBS: 081168181, PIN (OIB): 02023029348, represented by Michal Wojciech Senczuk, president of the board Filip Bilanović member of the board ,both represented by attorney Ivana Ljubičić(the "**Tenant**")----------	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu (Grad Omiš), Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, MBS: 081168181, (OIB): 02023029348, kojeg zastupa predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk i član uprave Filip Bilanović, oboje zastupani po punomoćniku Ivani Ljubičić("**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 kao "**Ugovorne strane**" te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")----------
on October 9 (nineth) 2020 (twothousnadtwenty) have concluded the following----------	sklopili su dana 9.(deveti) listopada 2020. (dvijetisućedvadeste) godine sljedeći----------
LEASE AGREEMENT (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU** ("**Ugovor**")
Introduction----------	**Uvodna utvrđenja**----------
Article 1	**Članak 1.**
1.1 The Parties mutually agree that the Landlord is in the process of construction of a self-standing building with a business residential purpose up to a certain level of completion, second group, on the land plot 3837/3, cadastral municipality Duće, that corresponds to the land plot no. 3018/40, cadastral municipality Duće, land registry no. 2495, registered in the land registry of the Municipal Court in Split, land registry department Omiš, developed land, total surface 4,000 square meters (the "**Object**"), based on the construction permit issued by the Split-Dalmatia County, Administrative Department for Construction and Spatial Planning, Split, CLASS: UP/I-361-03/19-01/000044, URBROJ: 2181/1-11-00-00/01-19-0008, dated 18 (eighteen) March 2019 (two thousand nineteen) and the amendment of the construction permit, dated 10 (tenth) July 2019 (two thousand nineteen) (the "**Construction Permit**").----------	1.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac u postupku izgradnje slobodnostojeće građevine poslovno stambene namjene do određenog stupnja dovršenosti, 2. skupine, na građevnoj katastarskoj čestici k.č.z. 3837/3, k.o. Duće, koja odgovara katastarskoj čestici broj 3018/40, k.o. Duće, zk. ul. broj 2495, upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Omiš, uređeno zemljište, ukupne površine 4000 metara kvadratnih ("**Objekt**"), temeljem građevinske dozvole izdane od Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, sjedište Split, KLASA: UP/I-361-03/19-01/000044, URBROJ: 2181/1-11-00-00/01-19-0008, od 18. (osamnaestog) ožujka 2019. (dvije tisuće devetnaeste) godine i rješenja o izmjeni građevinske dozvole od 10. (desetog) srpnja 2019. (dvije tisuće devetnaeste) godine ("**Građevinska dozvola**").----------
1.2 The Parties mutually agree that the ground plans referred to in Article 2 hereto are enclosed to this Agreement as Annex 1 and	1.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovom Ugovoru prilažu tlocrti prostora iz članka 2. ovog Ugovora, koji tlocrti su

	form its integral part.----------		njegov sastavni dio i čine Prilog 1.---------
1.3	The Parties mutually agree that the Construction Permit is enclosed to this Agreement as Annex 2 and forms its integral part.----------	1.3	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovom Ugovoru prilaže Građevinska dozvola, koja je njegov sastavni dio i čini Prilog 2.----------
Subject matter of the lease----------		**Predmet zakupa**----------	
Article 2		**Članak 2.**	
2.1	Under this Agreement, the Landlord leases to the Tenant the garage and ground floor areas of the Object, with total ground plan surface of 5.000 (five thousand)m2.------	2.1	Zakupodavac ovime daje u zakup Zakupniku prostor garaže i prizemlja Objekta, ukupne tlocrtne površine 5.000 (pettisuća) m2.----------
2.2	Areas referred to in Article 2.1 of this Agreement are marked in purple and orange color on the ground plans mentioned in Article 1.2 of this Agreement (the "**Premises**").----------	2.2	Prostor iz članka 2.1 ovog Ugovora je označen ljubičastom i narančastom bojom na tlocrtima iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora ("**Prostor**").----------
2.3	The Tenant will use the Premises only and exclusively for purposes of retail (food, bakery products, mixed purpose and other general-purpose goods), including hospitality, or other business activity of the Tenant, to the extent the same is usually performed aside the mentioned activities. Tenant undertakes to use the Premises as prudent businessman, acting with due diligence. ----------	2.3	Zakupnik će u Prostoru obavljati isključivo djelatnost prodaje na malo (hranom, pekarskim proizvodima, mješovitom robom i drugom robom široke potrošnje) i ugostiteljstvom, ili drugu djelatnost Zakupnika, ukoliko se ista uobičajeno obavlja uz navedene djelatnosti. Zakupnik je obvezan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, s dužnom pažnjom.-----
2.4	.----------	2.4	.----------
Term of the lease and hand-over of the Premises----------		**Trajanje zakupa i predaja u posjed Prostora**----------	
Article 3		**Članak 3.**	
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years, starting from 1 (first) June 2021 (two thousand twenty one).----------	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, počevši od 1. (prvog) lipnja 2021. (dvije tisuće dvadeset prve) godine.----------
3.2	The Tenant has the right to prolong the lease term for additional 5 (five) years by delivering a written notice by registered mail to the Landlord, no later than 3 (three) month(s) prior to expiration of the lease term from the previous paragraph, stating that the Agreement is prolonged for additional 5 (five) years period on the identical terms, with the exception of the Rent, as agreed under Article 4.7 hereto.----------	3.2	Zakupnik ima pravo produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da dostavi Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima, osim u odnosu na zakupninu, kako je određeno člankom 4.7 ovog Ugovora.----------
3.3	Landlord will hand-over the Premises to the Tenant no later than on 1 (first) October 2020 (two thousand twenty) or until another time mutually agreed by the Parties in writing, and the Tenant will take-	3.3	Zakupodavac se obvezuje predati posjed Prostora Zakupniku najkasnije do 1. (prvog) listopada 2020. (dvije tisuće dvadesete) godine, ili do drugog datuma o kojem se Ugovorne strane sporazume u

	over the possession of the Premises without any delay following written notice from the Landlord on the intended date of the hand-over of the Premises.----------		pisanom obliku, a Zakupnik se obvezuje stupiti u posjed Prostora u najkraćem mogućem roku od pisane obavijesti Zakupodavca o namjeravanom danu predaje posjeda.----------
3.4	The Parties agree that the Premises will be handed-over to the Tenant in high level *roh-bau* condition, meaning that the Landlord will perform the following construction works before the hand-over of the Premises: the first phase of installation, external aluminum locks, elevators, escalators and screed, the environment of the Object and the facade. The Tenant agrees that the Premises will be handed-over in the condition described in this Article 3.4 and will not have any requests or claims towards the Landlord on the basis of the condition of the Premises at the time of the hand-over.----------	3.4	Ugovorne strane su suglasne da se Prostor predaje Zakupniku u visokom *roh-bau* stupnju završenosti, odnosno da je Zakupodavac prije predaje Prostora dužan izvesti sljedeće radove na Prostoru: prvu fazu instalacija, vanjsku alu bravariju, liftove, eskalatore i estrih, okoliš Objekta i fasade. Zakupnik je suglasan i pristaje na primopredaju Prostora u stanju opisanom ovim člankom 3.4, te neće imati nikakve zahtjeve ili potraživanja prema Zakupodavcu s osnove stanja Prostora u trenutku primopredaje.----------
3.5	At hand-over, the Parties will sign hand-over minutes, setting all the material facts in relation to the Premises. If the hand-over minutes are not signed, or the condition of the Premises is not set therein, it will be deemed that the Tenant has taken-over the Premises in the state and condition determined under this Agreement and without any deficiencies.----------	3.5	Prilikom predaje u posjed Prostora Ugovorne strane će sačiniti zapisnik u kojem će se utvrditi sve bitne činjenice vezane za Prostor. Ako Zapisnikom o primopredaji nije utvrđeno stanje Prostora ili isti nije sastavljen, smatra se da je Zakupnik primio Prostor u stanju utvrđenom u ovom Ugovoru i bez nedostataka.----------
Rent----------		**Zakupnina**----------	
Article 4		**Članak 4.**	
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 55,000.00 increased for VAT (or a tax which may replace it, if any), in HRK counter value pursuant to middle exchange rate of the Croatian National Bank at the date of the invoice (the "**Rent**").----------	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 55.000,00 eura, uvećano za PDV (ili porez koji ga zamijeni, ako ga bude), u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa ("**Zakupnina**").----------
4.2	The Parties agree that the Tenant will start paying Rent on 1 (first) June 2021 (two thousand twenty one) and the Rent will be due on the fifteenth day of each month for the preceding month, without the right of set-off against any amounts or claims possibly due by the Landlord to the Tenant which do not follow directly from this Agreement.----------	4.2	Ugovorne strane su suglasne da obveza plaćanja Zakupnine počinje teći 1. (prvog) lipnja 2021. (dvije tisuće dvadeset prve) godine i dospijeva svakog petnaestog dana u mjesecu za prethodni mjesec, bez prava na prijeboj s bilo kakvim iznosima ili tražbinama koje bi Zakupodavac mogao dugovati Zakupniku koji ne proizlaze izravno iz ovog Ugovora.----------
4.3	The Tenant will pay the Rent on the following account of the Landlord: IBAN HR 16 2402006 1100429238 held with Erste bank d.d..----------	4.3	Zakupnik se obvezuje Zakupninu plaćati na račun Zakupodavca: IBAN,HR 16 2402006 1100429238 otvoren kod Erste banke d.d.----------
4.4	In case the Tenant is late with paying Rent and other amounts it is liable to pay under this Agreement, the Tenant will owe	4.4	U slučaju nepravovremenog plaćanja Zakupnine ili drugih obveza Zakupnika po osnovi ovog Ugovora, Zakupnik duguje i

