FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

"FINA" REGIONALNI CENTAR SPLIT MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24B
(adresa nadležne jedinice) 21000 SPLIT

Nadležni trgovački sud SPLIT

Poslovni broj spisa _____

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
22 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-400

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
GORDAN POPOVIĆ

OIB 27031145304

Adresa / sjedište
VALE VOUKA 10; 10163 ZAGREB

PODACI O DUŽNIKU:

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

OIB 02023029348

Adresa / sjedište
ČETVRT RIBNJAK 17, OMIŠ

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)
Ugovor sklopljen u Zagrebu dana 26.01.22.

Iznos dospjele tražbine 1.764,39 (EUR)

Glavnica 1.764,39 (EUR)

Kamate _____ (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
_____ (EUR)

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

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

Naziv ovršne isprave

_____

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

_____

_____

Iznos tražbine_____ (EUR)

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

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

_____

_____

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

Mjesto i datum
19.10.26.

Potpis vjerovnika
Dora Popović

Goran Popović, iz Zagreba, Vale Vouka 10, OIB: 88703114304 (dalje u tekstu: ZAKUPODAVAC) uz suglasnost Popović Zlate iz Zagreba, Pantovčak 132 OIB: 13571751597 i Popović Nikole iz Zagreba, Pantovčak 132 OIB:84623321323 kao nositelja prava doživotnog stanovanja s jedne strane

i

STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, (dalje u tekstu ZAKUPNIK) s druge strane

sklopili su danas, u Zagrebu, dana 26. siječnja 2022. (slovima: dvadesetšestisiječnjadvijetisuće-dvadesetidruge) godine sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG POSTORA

Članak 1.

Predmet zakupa

1.1.

ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK, prima u zakup Poslovni prostor ukupne površine 112,85 m2 koji se nalazi u Zagrebu, u stambeno poslovnoj zgradi na adresi Ozaljska br. 7 izgrađenoj na kč.br. 4221 k.o. Trešnjevka, upisanoj u zk.ul.br. 4016, poduložak br. 357074, KPU: Grad Zagreb, a koji se sastoji od prostora u prizemlju površine 94,81 m2 i skladišta u podrumu površine 18,04 m2 (dalje u tekstu: Poslovni prostor).

1.2.

ZAKUPODAVAC izjavljuje da je vlasnik i posjednik Poslovnog prostora, te je u tu svrhu uručio ZAKUPNIKU ovjereni zemljišnoknjižni izvadak opisan u prethodnom stavku kao dokaz vlasništva.

1.3.

ZAKUPODAVAC jamči ZAKUPNIKU slobodan pristup zgradi i predmetnom Poslovnom prostoru, između ostalog za isporuke robe dostavnim vozilima, s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja predmeta zakupa, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.
Nositelji prava doživotnog stanovanja izjavljuju da se tijekom trajanja ovog ugovora neće koristiti tim svojim pravom stanovanja na predmetnom prostoru te svojim potpisom to potvrđuju.

Članak 2.

Svrha zakupa

2.1.

ZAKUPNIK je ovlašten koristiti Poslovni prostor s pažnjom dobrog gospodarstvenika i to isključivo radi obavljanja vlastite registrirane poslovne djelatnosti (trgovačke djelatnosti).

2.2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmetni Poslovni prostor podoban za obavljanje trgovačke djelatnosti.

Članak 3.

Trajanje zakupa i primopredaja Poslovnog prostora

3.1.

Ovaj Ugovor se sklapa na razdoblje od deset godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Poslovnog prostora ZAKUPNIKU. Poslovni prostor će se predati ZAKUPNIKU sedam dana nakon potpisa ovog Ugovora, a najkasnije 1. veljače 2022. godine.

3.2.

ZAKUPNIK ima pravo otkazati ovaj Ugovor bez obrazloženja i u bilo koje doba uz otkazni rok od četiri mjeseca s time da otkaz mora biti uručen pisanim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu ZAKUPODAVCA navedenoj u zaglavlju ovog Ugovora.

3.3.

U slučaju iz prethodnog stavka ZAKUPNIK nema pravo na povrat nikakvih ulaganja u predmet zakupa.

3.4.

Nakon isteka razdoblja na koje je ovaj Ugovor sklopljen, ZAKUPODAVAC je obvezan Poslovni prostor iz članka 1. stavka 1.1. ovog Ugovora najprije ponuditi u zakup ZAKUPNIKU za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi ZAKUPODAVAC dao u zakup Poslovni prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni zakupnine. U suprotnom ZAKUPODAVAC je dužan ZAKUPNIKU platiti ugovornu kaznu u iznosu od 5.000,00 kn.

3.5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će prilikom primopredaje Poslovnog prostora temeljem ovog Ugovora sačiniti zapisnik o primopredaji u kojem će biti opisan predmet zakupa , te stanje svih brojila (struja, voda i sl.), uključivo i predaju ključeva Poslovnog prostora kao čin predaje posjeda.

