| | |
|---|---|
| **ST.VIT d.o.o.** with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 060350815, OIB: 95659108293, represented by the Board Member Tereza Milavić (**"Zakupodavac"**)---------- | **ST.VIT d.o.o.** sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, pod brojem (MBS) 060350815, OIB: 95659108293, zastupan po članu uprave Terezi Milavić (**"Zakupodavac"**)---------- |
| and---------- | i---------- |
| **STUDENAC d.o.o.**, with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"),---------- | **STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, 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 oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")---------- |
| on 30th March2022 concluded the following------ | sklopili su dana 30(tridesetog).ožujka . 2022. godine sljedeći |
| **ANNEX TO THE AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE** (the "**Annex**") | **ANEKS UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Aneks** ") |
| **Article 1** | **Članak 1.** |
| 1.1 The Parties agree that on 31 May 2021 they concluded the Agreement on Lease of Business Premises notarized by the notary public in Split, Mirjana Popovac under number OV-4168/2021 subject matter of which is the lease of a real property, cadastral plot 1069/12, Land Registry File 1833, Cadastral Municipality 329762, Grohote, Land Registry Department Split, Municipal Court Split, business premises of 2584(twothousandfivehundredandeighty four) m2 consisting of a garage of 1337.28 m2,(onethousandthreehundredandthirty | 1.1 Ugovorne strane suglasne su da su dana 31.05.2021. godine zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora solemniziran od strane javnog bilježnika u Splitu, Mirjane Popovac, pod brojem OV-4168/2021, predmet kojeg je zakup dio nekretnine na k.č.br. 1069/12, zemljišnoknjižni uložak 1833, katastarska općina: 329762, Grohote, upisana kod zemljišnoknjižnog odjela Split, Općinskog suda u Splitu, u naravi poslovni prostor ukupne površine 2584(dvijetisućepetstoosamdesetčetiri) m2 četvornih metara, koji se sastoji od garaže površine 1337,28 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | sevenpointtwentyeight) ground floor of 1247.62 m2 (onethousandtwohundredandfortysevee ncommasixitytwo)with parking spaces located in front of the Premises located in Grohote (the island of Šolta) Pod kućom 1. ---------- | | m2(tisućutristotridesetsedamzarezdvades teosam) četvornih metara, cjelokupno prizemlja površine 1247,62 m2(tisućudvjestočetrdesetsedamzarezšes desetdva) četvrona metra sa pripadajućim parking mjestima ispred prostora, na adresi u Grohotama (otok Šolta) Pod kućom 1.---------- |
| | **Article 2** | | **Članak 2.** |
| 2.1 | The Parties agree to change Article 4, paragraph 4.3 of the Agreement which reads as follows: ----------<br>"The Tenant shall pay the rent until the 15th (fifteenth) of a month for previous month without any rights to offset against any amounts or claims which the Landlord might owe to the Tenant which do not stem directly from this Agreement. Payment obligation starts on 01 October 2021. (firstofoctobertwnothousandtwentyone) ---------- | 2.1 | Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 4. stavak 4.3. Ugovora na način da isti sada glasi:----------<br>"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 koje ne proizlaze izravno iz ovog Ugovora. Obveza plaćanja zakupnine počinje od 01.10.2021.(prvidesetogdvijetisućedvade stprve) godine."---------- |
| 2.2 | The Parties agree to change Article 14 paragraph 14. 5 of the Agreement which reads as follows: ----------<br>"The Parties agree that this Agreement shall enter into force on 01 June 2021(firstofjunetwothousandtwentyone) and the rent payment shall start on 01 October 2021.(firstofOctobertwothousandtwenty one)---------- | 2.2 | Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 14. stavak 14.5. Ugovora na način da isti sada glasi: ----------<br>"Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan 01.06.2021. godine,(prvišestogdvijestisućedvadestprv e) a plaćanje zakupnine po ovom Ugovoru počinje od 01.10.2021. godine."(prvidesetogdvijetisućedvadestp rve)---------- |
| 2.3 | The Parties agree that, as an exception to Article 4 paragraph 4.3 the rent for October, November and December 2021(twothousandtwentyone) shall be due on 31 July 2022.(thirtyfirstofjulytwothousandtwent yto)---------- | 2.3 | Stranke su suglasne da iznimno od članka 4. stavka 4.3. zakupnina za mjesece listopad, studeni i prosinac 2021.(dvijetisućedvadesetprve) godine dospijeva na dan 31.07.2022. godine.(tridestprvisedmogdvijetisućedva destdruge)---------- |