	statutory default interest on all of the due amounts.----------		zakonsku zateznu kamatu na sve dospjele iznose.----------
4.5	In the case referred to in the above Article 4.4, the Landlord will send a written warning to the Tenant via registered mail. If the Tenant does not settle all the due amounts within 30 (thirty) days as of its receipt of the warning, the Landlord will be entitled to terminate this Agreement in accordance with Article 9 hereto, by written termination statement sent via registered mail and take-over the possession of the Premises, in accordance with Article 11 of this Agreement..----------	4.5	U slučaju iz članka 4.4. ovog Ugovora, Zakupodavac će poslati pisanu opomenu Zakupniku preporučenom pošiljkom s povratnicom. Ako Zakupnik, u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka takve opomene ne podmiri sva dospjela dugovanja, Zakupodavac ima pravo u skladu s odredbom članka 9. ovog Ugovora, raskinuti ovaj Ugovor, pisanom obavijesti o raskidu poslanom preporučenom pošiljkom te preuzeti Prostor u svoj posjed, po potrebi i prisilnim putem, u skladu s odredbom članka 11. ovog Ugovora..----------
4.7	In case the Tenant decides to use its right to prolong the lease term under Article 3.2 of this Agreement, the value of the Rent shall be indexed on the basis of the annual rate of Harmonized Index of Consumer Prices of the European Union (the "**HICP**") as published by Eurostat, whereas HICP published for the 49 (forty-ninth)]) month of the duration of this lease *i.e.*, if in this month no HICP was published, the latest published HICP before the 49 (forty-ninth) month of the duration of this lease, shall be taken as starting point for indexation. The rent shall be indexed in the aforementioned manner every 12 months, for the first time in the 61 [(sixty-first) month of the duration of this lease. In case of decrease of HICP, the Rent shall not decrease below the amount of rent valid for previous year. Monitoring of the aforementioned index and indexation of the rent are obligations of the Landlord. In case the aforementioned index shall no longer be published for any reason whatsoever, the index succeeding the aforementioned index shall be applicable----------	4.7	U slučaju da Zakupnik iskoristi pravo na produljenje trajanja zakupa iz članka 3.2. ovog Ugovora, vrijednost Zakupnine će se osiguravati na temelju godišnje stope Harmoniziranog Indeksa Potrošačkih Cijena Europske Unije ("**HIPC**") koji objavljuje Eurostat, a pritom se kao polazište za obračun osiguranja vrijednosti uzima HIPC koji je objavljen za za 49. (četrdesetdeveti) mjesec trajanja ovog zakupnog odnosa, odnosno, ako u tom mjesecu nije objavljen HIPC, kao polazište se uzima HIPC koji je zadnji objavljen prije 49. (četrdesetdevetog)mjeseca trajanja ovog zakupnog odnosa. Zakupnina će se na prethodno opisani način usklađivati svakih 12 (dvanaest) mjeseci, a po prvi puta u 61. (šezdesetprvom)mjesecu trajanja ovog zakupnog odnosa. U slučaju smanjenja HIPC-a, Zakupnina se neće sniziti ispod iznosa zakupnine koja je vrijedila za prethodnu godinu. Praćenje navedenog indeksa i indeksiranje zakupnine obveze su Zakupodavca. Za slučaj da se navedeni indeks iz bilo kojeg razloga prestane objavljivati, tada će se za osiguranje vrijednosti primjenjivati onaj indeks koji stupa na njegovo mjesto.----------
Expenses----------		**Troškovi**----------	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant undertakes to pay utilities costs relating to the Premises, from 1 (first) June 2021 (two thousand twenty one), as well as all other expenses related to maintaining the Premises in a condition necessary for performance of Tenant's activities.----------	5.1	Zakupnik se obvezuje snositi režijske troškove vezano za Prostor, od 1. (prvog) lipnja 2021. (dvije tisuće dvadeset prve), kao i sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti.----------
5.2	The Tenant will promptly deliver, without any delay, following Landlord's request, copies of all received invoices or confirmations of payments of costs related to the Premises, that the Tenant is supposed	5.2	Zakupnik je obvezan, na zahtjev Zakupodavca, bez odgađanja, dostaviti preslike svih zaprimljenih računa ili potvrda o plaćanju svih troškova koji terete Prostor, a koje je Zakupnik u obvezi

	to settle on a regular basis.----------		uredno podmirivati.----------
5.3	As of the day of the hand-over of the Premises, the Tenant will maintain a valid insurance of the Premises against risks of fire and flood (water leakage) and with coverage as the Premises are insured at the moment of execution of this Agreement and shall annually provide the Landlord with the evidence of such insurance, by delivering a copy of the valid insurance policy for the Premises within 30 (thirty) days as of execution of such insurance policy.----------	5.3	Zakupnik će nakon dana predaje Prostora održavati valjano osiguranje Prostora od rizika požara i poplave (izlijeva voda) i s iznosom pokrića kao što je Prostor osiguran u trenutku sklapanja ovog Ugovora te će Zakupodavcu svake godine dostavljati dokaz o takvom osiguranju u vidu važeće police osiguranja Prostora, u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja takve police osiguranja.---------
5.4	The Landlord shall bear expenses of extraordinary repairs of the Premises. In case such expenses are covered by the insurance from the previous paragraph, the Tenant shall reimburse the Landlord for its documented expenses only up to the amount of the recovered insurance proceeds.----------	5.4	Zakupodavac će snositi troškove izvanrednog održavanja Prostora. U slučaju da su takvi troškovi pokriveni osiguranjem iz prethodnog stavka, Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu njegove dokumentirane troškove, ali uvijek najviše do iznosa dobivene osiguranine.----------
Fit-out works----------		**Radovi na opremanju**----------	
Article 6		**Članak 6.**	
6.1	The Parties agree that during the term of this Agreement, the Tenant will perform fit-out works on the Premises that it considers necessary for conducting its business activities, under the condition that such fit-out works do not disrupt the construction and/or statics of the Premises and/or the Object.----------	6.1	Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik o svom trošku izvesti zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi obavljanja svoje poslovne djelatnosti, pod uvjetom da se takvim zahvatima ne naruši konstrukcija i/ili statika Prostora i/ili Objekta.----------
6.2	In case of need for significant works on the Premises that entail amendments to the existing or issuance of new permits from the competent authorities, the Tenant will be authorized to directly submit to the competent authorities request(s), including all the necessary documents, required for obtaining construction permits (including its amendments), minimum technical conditions or other permits necessary for the Premises and for performance of the Tenant's business activities. The Landlord agrees to provide all the necessary available documentation to the Tenant so that the Tenant is able to obtain the relevant permits.----------	6.2	Ukoliko se ukaže potreba za izvođenjem većih radova u Prostoru koji iziskuju promjenu postojećih ili izdavanje novih dozvola nadležnih tijela, Zakupnik ima pravo izravno nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole (uključujući njezinih izmjena), minimalnih tehničkih uvjeta ili drugih potrebnih dozvola za Prostor te za obavljanje svoje djelatnosti. Zakupodavac je suglasan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.----------
Sublease----------		**Podzakup**----------	
Article 7		**Članak 7.**	
7.1	The Tenant is entitled to sublease the entire or part of the Premises without prior written approval of the Landlord.----------	7.1	Zakupnik je ovlašten dati čitav ili dio Prostora u podzakup, bez prethodnog pisanog pristanka Zakupodavca.----------
Return of the Premises----------		**Povrat predmeta zakupa**----------	