3.6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor automatski raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalne tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i koji je razlog nemogućnosti. U svakom slučaju nemogućnost ishođenja

minimalnih tehničkih uvjeta ne može se niti na koji način staviti na teret ZAKUPODAVCA tako da ZAKUPNIK nema pravo na povrat svih učinjenih troškova do dana raskida.

Članak 4.

Zakupnina

4.1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Poslovni prostor iznosi 1.500,00 EUR (slovima: tisućuipetstoeura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

4.2.

ZAKUPNIK će plaćati zakupninu na žiro račun Privredne banke Zagreb, IBAN: HR4623400093112654323. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom stupanja ZAKUPNIKA u posjed Poslovnog prostora, odnosno najkasnije s danom 1. veljače 2022. godine.

4.3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se u slučaju da ZAKUPODAVAC u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali za vrijeme trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.4.

ZAKUPNIK je dužan zakupninu iz stavka 1. ovog članka uplatiti ZAKUPODAVCU na način utvrđen u stavku 2. najkasnije svakog 15. (petnaestog) u mjesecu za prethodni mjesec.

4.5.

U svrhu osiguranja plaćanja ZAKUPNINE kako je to opisano odredbama ovog članka, ZAKUPNIK uručuje ZAKUPODAVCU ovjerenu zadužnicu na iznos od 9.000,00 eura.

4.6.

Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka prve godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena cijena zakupa vrijedi od 1. (prvi) siječnja naredne godine.

Članak 5.

Troškovi

5.1.

ZAKUPNIK snosi sve režijske troškove Poslovnog prostora od 1. veljače 2022. godine, odnosno od dana stupanja u posjed istog. Svi režijski troškovi nastali do primopredaje Poslovnog prostora padaju na teret ZAKUPODAVCA.

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

5.2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK plaća sve režijske troškove koji terete predmetni Poslovni prostor. Trošak pričuve snosi ZAKUPODAVAC.

5.3.

Troškovi redovnog održavanja Poslovnog prostora padaju isključivo na teret ZAKUPNIKA.

Članak 6.

Radovi na opremanju

6.1

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPNIK može izvesti zahvate na opremanju Poslovnog prostora koji su mu potrebni radi unaprjeđenja njegovog poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost ZAKUPODAVCA, osim u slučaju većih građevinskih zahvata u prostoru kojima se mijenja konstrukcija ili vanjski izgled zgrade, odnosno Poslovnog prostora.

6.2.

ZAKUPNIK ima pravo, izravno, nadležnim tijelima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Poslovni prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. ZAKUPODAVAC je dužan ZAKUPNIKU dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi ZAKUPNIK mogao pribaviti potrebne dozvole. ZAKUPODAVAC je ZAKUPNIKU već predao svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, ali se obvezuje, ukoliko bi to bilo potrebno, dati i druge potrebne izjave i dokumentaciju.

Članak 7.

Pravo raskida

7.1.

ZAKUPODAVAC je ovlašten raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne postupa sukladno odredbama ovog Ugovora, a posebno u slučaju da
- ZAKUPNIK ne plati dvije dospjele ugovorene zakupnine u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene,
- predmet zakupa dade u podzakup bez suglasnosti,
- u slučaju da ZAKUPNIK koristi Poslovni prostor suprotno namjeni utvrđenoj ovim Ugovorom

Prije izjave o raskidu Ugovora ZAKUPODAVAC je dužan pisanim putem pozvati ZAKUPNIKA na ispunjenje obveza iz ovog Ugovora , a u slučaju da se ZAKUPNIK ogluši o takav poziv ZAKUPODAVCA, ZAKUPODAVAC je ovlašten bez daljnjeg upozorenja raskinuti ovaj Ugovor.

Članak 8.

Podzakup
8.1.

ZAKUPNIK je ovlašten dati u podzakup Poslovni prostor ili dio Poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA isključivo osobi koja na temelju ugovora o poslovnoj suradnji obavlja trgovačku djelatnost u Poslovnom prostoru i to pod "brendom" Studenca, dok u ostalim slučajevima ZAKUPNIK nije ovlašten predmetni Poslovni prostor davati u podzakup.

8.2.

U slučaju da ZAKUPNIK sa svojom poslovnom bankom dogovara postavljanje bankomata isti mora biti postavljen izvan Poslovnog prostora i odvojen od vanjskih zidova zgrade u kojoj se Poslovni prostor nalazi.

Članak 9.

Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji

9.1.

ZAKUPODAVAC daje odobrenje ZAKUPNIKU za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Poslovnom prostoru i na zgradi u kojoj se nalazi predmet zakupa u marketinške svrhe u okviru suglasnosti nadležnih tijela kao što su npr. konzervatori i sl. ili suvlasnika zgrade.