| | Article 3 | | Članak 3. |
|---|---|---|---|
| | The Parties agree that this Annex represents their true will therefore they sign it. | 3. 1 | Stranke su suglasne da ovaj Aneks predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju pa ga u znak suglasnosti potpisuju. |
| 2 | The Parties hereto agree that Croatian text of this Annex is prevailing and binding. | 3. 2 | Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Aneksa mjerodavna i obvezujuća. |
| 3. 3 | This Annex is drawn up as a notarial enforcement deed in five counterparts of which each Party keeps two and one shall be kept by the notary public. This Annex shall be deemed concluded on the day it is notarized. | 3. 3 | Ovaj Aneks sastavljen je u obliku javnobilježničke ovršne isprave u pet istovjetnih primjerka od kojih svaka strana zadržava po dva primjerka, a jedan služi za potrebe javnog bilježnika. Ovaj Aneks smatrat će se sklopljenim na dan javnobilježničke solemnizacije. |
| 3. 4 | All the other provisions of the Agreement referred to in Article 1 paragraph 1.1 of this Annex shall remain unchanged. | 3. 4 | Sve ostale odredbe osnovnog ugovora navedenog u članku 1. stavku 1.1 ovog Aneksa ostaju vrijediti u neizmjenjenom obliku. |

In Omiš, 30th March, 2022.

ST.VIT d.o.o
The Landlord

Tereza Milavić, član uprave

**STUDENAC**
The Tenant

Michał Wojciech Seńczuk

Filip Bilanović

U Omišu, 30.(tridesetog) Ožujka, 2022.

ST.VIT d.o.o.
Zakupodavac

Tereza Milavić, član uprave

**STUDENAC**
Zakupnik

Michał Wojciech Seńczuk
po pun. Ivana Ljubičić

Filip Bilanović
po pun. Ivana Ljubičić

| | |
|---|---|
| **ST.VIT d.o.o.**, with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under Company Registration Number /MBS/:060350815, Personal Identification Number /OIB/:95659108293, represented by Tereza Milavić, Board Member – director, as the landlord (hereinafter: the **"Landlord"**)----------<br>----------<br>and----------<br>----------<br>**STUDENAC, d.o.o.**, with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348, represented by the President of the Management Board Michal Wojciech Senczuk and Filip Bilanović, a Board Member as the Tenant (hereinafter: the **"Tenant"**)-<br>----------<br>----------<br>(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the **"Parties"** and individually referred to as the **"Party"**)----------<br>----------<br>----------<br>on 31 (thirty first) May 2021 (twenty twenty-one) concluded the following----------<br>----------<br>----------<br>----------<br>**----------AGREEMENT----------**<br>**----------ON LEASE OF BUSINESS PREMISES----------**<br>**---------- --(the "Agreement")----------**<br>---------- | **ST.VIT d.o.o.** sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 060350815, OIB: 95659108293, kojeg zastupa Tereza Milavić, član uprave - direktor, kao zakupodavac (dalje u tekstu: **"Zakupodavac"**)----------<br>----------<br>----------<br>i----------<br>----------<br>**STUDENAC d.o.o.** Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, zastupan po Predsjedniku Uprave Michal Wojciech Senczuk i Filipu Bilanoviću kao Članu Uprave, (**"Zakupnik"**)----<br>----------<br>----------<br>----------<br>----------<br>----------<br>(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao **"Ugovorne strane"**, te pojedinačno kao **"Ugovorna strana"**)----------<br>----------<br>----------<br>sklopili su dana 31. (tridesetprvog) svibnja 2021. (dvije tisuće dvadesetprve) godine sljedeći--<br>----------<br>----------<br>----------<br>**----------UGOVOR----------**<br>**------ O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA---------**<br>**----------("Ugovor")----------**<br>---------- |
| **Lease subject matter**----------<br>----------<br>**Article 1**<br>----------<br>1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant a part of the real property located on cadastral plot no. 1069/12, land registry file 1833, cadastral municipality 329762, Grohote, Land Registry Department Split, Municipal Court | **Predmet zakupa**----------<br>----------<br>**Članak 1.**<br>----------<br>1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup dio nekretnine nalazeći se na k.č.br. 1069/12, zemljišno knjižni uložak 1833, Katastarska općina: 329762, Grohote, upisano kod zemljišnoknjižnog odjela Split Općinskog suda u |