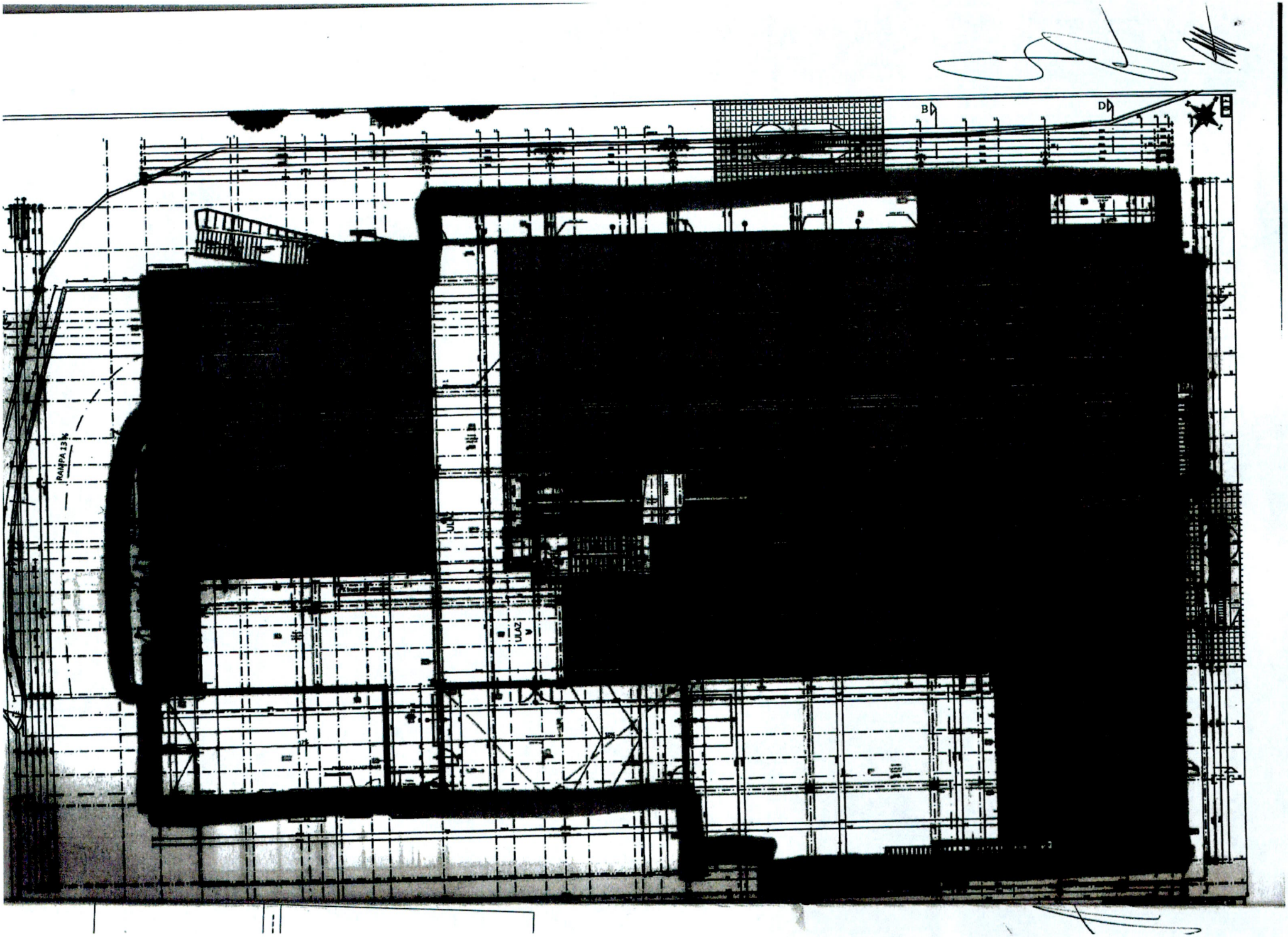
	Article 8		Članak 8.
8.1	Upon the termination of the lease for any reason, the Premises will be returned to the Landlord in the condition at the moment of expiry of the lease.	8.1	Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa.
8.2	The Tenant will hand-over the Premises to the Landlord with all the adjustments and improvements made during the term of the lease and does not have the right to take the equipment imbedded in the Premises. For the avoidance of any doubt, the Landlord is not obliged to pay any consideration for such adjustments, improvements and/or equipment.	8.2	Zakupnik je Prostor dužan predati Zakupodavcu sa svim preinakama i poboljšicama učinjenim za vrijeme trajanja zakupa, te nema pravo odnijeti uređaje ili opremu koju je ugradio u Prostor. Radi izbjegavanja svake sumnje, Zakupodavac nema obvezu plaćanja naknade za takve preinake, poboljšice i/ili uređaje.
8.3	Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises occurred due to standard usage.	8.3	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Termination of the Agreement		**Raskid Ugovora**	
	Article 9		**Članak 9.**
9.1	The Landlord is entitled to terminate this Agreement prior to its expiration if the Tenant: – does not take-over the Premises following Landlord's request; – is using the Premises in breach of this Agreement, or severely damaging the Premises; – does not pay its due monetary obligations from article 4.1. and 5.1. under this Agreement, within 30 (thirty) days following receipt of the written notice from the Landlord; or – becomes insolvent or bankruptcy or pre-bankruptcy proceedings are initiated over its assets.	9.1	Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor prije isteka roka na koji je sklopljen ako Zakupnik: – ne preuzme Prostor na poziv Zakupodavca; – koristi Prostor kršeći odredbe ovog Ugovora, ili nanoseći značajnu štetu Prostoru; – ne plati dospjele novčane obveze iz članka 4.1. i 5.1. ovog Ugovora , sve u roku od trideset (30) dana nakon primitka pisane obavijesti Zakupodavca; ili – dođe u stanje insolventnosti ili nad njim bude pokrenut stečajni ili predstečajni postupak.
9.2	The Parties agree to a 15 (fifteen) days termination period in case of termination by the Landlord, starting from the day of Tenant's receipt of the written notice on termination, sent by the Landlord via registered mail.	9.2	Ugovorne strane su suglasne da, u slučaju raskida ovog Ugovora od strane Zakupodavca, otkazni rok iznosi 15 (petnaest) dana s time da se početak istog počinje računati od dana primitka pisane obavijesti o raskidu od strane Zakupnika, poslane preporučenom pošiljkom od strane Zakupodavca.
9.3	The Tenant may not cancel this Agreement during its term, except if the Landlord is intentionally preventing peaceful possession of the Premises of the Tenant and does not cease with such breach upon written warning by the Tenant.	9.3	Zakupnik ne može otkazati ovaj Ugovor za vrijeme njegovog trajanja, osim ukoliko Zakupodavac namjerno onemogućava miran posjed Prostora Zakupnika i ne prestane sa takvim kršenjem nakon pisanog upozorenja Zakupnika.

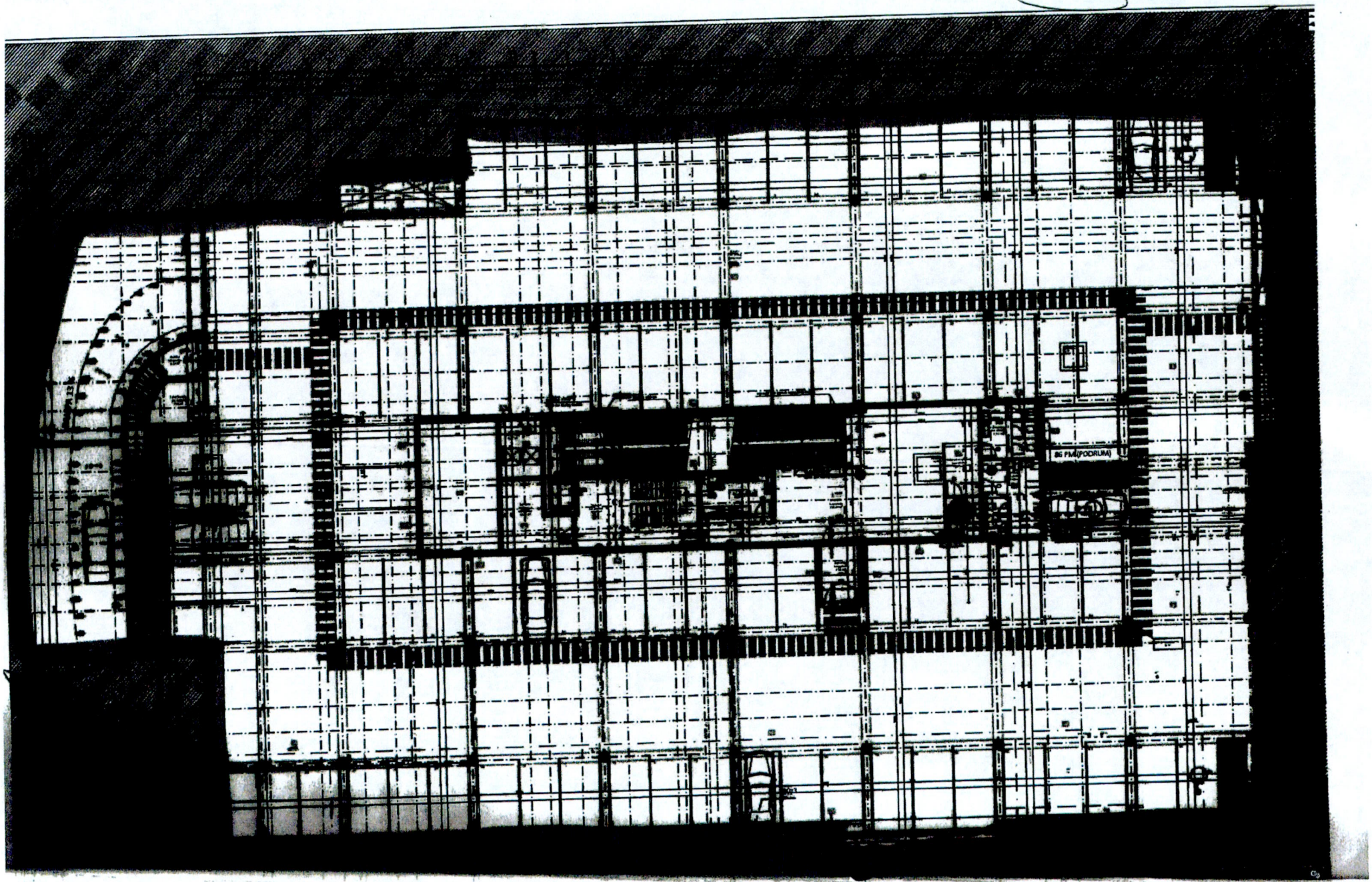
9.4	The Landlord represents that the Premises will not be required for performance of its business activities in the next 15 (fifteen) years. The Parties mutually agree and confirm that the Tenant is entering into this Agreement in reliance to such statement from the Landlord.----------	9.4	Zakupodavac izjavljuje da mu sljedećih 15 (petnaest) godina Prostor nije potreban za obavljanje njegovih aktivnosti. Ugovorne strane su suglasne i potvrđuju da Zakupnik stupa u ovaj Ugovor temeljem predmetne izjave Zakupodavca.----------
Signs, billboards and advertisements----------		**Natpisi, panoi i reklame**----------	
Article 10		**Članak 10.**	
10.1	The Landlord authorizes the Tenant to install signs, billboards and advertisement on the Premises and the Object for marketing purposes, without any additional consents or approvals from third parties.----------	10.1	Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da postavi natpise, plakate i reklame na Prostor i Objekt u marketinške svrhe, bez dodatnih suglasnosti ili odobrenja od trećih strana.----------
Enforcement clause----------		**Ovršna klauzula**----------	
Article 11		**Članak 11.**	
11.1	The Tenant agrees that the Landlord is entitled directly based on this Agreement with the enforcement certificate issued in accordance with paragraphs 3 and 4 of this Article:---------- – for purposes of settlement of its due and unpaid monetary claims on grounds of Rent and costs under this Agreement, initiate and conduct direct enforcement on any and all of the Tenant's assets, rights, claims, real estates and any other assets, regardless of their purposes or intended use, which can be subject to enforcement; and---------- – for purposes of settlement of its non-monetary claims for turn-over of the Premises to the Landlord, in case of expiry and/or termination of this Agreement, initiate and conduct direct enforcement for turning-over the Premises in Landlord's possession in state and condition agreed hereto. ----------	11.1	Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti izdanom sukladno stavku 3. i 4. ovog članka:------ – radi ostvarenja naplate svojih dospjelih, a nepodmirenih novčanih tražbina s osnove Zakupnine i troškova temeljem ovog Ugovora pokrenuti i provesti neposrednu i prisilnu ovrhu na bilo kojoj i cjelokupnoj njegovoj imovini, pravima, tražbinama, nekretninama ili bilo kojoj drugoj imovini, neovisno o njezinoj namjeni ili namjeravanoj namjeni, a na kojoj se ovrha može provesti,; i---------- – radi ostvarenja svoje nenovčane tražbine na predaju Prostora u posjed Zakupodavcu, u slučaju prestanka i/ili raskida Ugovora o zakupu, pokrenuti i provesti neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje Prostora u posjed Zakupodavca u stanju utvrđenom ovim Ugovorom.----------
11.2	Landlord's claims under this Agreement will become enforceable when the notary public issues an enforcement certificate in accordance with the Enforcement Act, based on the statement referred to in paragraphs 3 and 4 of this Agreement.----------	11.2	Tražbina Zakupodavca temeljem ovog Ugovora postat će ovršna kada javni bilježnik na njega stavi potvrdu ovršnosti sukladno Ovršnom zakonu, a na temelju izjave iz stavka 3. i 4. ovog Ugovora.----------
11.3	The Tenant agrees that, following the lapse of 30 (thirty) days' period after the day when the Tenant received written warning delivered via registered mail, the Landlord will be entitled to obtain enforcement certificate to this Agreement from the	11.3	Zakupnik je suglasan da je Zakupodavac ovlašten po proteku roka od trideset (30) dana od dana na koji je Zakupnik primio pisanu opomenu dostavljenu preporučenom pošiljkom, od javnog bilježnika ishoditi potvrdu ovršnosti ovog