9.2.

ZAKUPODAVAC daje ZAKUPNIKU odobrenje za postavljanje tehničkih uređaja u Poslovnom prostoru i na samoj zgradi u kojoj je smješten Poslovni prostor u okviru njegovog suvlasničkog dijela. (npr. klima uređaji).

Članak 10.

Povrat predmeta zakupa

10.1.

Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Poslovni prostor će biti vraćen ZAKUPODAVCU slobodan od osoba i svih stvari, očišćen i u urednom stanju. ZAKUPNIK ne može iz Poslovnog prostora iznijeti opremu, uređaje ili instalacije čije bi uklanjanje znatno oštetilo Poslovni prostor.

10.2.

ZAKUPNIK ne odgovara za pogoršanje stanja Poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Članak 11.

Završne odredbe

11.1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u slučaju potrebe za tumačenjem odredaba ovog Ugovora mjerodavan Ugovor na hrvatskom jeziku. Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se Zakon o kupoprodaji i zakupu poslovnog prostora, kao i odredbe Zakona o obveznim odnosima.

11.2.

Ugovorne strane suglasne su da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u slučaju da u tome ne uspiju, nadležan je Općinski građanski sud u Zagrebu.

Članak 12.

12.1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja pravu volju Ugovornih strana te sve izmjene, dopune, ili pojašnjenja pojedinih odredaba ovog Ugovora moraju biti sačinjene u pisanom obliku i kao dodatak ovom Ugovoru.

12.2.

ZAKUPODAVAC se obvezuje u slučaju prodaje predmeta zakupa o postojanju ovog Ugovora izvijestiti kupca, a ukoliko kod ZAKUPNIKA dođe do određene statusne promjene isti će o postojanju ovog Ugovora i njegovom preuzimanju obavijestiti svog pravnog sljednika.

12.3.

Ugovorne strane su za vrijeme trajanja ovog Ugovora dužne jedna drugoj prijaviti svaku promjenu adrese prebivališta, odnosno sjedišta, ili bilo koju drugu promjenu koja je od utjecaja na ispunjenje obveza iz ovog Ugovora.

U slučaju povrede odredbe iz prethodnog stavka, strana koja je propustila obavijestiti o promjeni dužna je drugoj Ugovornoj strani naknaditi svu štetu koja je nastala uslijed povrede odredbe iz prethodnog stavka.

12.4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da odredbe ovog Ugovora, a posebno osobni podaci ZAKUPODAVCA te visina zakupnine predstavljaju ugovornu tajnu te se podaci iz ovog Ugovora ne mogu davati trećim osobama osim ovlaštenim nadležnim tijelima i sudu.

12.5.

Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1.

12.6.

Po prestanku ovog Ugovora bilo koja Ugovorna strana ovlaštena je tražiti brisanje uknjižbe iz članka 12.5.

12.7.

Ugovorne strane suglasne su da se obavijesti koje se dostavljaju u vezi s ovim Ugovorom dostavljaju poštom, preporučeno s povratnicom, a obavijest se smatra dostavljenom s datumom za koji iz povratnice proizlazi da je druga Ugovorna strana zaprimila pošiljku.

12.8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom primopredaje Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU.

12.9.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, od kojih po jedan primjerak zadržava svaka Ugovorna strana.

Članak 13.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, Ugovorne strane ga suglasno potpisuju.

U Omišu, 26.01.2022.

Goran Popović
ZAKUPODAVAC

Zlata Popović
Nositeljica
prava stanovanja

Nikola Popović
Nositelj
Prava stanovanja

STUDENAC d.o.o.
ZAKUPNIK

Michał Wojciech Seńczuk

Filip Bilanović

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

Ja, javni bilježnik **NENAD DOLINAR**, Zagreb, Varšavska 4/II, potvrđujem da je stranka:

GORAN POPOVIĆ, OIB 88703114304, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA VALE VOUKA 10, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115281416 PU Zagrebačka .

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-431/2022
Zagreb, 31.01.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA – NENAD DOLINAR – ZAGREB – JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
NENAD DOLINAR

Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Martina Šugar



SOR ST 2 D
21000PU 21000

RH038656414HR
0,00 EUR 3,32 EUR
71g 10000 19.10.2026. 08:52:35 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 1
Neposredno, poštom (obično - preporučeno)
Primljeno: 22-10-2026
Br.pošiljke _____ potpis _____

AR

PRIMA:

"FINA"

REGIONALNI CENTAR SPLIT

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24 B
PISARNICA SODA BR. 107
21000 SPLIT

(NADLEŽAN JE TRGOVAČKI SUD U SPLITU)
predstečajni postupak St-431/2026

VALE VOUKA 10
10163 ZAGREB

AR

AR

HP - OMOTNICA ZA NETIPIZIRANO PISMO - tip C

3 859889 859066