| | |
|---|---|
| Split, business premises of 2584 m2 (two thousand five hundred and eighty-four square metres), consisting of a garage of 1337.28 m2 (one thousand three hundred and thirty-seven point twenty-eight square metres) entire ground floor of 1247.62 m2 (one thousand two hundred and forty-seven point sixty-two square metres) with corresponding parking spaces in front of the Premises, located in Grohote (the island of Šolta) at Pod kućom 1 pursuant to the outline of the Premises which is attached to this Agreement and forms its integral part, Schedule 1 ("the **Premises**"). | Splitu, u naravi poslovni prostor ukupne površine 2584m2 (dvijetisućepetstoosamdesetćetiri) četvornih metara, koji se sastoji od garaže površine 1337,28m2 (tisućutristitridesetsedamzarezdvadesetosam) četvornih metara, cjelokupnog prizemlja površine 1247,62m2 (tisućudvjestočetrdesetsedamzarezšezdesetdva) četvorna metra sa pripadajućim parking mjestima ispred prostora, na adresi u Grohotama (otok Šolta) Pod kućom 1 a sve prema skici prostora koja je u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio, Prilog 1. ("**Prostor**"). |
| 1.2 The Landlord claims to be owner and possessor of the Premises at the moment this Agreement is signed. | 1.2 Zakupodavac izjavljuje i jamči da je u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora zemljišnoknjižni vlasnik i posjednik Prostora. |
| 1.3 The Landlord guarantees 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. |
| 1.4 The Parties agree that the Landlord has the right to use the parking spaces in the garage and in front of the Premises. | 1.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ima pravo koristiti parking u garaži i ispred prostora. |
| **The purpose of the lease**<br>**Article 2** | **Svrha zakupa**<br>**Članak 2.** |

| | |
|---|---|
| 2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for conducting the registered business activity of the Tenant -- | 2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika - |
| 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 stanju potrebnom za takvu svrhu.-- |
| 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.---------- |
| **Lease term**---------- | **Trajanje zakupa**---------- |
| **Article 3** | **Članak 3.** |
| 3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from 01 (the first) June 2021 (twenty twenty-one) and lasts until 31 (the thirty-first) May 2031 (twenty thirty-one) ---------- | 3.1. Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od deset godina, počevši od 01. (prvog) lipnja 2021. (dvije tisuće dvadesetprve) godine, te isti traje do 31. (tridesetprvog) svibnja 2031. (dvije tisuće tridesetprve) godine.---------- |
| 3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend 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 extended for additional 5 (five) years on the identical terms („**Notice on lease extension**"). The notice draft is provided in the Schedule 2. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.----- | 3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, po isteku ugovorenog roka zakupa iz prethodnog stavka ovog članka, produžiti trajanje zakupa na rok od 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 daljnjih 5 (pet) godina pod istim uvjetima. („**Obavijest o produženju zakupa**"). Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu. --- |
| 3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years from paragraph 3.2 above the | 3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2 gore, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće vremensko |

| | |
|---|---|
| Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time to be agreed between the Parties, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party ("**Priority right**"). To ensure the above, the Landlord shall inform the Tenant on (i) an offer from a third party that the Landlord wishes to accept or (ii) a third party's intent to accept the Landlord's offer ((i) and (ii) together the "**Offer**"), with exact terms and conditions of the Offer, 2 (two) months prior to lease expiry from paragraph 3.2, at the latest ("**Notice on Lease Offer**"). The draft of the notice is provided in Schedule 3 of the Agreement. The Tenant shall inform the Landlord within 30 (thirty) days after receiving the Notice on Lease Offer if the Tenant wishes to accept the Offer. If the Tenant does not accept the Offer, the Landlord may enter into lease agreement with a third party in accordance with the Offer (under the terms and conditions which must not be more beneficial for a third party and the rent must not be lower) within 3 (three) months after the abovementioned deadline of 30 (thirty) days, otherwise, the above procedure shall be repeated.---------- | razdoblje, o kojem će se Ugovorne strane dogovoriti, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi („**Pravo prvenstva**"). Kako bi se osigurala provedba navedenog, Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika o (i) ponudi treće osobe koju Zakupodavac želi prihvatiti ili (ii) o namjeri prihvata Zakupodavčeve ponude od treće osobe koju ponudu je dao Zakupodavac ((i) i(ii) zajedno „**Ponuda**"), s detaljnim uvjetima iz Ponude, najkasnije 2 (dva) mjeseca prije isteka razdoblja zakupa iz stavka 3.2 („**Obavijesti o ponudi za zakup**"). Zakupnik će obavijestiti Zakupodavca u roku od 30 (trideset) dana od primitka Obavijesti o ponudi za zakup, želi li prihvatiti Ponudu. Ukoliko Zakupnik ne prihvati Ponudu, Zakupodavac može sklopiti ugovor u zakupu s trećom osobom sukladno Ponudi (pod uvjetima koji ne mogu biti povoljniji za treću osobu od uvjeta iz Ponude, uključujući zakupninu koja ne može biti niža) u roku od 3 (tri) mjeseca od isteka gore navedenog roka od 30 (trideset) dana, u protivnom će se gore navedena procedura ponoviti.---------- |
| **Rent**---------- | **Zakupnina**---------- |
| **Article 4** | **Članak 4.** |
| 4.1 The Parties agree that the monthly rent for the entire duration of the Agreement shall amount to EUR 16,500.00 (sixteen thousand and five hundred euros and 00/100 cents) plus VAT (or any other applicable tax, if any) payable in HRK pursuant to the middle exchange rate of the CNB on the day the invoice is issued.<br>The Tenant shall pay the rent to the following Landlord's account: | 4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor, za cijelo vrijeme trajanja ovog zakupa iznosi 16.500,00 € (šesnaest tisuća i petsto eura i 00/100 centa), uvećano za PDV (ili porez koji ga zamijeni, ako ga bude), izraženo i plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca broj: |