	notary public, based on the verified statement from the Landlord, determining that the Landlord's claims are due and payable, and specifying amounts of due and payable claims, as well as their due dates, together with written warnings for unpaid Rents and/or costs under this Agreement enclosed thereto. For avoidance of any doubts, the Tenant explicitly agrees that the Landlord will be entitled to calculate and include in the statement any amounts of interest included in the due and unpaid claims (statutory interest). Such statement will be deemed as ultimate proof of amounts of due and unpaid claims, as well as their due dates. Furthermore, the Tenant agrees that - in case of termination of this Agreement in any manner prescribed by this Agreement or by law - the Landlord may, based on the enforcement clause from following paragraph, initiate enforcement proceedings against the Tenant for the purpose of payment of all amounts due until the termination of the Agreement ----------		Ugovora na temelju predočene javno ovjerovljene izjave Zakupodavca, kojom će se utvrditi da je tražbina Zakupodavca dospjela i nepodmirena, te kojom će se specificirati iznos dospjelih i plativih tražbina, kao i njihov datum dospijeća, a kojoj se prilažu kao sastavni dio Zakupniku poslane pisane opomene za nepodmirene zakupnine i/ili troškove sukladno odredbama ovog Ugovora. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Zakupnik se izričito slaže i suglasan je da Zakupodavac ima ovlaštenje izračunati i uvrstiti u izjavu iznos kamata koje čine dio dospjelih i plativih tražbina (zateznih kamata). Takva izjava smatrat će se konačnim dokazom iznosa dospjelih i plativih tražbina, kao i njihovih datuma dospijeća. Nadalje, Zakupnik je suglasan da - u slučaju prestanka ovog Ugovora na bilo koji način predviđen ovim Ugovorom ili zakonom - Zakupodavac može temeljem ovršne klauzule iz slijedećeg stavka provesti neposrednu prisilnu ovrhu protiv Zakupnika na plaćanje svih iznosa dospjelih do prestanka ovog Ugovora.-----
11.4	The Tenant also agrees that the Landlord will be entitled to obtain enforcement certificate to this Agreement following lapse of the termination period from Article 9 of this Agreement, based on verified statement of the Landlord saying that the lease agreement has expired and/or has been terminated.----------	11.4	Zakupnik je također suglasan da je Zakupodavac ovlašten po proteku otkaznog roka iz članka 9. ovog Ugovora od javnog bilježnika ishoditi potvrdu ovršnosti ovog Ugovora na temelju predočene javno ovjerovljene izjave Zakupodavca kojom će izjaviti da je Ugovor o zakupu prestao i/ili da je isti raskinut.----------
Final provisions----------		**Završne odredbe**----------	
	Article 12		**Članak 12.**
12.1	This Agreement is construed in accordance with and governed by the Croatian law.---	12.1	Ovaj Ugovor je sastavljen u skladu s i za njega je mjerodavno hrvatsko pravo.-----
12.2	The Parties agree to settle prospective disputes related to this Agreement amicably, and if they do not succeed, they agree to competence of the Commercial Court in Split.----------	12.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački sud u Splitu.----------
12.3	Contracting parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.----------	12.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.----------
	Article 13		**Članak 13.**
13.1	Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between the Parties and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements between the Parties related to the subject matter of this Agreement.-----	13.1	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 vezi predmeta ovog Ugovora.----------

13.2	Parties agree that in the case corporate reorganizations of the Landlord or the Tenant, all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors. In case the owner of the Premises changes during the term of the lease, the new owner of the Premises will automatically succeed the contractual position of the **"Landlord"** under this Lease Agreement and the Tenant undertakes not to terminate the Lease Agreement based on the change in the ownership of the Premises and further undertakes to sign an annex to this Lease Agreement with the new owner to acknowledge his position as the new Landlord. ----------	13.2	Ugovorne strane su suglasne da u slučaju statusnih promjena na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove pravne slijednike. U slučaju da se vlasnik Prostora promijeni za vrijeme trajanja zakupa, novi vlasnik Prostora će odmah kao slijednik stupiti u ugovornu poziciju **"Zakupodavca"** iz ovog Ugovora i Zakupnik se obvezuje da neće otkazati Ugovor o zakupu uslijed promjene vlasnika Prostora i nadalje se obvezuje da će potpisati aneks Ugovora o zakupu sa novim vlasnikom kojim će potvrditi njegovo svojstvo novog Zakupodavca. ---
13.3	The Parties are obliged to inform each other in writing on any changes of the relevant data in relation to the Parties, including but not limiting to changes of the company name, address, authorized representatives, bank data and similar.----	13.3	Ugovorne strane su obvezne izvijestiti pisanim putem jedna drugu o svakoj promjeni relevantnih podataka bilo koje od Ugovornih strana, uključujući, ali ne ograničavajući na promjene imena društva, adrese, osoba ovlaštenih za zastupanje, bankovnih podataka i slično.-
13.4	Notices to be delivered under this Agreement will be delivered by registered mail with a proof of delivery. In case of unsuccessful delivery under this Agreement, the Parties agree that the delivery will be deemed successful following two consecutive delivery attempts via registered mail with a proof of delivery.----------	13.4	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi (povratnicom). U slučaju neuredne dostave u skladu s odredbama ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se dostava smatrati uredno izvršenom nakon dva uzastopna pokušaja dostave pošiljke preporučeno poštom s povratnicom.----------
13.5	In case any of the provisions of this Agreement is or becomes invalid, ineffective or unenforceable, that will not affect the rest of the Agreement, and the other provisions of this Agreement will continue to be in full force and effect, to the maximum extent allowed under the applicable laws. In that case, the Parties will, without any delay, agree on the relevant provision which will replace such invalid, ineffective or unenforceable provision, that will most accurately reflect the Parties' intentions while agreeing on the invalid, ineffective or unenforceable provision.----------	13.5	Ukoliko bilo koja odredba ovog Ugovora jest ili postane ništetna, nevaljana ili neprovediva, to neće utjecati na ostatak Ugovora, te će se ostatak Ugovora primjenjivati u najvećem mogućem opsegu dozvoljenim zakonom. U tom slučaju, Ugovorne strane će bez odgode ponovno utvrditi odgovarajuću odredbu koja će zamijeniti takvu ništetnu, nevaljanu ili neprovedivu odredbu, a koja nova odredba će biti najbliža namjeri Ugovornih strana koju su imali prilikom dogovaranja ništetne, nevaljane ili neprovedive odredbe.----------
13.6	This Agreement is executed in five identical copies, two for each Party and one for the notary public, and will be considered executed when signed by the authorized representatives of the Parties and verified as to content (*solemnizacija*) by a notary public in the Republic of Croatia.----------	13.6	Ovaj Ugovor je sastavljen u pet istovjetnih primjeraka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po dva primjerka, a jedan služi za potrebe javnog bilježnika. Ovaj Ugovor smatrat će se sklopljenim kada ga potpišu osobe ovlaštene za zastupanje Ugovornih strana i kada ga solemnizira javni bilježnik sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.----------

Landlord	Zakupodavac
Zdenac d.o.o. ZDENAC d.o.o. za trgovinu i transport OMIŠ Zdenka Milavić, director	**Zdenac d.o.o.** ZDENAC d.o.o. za trgovinu i transport OMIŠ Zdenka Milavić, direktor
Tenant	Zakupnik
Studenac d.o.o. Michal Wojciech Senczuk, president of the board, represented by att Ivana Ljubičić Filip Bilanović, member of the board represented by att Ivana Ljubičić	**Studenac d.o.o.** Michal Wojciech Senczuk, predsjednik uprave zast. po Ivani Ljubičić Filip Bilanović, član uprave zast. po Ivani Ljubičić


B
D
RAMPA 13%
UL01
UL02


86 PM(PODRUM)

REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Sjedište Split

RJEŠENJE JE PRAVOMOĆNO
Split, 11.07.2019
REFERENT

KLASA: UP/I-361-03/19-01/000265
URBROJ: 2181/1-11-00-00/21-19-0002
Split, 10.07.2019.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Sjedište Split, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor ZDENAC, d.o.o., HR-21310 Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 39753740326, zastupan po zakonskom zastupniku direktoru Zdenki Milavić, OIB: 02642845695 na temelju članka 99. stavka 2. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13., 20/17. i 39/19.), izdaje

RJEŠENJE O IZMJENI GRAĐEVINSKE DOZVOLE

I. Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/19-01/000044, URBROJ: 2181/1-11-00-00/01-19-0008, od 18.03.2019. godine, izdana po Upravnom odjelu za graditeljstvo i prostorno uređenje Splitsko – dalmatinske županije, pravomoćna dana 16.04.2019. godine, mijenja se na način da umjesto investitor: STOMORICA d.o.o., HR-21310 OMIŠ, ČETVRT RIBNJAK 17, OIB: 38762363554, treba stajati investitor: ZDENAC, d.o.o., HR-21310 Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 39753740326.

II. U ostalim dijelovima građevinska dozvola ostaje nepromijenjena.

OBRAZLOŽENJE

Investitor ZDENAC, d.o.o., HR-21310 Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 39753740326, zastupan po zakonskom zastupniku direktoru Zdenki Milavić, OIB: 02642845695 zatražio je podneskom zaprimljenim dana 08.07.2019. godine izdavanje rješenja o izmjeni građevinske dozvole glede promjene investitora.

Uz zahtjev je priložio Ugovor o kupoprodaji, sklopljen između tvrtke STOMORICA d.o.o. zastupane po zakonskom zastupniku direktoru Hrvoju Milaviću, OIB: 27787658364, kao prodavatelja te tvrtke ZDENAC d.o.o. zastupane po zakonskom zastupniku direktoru Zdenki Milavić, OIB: 02642845695, kao kupca, ovjeren od strane javnog bilježnika Ante Zlokić, Velebitska 26, Split, Broj: OV-8217/2019 od 02.07.2019. godine, kao dokaz pravnog interesa u smislu odredbe članka 109. Zakona o gradnji.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 127. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17. i 129/17.) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

Pripremila:
VIŠA STRUČNA SURADNICA:
Marijana Matić, mag.ing.aedif.
Marijana Matić

PRIVREMENI PROČELNIK:
Marijo Radevenjić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:
1. ZDENAC, d.o.o., HR-21310 Omiš, Četvrt Ribnjak 17, novi investitor,
2. STOMORICA d.o.o., HR-21310 OMIŠ, ČETVRT RIBNJAK 17, prijašnji investitor,
3. Evidencija, ovdje,
4. U spis, ovdje.

RJEŠENJE JE PRAVOMOĆNO
Split, 16.04.2019.

REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA - UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO PROSTORNO UREĐENJE SPLIT

REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Sjedište Split

KLASA: UP/I-361-03/19-01/000044
URBROJ: 2181/1-11-00-00/01-19-0008
Split, 18.03.2019.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Sjedište Split, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor tvrtka STOMORICA d.o.o., HR-21310 OMIŠ, ČETVRT RIBNJAK 17, OIB: 38762363554 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine" broj 153/13, 20/17), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru tvrtki STOMORICA d.o.o., HR-21310 OMIŠ, ČETVRT RIBNJAK 17, OIB: 38762363554 uklanjanje postojeće građevine gradskog autobusnog kolodvora i građenje slobodnostojeće građevine poslovne – stambene namjene do određenog stupnja dovršenosti, 2. skupine, ukupne građevinske bruto površine 7950,91 m^2, visine: podrum+prizemlje+4 kata, sa uređenjem terena, na građevnoj čestici k.č.z. 3837/3 k.o. Duće u površini od 4000 m^2.

II. Sukladno članku 114. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) glavnim projektom predviđeno je građenje građevine do određenog stupnja dovršenosti na način da će se dva poslovna prostora na razini prizemlja i jedan na prvom katu na zahtjev investitora izgraditi bez konačnog tehničkog rješenja, a završit će se po zasebnom glavnom projektu iz stavka 2. istoga članka.

III. Podrum i prizemlje zgrade mogu se početi koristiti kao zasebna uporabna cjelina, dok se parking na prvom katu zajedno sa poslovnim prostorom te stambenim i poslovnim katovima iznad može koristiti kao druga zasebna uporabna cjelina, te se glavnim projektom omogućava traženje njihovih zasebnih uporabnih dozvola po potrebi i na zahtjev investitora, a sve sukladno članku 146. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17).

IV. Sastavni dio ove građevinske dozvole je glavni projekt, zajedničke oznake projekta ZOP SP-3/18, izrađen po glavnom projektantu Viktoru Piroviću, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1590, a sadržava:

1. arhitektonski projekt, oznaka projekta: T.D. 3/2018 od listopada 2018. godine, ovlašteni projektant Viktor Pirović, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1590 (STUDIO FRADRIGO d.o.o. HR-21310 Omiš, Drage Ivaniševića 1, OIB 21806835331) - MAPA _1/11
2. građevinski projekt – projekt konstrukcije, tehnički dnevnik: T.D. 42/18-GP-K od listopada 2018. godine, ovlašteni projektant Stjepan Budić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3492 (GROUND ZERO d.o.o. HR- 21220 Trogir, Dr. Ante Starčevića 49, OIB 60293855587) - MAPA _2/11
3. građevinski projekt – projekt rušenja, tehnički dnevnik: T.D. 42/18-GP-R od listopada 2018. godine, ovlašteni projektant Stjepan Budić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3492 (GROUND ZERO d.o.o. HR- 21220 Trogir, Dr. Ante Starčevića 49, OIB 60293855587) - MAPA _3/11

4. građevinski projekt – projekt racionalne uporabe energije i toplinske zaštite, zaštite od buke, broj projekta: TD 156/2018 od listopada 2018. godine, ovlašteni projektant Mila Pažin, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3201 (M.L. PROJEKT d.o.o. HR- 21000 Split, Obrov 10, OIB 34654326809) - MAPA 4/11

5. elektrotehnički projekt – projekt niskonaponskih, elektroničko – komunikacijskih i informacijskih instalacija te sustava zaštite od udara munje (LPS) i stabilnog sustava dojave požara, oznaka projekta: E-1346 od listopada 2018. godine, ovlašteni projektant Ante Kraljević, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1744 (ELEKTRO PROJEKTI I SUSTAVI d.o.o., HR-21000 Split, Čulića dvori 5, OIB: 97995893776) – MAPA 5/11

6. strojarski projekt – projekt vodovoda i kanalizacije, broj projekta: TD 144-VK/18 od listopada 2018. godine, ovlašteni projektant Ivo Žuvela, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 434 (TUB d.o.o., HR – 21000 SPLIT, Valpovačka 6, OIB: 47952222577) - MAPA 6/11

7. strojarski projekt – projekt termoinstalacija, broj projekta: TD 144-T/18 od listopada 2018. godine, ovlašteni projektant Dinko Žuvela, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1771 (TUB d.o.o., HR – 21000 SPLIT, Valpovačka 6, OIB: 47952222577) - MAPA 7/11

8. geodetski projekt, oznaka: 128/18 od studenog 2018. godine, ovlašteni inženjer geodezije Ivan Kalina, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 937 (AS GEO d.o.o. HR-21000 Split, Žnjanska 12, OIB 19916130146 - MAPA 8/11

9. strojarski projekt – projekt ugradnje dizala, oznaka projekta: P-HR1001948-10A od listopada 2018. godine, ovlašteni inženjer strojarstva Denis Paleka, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja A 1326 (Ured ovlaštenog inženjera strojarstva Denis Paleka, dip.ing., Miroslava Milića 12, Zagreb, Susedgrad) – MAPA 9/11

10. strojarski projekt - projekt pokretnih traka, oznaka projekta: P-HR1001948-20A od listopada 2018. godine, ovlašteni inženjer strojarstva Denis Paleka, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja A 1326 (Ured ovlaštenog inženjera strojarstva Denis Paleka, dip.ing., Miroslava Milića 12, Zagreb, Susedgrad) – MAPA 10/11

11. strojarski projekt – projekt sprinkler instalacije, broj projekta: TD 144-S/18 od listopada 2018. godine, ovlašteni inženjer strojarstva Vlado Nigojević, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 395 (TUB d.o.o., HR – 21000 SPLIT, Valpovačka 6, OIB: 47952222577) – MAPA 11/11

12. elaborat zaštite od požara, oznaka: TD-ZOP-91/18 od listopada 2018. godine, ovlaštena osoba za izradu elaborata zaštite od požara Petar Silobrčić, dipl.ing.stroj., upisni broj: 291 (PRO TEST d.o.o. HR- 21000 Split, Ante Petravića 33, OIB: 39606247776) – PRILOG 1

13. elaborat zaštite na radu, oznaka: TD-ZNR-91/18 od listopada 2018. godine, ovlašteni inženjer strojarstva Petar Silobrčić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1857 (PRO TEST d.o.o. HR-21000 Split, Ante Petravića 33, OIB: 39606247776) - PRILOG 2

V. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.

VI. Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom.

VII. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

prijavi početka građenja investitor je dužan navesti klasu, urudžbeni broj, broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera te uz prijavu priložiti dokaz da je u katastru upisana građevna čestica (članak 131. stavak 3. Zakona o gradnji).

OBRAZLOŽENJE

Investitor tvrtka STOMORICA d.o.o., HR-21310 OMIŠ, ČETVRT RIBNJAK 17, OIB: 38762363554 je podneskom zaprimljenim dana 04.02.2019. godine izdavanje građevinske dozvole uklanjanje postojeće građevine gradskog autobusnog kolodvora i građenje slobodnostojeće građevine poslovno – ugostiteljske namjene do određenog stupnja dovršenosti, 2. skupine, sa uređenjem terena, na građevnoj čestici k.č.z. 3837/3 k.o. Duće, iz točke I. izreke ove dozvole.

Uz zahtjev je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

a) priložena su tri primjerka glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole.

b) priložene su propisane izjave projektanata da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima

- Izjava ovlaštenog glavnog projektanta o cjelovitosti i međusobnoj usklađenosti dijelova glavnog projekta, ZOP: SP-3/18, izdana po ovlaštenom projektantu Viktoru Piroviću, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1590 (STUDIO FRADRIGO d.o.o. HR- 21310 Omiš, Drage Ivaniševića 1, OIB 21806835331),
- Izjava ovlaštenog glavnog projektanta o usklađenosti glavnog projekta, ZOP: SP-3/18 sa odredbama prostornog plana, izdana po ovlaštenom projektantu Viktoru Piroviću, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1590 (STUDIO FRADRIGO d.o.o. HR- 21310 Omiš, Drage Ivaniševića 1, OIB 21806835331),
- Izjava ovlaštenog glavnog projektanta o usklađenosti glavnog projekta, ZOP: SP-3/18 sa odredbama zakona i drugim propisima, izdana po ovlaštenom projektantu Viktoru Piroviću, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1590 (STUDIO FRADRIGO d.o.o. HR- 21310 Omiš, Drage Ivaniševića 1, OIB 21806835331),
- Izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva o usklađenosti građevinskog projekta – projekta konstrukcije, tehnički dnevnik: T.D. 42/18-GP-K od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenom projektantu Stjepanu Budiću, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3492 (GROUND ZERO d.o.o. HR- 21220 Trogir, Dr. Ante Starčevića 49, OIB 60293855587),
- Izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva o usklađenosti građevinskog projekta – projekta rušenja, tehnički dnevnik: T.D. 42/18-GP-R od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenom projektantu Stjepanu Budiću, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3492 (GROUND ZERO d.o.o. HR- 21220 Trogir, Dr. Ante Starčevića 49, OIB 60293855587),
- Izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva o usklađenosti građevinskog projekta – projekta racionalne uporabe energije i toplinske zaštite, zaštite od buke, broj projekta: TD 156/2018 od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenoj projektantici Mili Pažin, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3201 (M.L. PROJEKT d.o.o. HR- 21000 Split, Obrov 10, OIB96388979361),
- Izjava ovlaštenog inženjera elektrotehnike o usklađenosti elektrotehničkog projekta – projekta niskonaponskih, elektroničko – komunikacijskih i informacijskih instalacije te sustava zaštite od udara munje (LPS) i stabilnog sustava dojave požara, oznaka projekta: E-1346 od listopada

2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenom projektantu Ante Kraljević, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1744 (ELEKTRO PROJEKTI I SUSTAVI d.o.o., HR-21000 SPLIT, Čulića ulica 5, OIB: 97933893776),

- Izjava ovlaštenog inženjera strojarstva o usklađenosti strojarskog projekta – projekt vodovoda i kanalizacije, broj projekta: TD 144-VK/18 od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenom projektantu Ivi Žuveli, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 434 (TUB d.o.o., HR – 21000 SPLIT, Valpovačka 6, OIB: 47952222577)

- Izjava ovlaštenog inženjera strojarstva o usklađenosti strojarskog projekta – projekt termoinstalacija, broj projekta: TD 144-T/18 od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenom projektantu Dinku Žuveli, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1771 (TUB d.o.o., HR – 21000 SPLIT, Valpovačka 6, OIB: 47952222577),

- Izjava ovlaštenog inženjera strojarstva o usklađenosti strojarskog projekta – projekta ugradnje dizala, oznaka projekta: P-HR1001948-10A od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenom projektantu Denis Paleka, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja A 1326 (Ured ovlaštenog inženjera strojarstva Denis Paleka, dip.ing., Miroslava Milića 12, Zagreb, Susedgrad),

- Izjava ovlaštenog inženjera strojarstva o usklađenosti strojarskog projekta – projekta ugradnje dizala, oznaka projekta: P-HR1001948-10A od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenom projektantu Denis Paleka, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja A 1326 (Ured ovlaštenog inženjera strojarstva Denis Paleka, dip.ing., Miroslava Milića 12, Zagreb, Susedgrad),

- Izjava ovlaštenog inženjera strojarstva o usklađenosti strojarskog projekta – projekta pokretnih traka, oznaka projekta: P-HR1001948-20A od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenom projektantu Denis Paleka, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja A 1326 (Ured ovlaštenog inženjera strojarstva Denis Paleka, dip.ing., Miroslava Milića 12, Zagreb, Susedgrad),

- Izjava ovlaštenog inženjera strojarstva o usklađenosti strojarskog projekta – projekta sprinkler instalacije, broj projekta: TD 144-S/18 od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona i drugih propisa, izdana po ovlaštenom projektantu Vlado Nigojević, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 395 (TUB d.o.o., HR – 21000 SPLIT, Valpovačka 6, OIB: 47952222577)

- Izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva o usklađenosti elaborata zaštite od požara, oznaka: TD-ZOP-91/18 od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona, izdana po ovlaštenom inženjeru strojarstva Petru Silobrčiću, dipl.ing.stroj., upisni broj: 291 (PRO TEST d.o.o. HR- 21000 Split, Ante Petravića 33, OIB: 39606247776)

- Izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva o usklađenosti elaborata zaštite na radu, oznaka: TD-ZNR-91/18 od listopada 2018. godine, sa odredbama posebnih zakona, izdana po ovlaštenom inženjeru strojarstva Petru Silobrčiću, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1857 (PRO TEST d.o.o. HR- 21000 Split, Ante Petravića 33, OIB: 39606247776)

c) priloženo su izvješća o kontroli glavnog projekta od strane ovlaštenih revidenata

- Izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti za glavni projekt ab konstrukcija, Broj izvješća: T.D. 110/18 od 23.10.2018. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu Nenadu Morpurgu, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1178

- Izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti geotehničke konstrukcije, Broj izvješća: [illegible], izrađeno po ovlaštenom revidentu dr. sc. Krešimir Bolanča, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3501

g) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje,

h) Priložene su potvrde javnopravnih tijela na glavne projekte i to:

- Hrvatske vode, VGO za slivove južnog Jadrana - Vodopravna potvrda, KLASA: 325-01/18-17/0002222, URBROJ: 374-24-3-19-6 od 06.02.2019. godine
- Vodovod Omiš d.o.o. - Potvrda glavnog projekta, Broj: 4296/18-2 od 07.11.2018. godine
- HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., „Elektrodalmacija Split" - Potvrda glavnog projekta, Broj: 401304-180248-0034
- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za južnu Dalmaciju, Ispostava Omiš, KLASA: 540-02/19-05/2322, URBROJ: 534-07-4-6-5/1-19-2 od 08.02.2019. godine
- Ministarstvo rada i mirovinskog sustava, Inspektorat rada, Područni ured Split, Služba za nadzor zaštite na radu – Potvrda glavnog projekta, KLASA: 116-02/19-14/12, URBROJ: 524-10-04-02/6-18-3 od 06.02.2019. godine
- Grad Omiš, Upravni odjel za komunalno stambenu djelatnost, uređenje prostora i zaštitu okoliša – Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-01/18-01/85, URBROJ: 2155/01-05-03/4-18-1 od 09. studenog 2018. godine
- Hrvatske ceste, Poslovna jedinica Split - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 340-09/19-06/21, URBROJ: 345-556/299-19-02 od 05.02.2019. godine
- MUP, Policijska uprava Splitsko – dalmatinska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova – Potvrda, Broj: 511-12-21-13406/2-2018-M.D. od 27.11.2018. godine
- HAKOM, Potvrda o usklađenosti glavnog projekta, KLASA: 361-03/18-02/9081, URBROJ: 376-10-18-2 od 28. studenog 2018. godine

i) priložen je dokaz pravnog interesa

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Omiš, broj ZK uloška: 2495 od 28.11.2018. godine

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,

b) priložena je Potvrda Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, KLASA: 932-06/18-02/410, URBROJ: 541-26-02-01/4-18-3 od 10.12.2018. godine,

u glavni projekt iz točke I. ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je taj projekt izrađen u skladu odredbama idejne prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:

- PPU Grad Omiš ("Službeni glasnik Grada Omiša", broj 4/07, 8/10, 3/13, 2/14, 7/14, 5/15, 10/15, 15/15, 7/16 i 9/16)
- Urbanistički plan uređenja Ribnjak („Službeni glasnik Grada Omiša, Općine Dugi Rat i Općine Šestanovac", broj 2/94, 1/99, 3/03, 6/05, 8/08, 15/15)

Uvidom dokumentacije utvrđeno je da je ista u skladu s odredbama prostornog plana i to sa točkama 5.3.4, 5.3.6.. 5.4.4., 5.6.1., 5.7., 5.9.1.3. Urbanističkog plana uređenja Ribnjak.

Uvidom dokumentacije utvrđeno je da se k.č.z. 3837/3 k.o. Duće, prema Kartografskom prikazu 1.0 – obuhvat površina UPU Ribnjak, nalazi unutar zone mješovite namjene – pretežito poslovne M2, oznaka građevne čestice 2, za koju su prostorno – planski uvjeti propisani odredbama za provođenje UPU Ribnjak, te su istom ostvareni slijedeći lokacijski parametri:

- površina građevne čestice iznosi 4000 m^2 (= 4000 m^2 sukladno točki 5.3.6. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

- predmetna građevina je poslovno – stambena građevina, u podrumu je smještena garaža za kupce, na razini prizemlja su smještena dva poslovna prostora nedefinirane namjene (najvjerojatnije trgovačke) te caffe bar, na prvom katu je smješten parking i jedan poslovni prostor nedefinirane namjene, na drugom, trećem i četvrtom katu je smješteno 18 stambenih jedinica i 24 jedinice poslovne namjene – turistički apartmani (sukladno točki 5.3.4. odredbi za provođenje UPU Ribnjak građevna čestica 2 planirana za poslovno - stambenu namjenu),

- odnos bruto površine poslovnog i stambenog dijela građevine iznosi 75% prema 25% (>70 % površine osnovne namjene zone sukladno točki 2.5. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

- tlocrtna površina građevine iznosi 2800 m^2 (=2800 m^2 sukladno točki 5.3.6. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

- građevinska bruto površina građevine iznosi 7950,91 m^2 (<8000 m^2 sukladno točki 5.3.6. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

- koeficijent izgrađenosti je kig=0,7 (=kig= 0,7 sukladno točki 5.3.6. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

- koeficijent iskorištenosti je kis=1,98 (<Kis=2,0 sukladno točki 5.3.6. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

- katnost zgrade je Po+P+4 kata (=Po+P+4 sukladno točki 5.4.4. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

- visina zgrade je h= 20 m (=20 m sukladno točki 5.4.4. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

- građevina ima ravni krov (sukladno točki 5.7. st.1. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

- na čestici je moguće organizirati parking za 131 automobil, od čega 7 parking mjesta za invalide (5% od ukupnog broja) (sukladno točki 5.9.1.3. odredbi za provođenje UPU Ribnjak na građevnoj čestici za gradnju poslovno – stambenih građevina potrebno je osigurati parkirališni prostor računajući 1PM/100 m^2 ukupne (bruto) građevinske površine),

- minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice na jugoistoku iznosi 3,0 m, na jugozapadu iznosi 3,0 m, na sjeverostoku iznosi 5,0 m, na sjeverozapadu iznosi 3,0 m (sukladno točki 5.6.1. odredbi za provođenje UPU Ribnjak),

d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,

postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen,

pristup građevini omogućen je sa jugoistočne strane iz pravca glavne pristupne ulice,

postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda,

postoji mogućnost priključenja građevine na vodovodnu mrežu,

postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu,

strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom od 26.02.2019. godine da izvrše uvid u spis predmeta dana 06.03.2019. godine i na uredno uručeni poziv se odazvao Grad Omiš, koji je dostavio očitovanje, KLASA: 361-01/18-01/85, URBROJ: 2155/01-05-03/4-18-2 od 05. ožujka 2019. godine, a koje naknadno zamijenjeno očitovanjem, KLASA: 361-01/18-01/85, URBROJ: 2155/01-05-03/4-18-3 od 13. ožujka 2019. godine, iz kojeg je razvidno da jedino upitnim Grad Omiš drži preformuliranje dosadašnje „galerije" u prostor četvrtog kata niži od 2 m koji će se koristiti kao pomoćni, pri čemu bi stambeni prostori na 4. katu bili visine 5,0 m, a što smatraju dvojbenim u kontekstu pravila struke.

Navedene primjedbe ovo tijelo smatra neosnovanim jer je visina objekta određena visinom vijenca i kosnošću zgrade, pri čemu su u ovome slučaju oba parametra zadovoljena, a visina etaže nije propisana niti jednim propisom, te stoga ne držimo spornim visinu etaže 4. kata od 5 m.

Sukladno članku 4. točki 3. Pravilnika o načinu izračuna građevinske bruto površine (NN 93/2017) u građevinsku bruto površinu ne uračunava se površina etaže, odnosno dijela etaže svijetle visine manje od 2,0 m. Uređenje ovakve površine nije onemogućeno odredbama PPUG Omiša jer se u istima govori o galeriji isključivo kao o dijelu potkrovlja, a Pravilnik o obračun građevinske bruto površine razlikuje pojam galerije od dijela zadnje etaže manje od 2 m.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 11 926,365 kuna na račun broj HR7124070001800017008 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine" broj 872017, 37/2017, 129/2017).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

PRIVREMENI PROČELNIK:
Marijo Radevenjić, dipl.ing.građ.

STAVITI:

1. STOMORICA d.o.o., HR-21310 OMIŠ, ČETVRT RIBNJAK 17, sa glavnim projektom u dva primjerka,
2. Grad Omiš, Trg Kralja Tomislava 5/I, 21310 Omiš,
3. Evidencija, ovdje (dostaviti na oglasnu ploču),
4. U spis, ovdje.

A ZNANJE:

1. Grad Omiš, Trg kralja Tomislava 5/I, 21310 Omiš, Upravni odjel za komunalno stambenu djelatnost, uređenje prostora i zaštitu okoliša
2. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv Srednje dalmatinsko primorje i otoci, HR-21000 Split, Vukovarska 35
3. Ured državne uprave u Splitsko – dalmatinskoj županiji, Ispostava Omiš, Služba za gospodarstvo, HR – 21310 Omiš, Trg kralja Tomislava 5.

SPECIJALNA PUNOMOĆ

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

Opunomoćuje

...latnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, da u ime i za račun društva STUDENAC ...o.o. zaključi i podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 05. ...topada 2020.g. koji se zaključuje između zakupodavca ZDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu Četvrt Ribnjak 17, OIB: 39753740326 i zakupnika STUDENAC d.o.o., u pogledu poslovnog prostora koji će biti izgrađen na građevnoj katastarskoj čestici k.č.z. 3837/3, k.o. Duće, koja odgovara katastarskoj čestici broj 3018/40, k.o. Duće, zk. ul. broj 2495, upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Omiš.

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 10 godina, koji rok počinje teći 1. lipnja 2021.g., uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4 Ugovora. Ugovor ima 13.6 članaka.

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

U Omišu, 05. listopada 2020. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

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

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-6952/2020
Split, 09.10.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK SPLIT

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-6954/2020

Ja, javni bilježnik MIRJANA POPOVAC, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da su **stranke:**

ZDENKA MILAVIĆ, OIB 02642845695, DUĆE, POLJIČKA CESTA DOČINE 47, kao član uprave - **direktor ZDENAC, d.o.o., MBS 060012528, OIB 39753740326, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17,** čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110394337 PP Omiš, zastupa Društvo pojedinačno i samostalno, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zakupodavac,

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 05.10.2020. 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-6952/2020 dana 09.10.2020. godine, kao Zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu ("Ugovor") sklopljen 9. listopada 2020. 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.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala zajedno s prilozima: 1/ Skica 1, 2/ Skica 3, 3/ Rješenje o izmjeni građevinske dozvole od 10.07.2019. g., 4/ Građevinska dozvola od 18.03.2020. g., 5/ Specijalna punomoć od 05.10.2020. g., te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Stranci izdana četiri primjerka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 1.000,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 4.400,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 1.100,00 kn.

Split, 09.10.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZDENAC, d.o.o. with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under number (MBS): 060012528 Croatian personal identification number (OIB): 39753740326, represented by Zdenka Milavić, management board member- director, as the landlord (hereinafter"**Landlord**")----------

and----------

STUDENAC, d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under number (MSB): 081168181, Croatian personal identification number (OIB): 02023029348, represented by Michal Wojciech Senczuk, president of the Board and Filip Bilanović, management board member, both represented by attorney Ivana Ljubičić, as the Tenant (hereinafter: the "**Tenant**")----------

(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")----------

on March 30th 2022 (two thousand nineteen) have concluded the following----------

----------**AGREEMENT**----------

----------**ON LEASE OF BUSINESS PREMISES**--------

---------- --(the "**Agreement**")----------

ZDENAC, d.o.o. sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MSB): 060012528, OIB: 39753740326, koje zastupa Zdenka Milavić, član uprave - direktor, kao zakupodavac (dalje u tekstu: "**Zakupodavac**")----------

i----------

STUDENAC, d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MSB): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michal Wojciech Senczuk, predsjednik uprave i Filip Bilanović, član uprave, oboje zastupani po punomoćniku Ivani Ljubičić, kao zakupnik (dalje u tekstu: "**Zakupnik**")----------

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")----------

sklopili su dana 30. (tridesetog) ožujka 2022. (dvije tisuće dvadeset druge godine) sljedeći ----------

----------**UGOVOR**----------

------- **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**--------

----------("**Ugovor**")----------

Subject matter of the lease----------

Article 1

1.1 On the basis of this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease a part of real estate land registry plot no. 3018/40, land registry file no. 2495, cadastral municipality Duće, Land registry department Omiš, mixed use buildings, underground garage, yard with a total area of 4.000m2(four thousand):as it

Predmet zakupa----------

Članak 1.

1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup dio nekretnine koja se nalazi na čest.zem 3018/40, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 2495, katastarska općina Duće, zemljišnoknjižni odjel Omiš, u naravi zgrada mješovite uporabe, podzemna garaža, dvorište ukupne površine 4000 m2(četiritisuće) i to:

Scanned with CamScanner

follows: business space on first floor of the building, total area 422,21m2as well as 3 parking spaces , all in accordance with the sketch which is part of this Agreement .----------	Poslovni prostor na prvom katu navedne poslovne zgrade, ukupne površine 422,21 m2(četiristodvadesetdva), kao i 3 (tri) parking mjesta, a sve prema skici prostora i parkirnih mjesta koja je u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.
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 represents and warrants to the Tenant free access to the Premises with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including the access to the Premises by a lorry (provided that the access by a lorry is possible and within Landlord's control i.e. in a manner in which such access has been regulated so far), all in accordance with the provisions of this Agreement. ----------	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup Prostoru sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući pristup Prostoru dostavnim vozilom (ako je pristup dostavnim vozilom moguć i u kontroli Zakupodavca odnosno na način kako je pristup Prostoru do sada reguliran), a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.----------
The purpose of the lease	**Svrha zakupa**----------
Article 2	**Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used for the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da će se Prostor koristi isključivo u uredske svrhe.
2.2 The Parties acknowledge that the Premises are in a condition required for such a purpose.----------	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u roh bau stanju.----------
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.----------	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.----------
Term of the Lease	**Trajanje zakupa**----------

Scanned with CamScanner

Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of time of 5 (five) years starting from the handover of the Premises. The premises shall be handed over to the Tenant 7 days from the singing of the Agreement..	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, počevši od dana primopredaje prostora koja će bit u roku od 7 dana od dana potpisa ovog ugovora, i o čemu će stranke sastaviti primopredajni zapisnik.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to prolong the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord 3 (three) month(s) prior to expiration of the lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is prolonged for additional 5 (five) years period on the identical terms). For avoidance of any doubt, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5(pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After expiry of the additional 5 (five) years referred to in paragraph 3.2 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 under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on, the landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty oh HRK 100.000,000.	3.3 Nakon isteka pet (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu (100.000,00kn).
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises is EUR 4.000,00 (four thousand) increased for VAT (or a tax which may replace it, if any), payable in HRK counter value pursuant to middle exchange rate of Croatian National Bank at the date of issuance of the invoice. Tenant shall pay the rent on the following	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 4.000,00 eura, uvećano za PDV (ili porez koji ga zamijeni, ako ga bude), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca:_____

Scanned with CamScanner

account of the Landlord: _____---------- nent obligation starts from the day 01.09.2022.g.(firstofsemptembertwotho usandtwentytwo)	Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od dana 01.09.2022. godine.(prvidevetogdvijetisućedvadesetdruge)
---------- In the agreed rental price from above, the right is also included use of three parking spaces on the first floor.---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------	4.2. U ugovorenu cijenu zakupnine iz gore navedenog članka, uključeno je i pravo korištenja tri parking mjesta na prvom katu, prikazana na skici koja je prilog ovom Ugovoru. ---------- ----------
The Tenant shall pay the rent until 15th eenth) of a month for a previous month, ıout the right of set-off against any amounts :laims possibly due by the Landlord to the ant which do not follow directly from this eement.---------- ----------	4.3. Zakupnik će plaćati zakupninu do 15. (petnaestog) u mjesecu za prethodni mjesec, bez prava na prijeboj s bilo kakvim iznosima ili tražbinama koje bi Zakupodavac mogao dugovati Zakupniku koji ne proizlaze izravno iz ovog Ugovora.-- ---------- ----------
exation of Rent ---------- **Article 5** ----------	**Indeksacija zakupnine**---------- ---------- **Članak 5.** ----------
The Parties explicitly determine that the rent stipulated in previous Article of this Agreement shall remain unchanged during the first five-year period of duration of this Agreement from Article 3.1 and that it is, thus, not subject to indexation during the aforementioned period.---------- ----------	5.1 Stranke izričito utvrđuju da će zakupnina iz prethodnog članka ovog Ugovora u prvom petogodišnjem razdoblju trajanja ovog zakupnog odnosa iz članka 3.1 ostati neizmijenjena te da ista stoga u navedenom razdoblju ne podliježe indeksaciji.---------- ----------
! After the first five-year period of duration of this Agreement expires, the value of the rent stipulated in previous Article of this Agreement shall be indexed on the basis of the annual rate of Harmonized Index of Consumer Prices of the European Union (hereinafter referred to as: "**HICP**") as published by Eurostat, whereas HICP published for the 49th (forty-ninth) month of the duration of this lease i.e., if in this month no HICP was published, the latest published HICP before the 49th (forty-ninth) month of the duration of this lease, shall be taken as starting point for indexation. The rent shall be indexed in	5.2 Po proteku prvog petogodišnjeg razdoblja trajanja ovog zakupnog odnosa, vrijednost zakupnine iz prethodnog članka ovog Ugovora će se osiguravati na temelju godišnje stope Harmoniziranog Indeksa Potrošačkih Cijena Europske Unije (dalje u tekstu: "**HIPC**") koji objavljuje Eurostat, a pritom se kao polazište za obračun osiguranja vrijednosti uzima HIPC koji je objavljen za 49. (četrdesetdeveti) mjesec trajanja ovog zakupnog odnosa, odnosno, ako u tom mjesecu nije objavljen HIPC, kao polazište se uzima HIPC koji je zadnji objavljen prije 49. (četrdesetdevetog) mjeseca trajanja ovog zakupnog odnosa.

Scanned with CamScanner

the aforementioned manner every 12 months, for the first time in the 61st (sixty-first) month of the duration of this lease. In case of decrease of HICP, the rent shall not decrease below the amount of rent valid for previous year. Monitoring of the aforementioned index and indexation of the rent are obligations of the Landlord. In case the aforementioned index shall no longer be published for any reason whatsoever, the index succeeding the aforementioned index shall be applicable.----------	Zakupnina će se na prethodno opisani način usklađivati svakih 12 (dvanaest) mjeseci, a po prvi puta u 61. (šezdesetprvom) mjesecu trajanja ovog zakupnog odnosa. U slučaju smanjenja HIPC-a, zakupnina se neće sniziti ispod iznosa zakupnine koja je vrijedila za prethodnu godinu. Praćenje navedenog indeksa i indeksiranje zakupnine obveze su Zakupodavca. Za slučaj da se navedeni indeks iz bilo kojeg razloga prestane objavljivati, tada će se za osiguranje vrijednosti primjenjivati onaj indeks koji stupa na njegovo mjesto.----------
Expenses **Article 6**	**Troškovi**---------- **Članak 6.**
6.1 The Tenant shall pay utilities costs relating to the Premises from the date of entry into force of this Agreement. The Tenant is entitled, by this Agreement, to conclude utilities supply agreements for the Premises in its own name and his own behalf.----------	6.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Zakupnik je ovlašten temeljem ovog Ugovora zaključiti ugovore o opskrbi vezane uz sve režijske troškove za Prostor na svoje ime i za svoj račun.----------
6.2 The Tenant shall pay the expenses related to regular maintenance of the Premises (i.e. cleaning, painting). The Landlord shall pay all other expenses relating to use of common parts and devices and performing common services in the building in which the Premises are located in proportion to participation of the Premises in the surface area of the building in which the Premises are located.----------	6.2 Zakupnik će snositi i troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi). Zakupodavac će snositi sve ostale troškove vezane za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor, proporcionalno udjelu Prostora u sveukupnoj površini zgrade u kojoj je nalazi.----------
6.3 The Tenant shall, during the entire lease term, maintain a valid insurance of the Premises against risks and with coverage as the Premises are insured at the moment of execution of this Agreement and shall annually provide the Landlord with the evidence of such insurance, by delivering a copy of the valid insurance	6.3 Zakupnik će za cijelo vrijeme trajanja zakupa održavati valjano osiguranje Prostora od rizika i s iznosom pokrića kako je Prostor osiguran u trenutku sklapanja ovog Ugovora te će Zakupodavcu svake godine dostavljati dokaz o takvom osiguranju u vidu važeće police osiguranja Prostora, u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja takve police osiguranja.-----

Scanned with CamScanner

policy for the Premises within 30 (thirty) days as of execution of such insurance policy.----------	----------
6.4 The Landlord shall bear expenses of extraordinary repairs of the Premises. In case such expenses are covered by the insurance from the previous paragraph, the Tenant shall reimburse the Landlord for the documented expenses made, however, always only up to the insurance proceeds recovered. ----------	6.4 Zakupodavac će snositi troškove izvanrednog održavanja Prostora. U slučaju da su takvi troškovi pokriveni osiguranjem iz prethodnog stavka, Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu njegove dokumentirane troškove, ali uvijek najviše do iznosa dobivene osigurnine.----------
Fit-out works	**Radovi na opremanju**----------
Article 7	**Članak 7.**
7.1 The Parties agree that during the term of this Agreement, the Tenant shall be free to perform any fit out works on the Premises that it considers necessary for improvement of the Tenant's business activities whereas such works do not require consent from the Landlord, however, under condition that such fit out works do not disrupt the construction and/or statics of the Premises and/or the building in which the Premises are located. Improvements of the Premises resulting from such Tenant's fit out works (excluding movable assets) shall, upon cessation of the lease, remain with the Landlord who will not be obligated to pay any compensation for such improvements to the Tenant.----------	7.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik prije a i tijekom trajanja zakupnog odnosa 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, ali pod uvjetom da se takvim zahvatima ne naruši konstrukcija i/ili statika Prostora i/ili zgrade u kojoj je smješten Prostor. Poboljšice Prostora koje su rezultat takvih zahvata Zakupnika (isključujući pokretnu imovinu), ostaju po prestanku zakupa Prostora Zakupodavcu, koji za njih nije dužan platiti bilo kakvu naknadu Zakupniku. ----------
7.2 Tenant has a right to submit directly a request and all necessary documents to competent authorities, required for obtaining construction permit, minimum technical conditions or other necessary permits needed for the Premises for performing commercial activity. Landlord is obliged to give all necessary documentation, plans, permits etc. available to it, to the Tenant so that the Tenant could obtain all such permits.-----	7.2 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 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.----------

Scanned with CamScanner

7.3 Immediately after signing this Agreement, the Landlord will hand over the Premises to the Tenant to lease for the purpose of renovating and arranging the Premises. Start of the rent payment under this Agreement is September 1, 2022 (twothousandtwentytwo)----------	7.3. Zakupodavac će odmah po potpsiu ovog Ugovora, predati Prostor Zakupniku u posjed radi renoviranja i uređenja Prostora. Početak plaćanja zakupnine po ovom Ugovoru je 01.09.2022. godine.(prvidevetogdvijetisućedvadesetdruge)----------
Sublease **Article 8** 8.1 The Tenant is not authorized to sublease entitled to sublease the smaller part of the Premises without prior written consent of the Landlord, and the entire Premises only with prior written consent of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld.----------	**Podzakup**---------- **Članak 8.** 8.1 Zakupnik nije ovlašten dati Prostor u podzakup, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, a cijeli Prostor samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, koja suglasnost neće biti uskraćena bez opravdanog razloga.----------
Cancelation of the Agreement **Article 9** 9.1 Neither the Landlord nor the Tenant may cancel this Agreement at any time during its duration.----------	**Otkaz Ugovora**---------- **Članak 9.** 9.1 Niti Zakupodavac niti Zakupnik ne mogu otkazati ovaj Ugovor za vrijeme njegovog trajanja.----------
Signs, billboards and advertisements **Article 10** 10.1 The Parties acknowledge that signs, billboards or advertisements are already placed on the Premises or on the building in which the Premises are located, but the Landlord gives approval to Tenant for placement of other signs, billboards or advertisements for the marketing purposes 10.2 The owners of the building in which the Premises are located gave consent to the Tenant for placement of signs, billboards	**Natpisi, panoi i reklame**---------- **Članak 10.** 10.1 Ugovorne strane utvrđuju da na Prostoru odnosno zgradi u kojoj je Prostor smješten već postoje natpisi, plakati i reklame, no Zakupodavac daje dodatno odobrenje Zakupniku za postavljanje naptisa, plakata i reclama na Prostoru I na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.----- 10.2 Vlasnici zgrade u kojoj je smješten Prostor dali su suglasnost Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u marketinške svrhe. Predmetna

Scanned with CamScanner

or advertisements for the marketing purposes on the building. The respective consent is attached to this Agreement as a schedule (if such consent was issued in written form). There is no other decision or consent of any conservator or housing association required for placement of signs, billboards or advertisements for the marketing purposes on the building in which the Premises are located, to the extent in which such signs, billboards or advertisements are currently placed on the building in which the Premises are located.----------	suglasnost je priložena ovom Ugovoru kao prilog (ako je ista ishođena u pisanom obliku). Niti jedna druga odluka ili odobrenje bilo kojeg konzervatora ili udruženja stanara nije potrebna za postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u kojoj je smješten prostor u marketinške svrhe, u mjeri u kojoj su takvi natpisi, plakati i reklame trenutno postavljeni na zgradi u kojoj se nalazi Prostor.----------
Return of the subject of the lease **Article 11** 11.1 Upon the termination of the lease for any reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in a condition in which the Premises were at the moment of entry into force of this Agreement (as stated in the Hand-over Protocol, in accordance with Article 14.2), whereas (i) the Tenant shall not be entitled to reimbursement of expenses or other compensation for the improvements of the Premises resulting from Tenant's fit out works in accordance with Article 7.1 hereto and (ii) the Landlord shall not be entitled to compensation for the deterioration of the state of Premises occurred due to regular use thereof in accordance with the provisions of this Agreement.----------	**Povrat predmeta zakupa**---------- **Članak 11.** 11.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u stanju u kakvom se Prostor nalazio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora pri čemu (i) Zakupnik neće imati pravo na naknadu troškova ili druge naknade za poboljšice Prostora koje su rezultat Zakupnikovih zahvata sukladno članku 7.1 ovog Ugovora, a (ii) Zakupodavac neće imati pravo na naknadu za pogoršanje stanja Prostora nastalo uslijed njegovog redovnog korištenja sukladno odredbama ovog Ugovora.---------
Final provision **Article 12** 12.1 For all issues not regulated by this Agreement, Croatian Act on Lease and Purchase of the Business Premises shall	**Završne odredbe**---------- **Članak 12.** 12.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog

Scanned with CamScanner