*HR2524020061100831238* in Erste Bank d.d..

---

---

---

4.2 The rent referred to in this Article includes the right to use the parking spaces. ---

---

---

4.3 The Tenant shall pay the rent until the 15th of a month for previous month without any right to offset any claims or debts owed by the Landlord which do not arise from this Agreement. Payment obligation starts on the day the Tenant receives a valid certificate of occupancy from the Landlord. ---

---

---

---

---

4.4 The Parties explicitly agree that the rent referred to in the previous Article of this Agreement shall remain unchanged during the first five years of lease and shall not be indexed.----------

---

---

4.5 Upon expiration of the first five-year period of the lease, the rent referred to in the previous Article of this Agreement shall be calculated on the basis of the annual rate of the Harmonized Index of Consumer Prices of the European Union (hereinafter: "HICP") published by Eurostat, the base for calculation shall be the HICP published for the forty-ninth month of the lease, i.e., if the HICP is not published in that month, the base shall be the HICP that was last published before the 49th (forty-ninth) month of the lease. The rent will be adjusted in the previously described manner every 12 (twelve) months, and for the first time in the 61st (sixty-first) month of the lease. In the event of a reduction in the HICP, the rent will not be lower than the rent valid for the previous year. The Landlord is obliged to monitor the

*HR2524020061100831238* kod Erste Bank d.d..

---

---

4.2 U ugovorenu cijenu zakupnine iz ovoga članka, uključeno je i pravo korištenja parking mjesta. ----------

---

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. Obveza plaćanja zakupnine počinje sa primitkom pravomoćne uporabne dozvole od strane Zakupodavca.----------

---

---

4.4 Stranke izričito utvrđuju da će zakupnina iz prethodnog članka ovog Ugovora u prvom petogodišnjem razdoblju trajanja ovog zakupnog odnosa iz članka ostati neizmijenjena te da ista stoga u navedenom razdoblju ne podliježe indeksaciji.----------

---

4.5 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. 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

| | |
|---|---|
| aforementioned index and to apply the corresponding indexation. In the event that the said index ceases to be published for whatever reason, then the index that takes its place will be used .---------- ---------- | 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 shall pay the utilities related to the Premises from the date this Agreement enters into force. The Tenant is entitled to conclude agreements with utility companies in own name and on own behalf.---------- | 5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor od dana otvaranja trgovine u Prostoru. Zakupnik je ovlašten temeljem ovog Ugovora zaključiti ugovore o opskrbi vezane uz sve režijske troškove za Prostor na svoje ime i za svoj račun.---------- |
| 5.2 The Tenant shall pay the expenses related to regular maintenance (*Cro. tekuće održavanje*) of the Premises (i.e. cleaning, painting). The Landlord shall pay all other expenses related to the use of common parts and devices and performing common services in the building in which the Premises are located in proportion to share of the Premises in the surface area of the building in which the Premises are located.- | 5.2 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.---------- |
| 5.3 The Tenant shall maintain a valid insurance of the Premises for the entire duration of the lease and with the amount of coverage corresponding to the amount the Premises are insured at the time of concluding this Agreement and shall provide the Landlord with a proof of such insurance in the form of a valid insurance policy within 30 days after such a policy is concluded.---------- | 5.3 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.---------- |

| | |
|---|---|
| 5.4 The Landlord shall bear the extraordinary maintenance costs of the Premises. If such costs are covered by the aforementioned insurance policy the Tenant shall reimburse the Landlord for the documented costs, but always up to the amount of the insurance received. | 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**<br>**Article 7** | **Radovi na opremanju**<br>**Članak 6.** |
| 6.1 The Parties agree that during the lease term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent provided that such interventions do not disrupt the construction of the building in which the Premises are located. The improvements to the Premises that result from such interventions (excluding movable property) shall remain after the termination of the lease in the Landlord's possession, who is not obliged to pay any compensation to the Lessee for them. | 6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik prije a i tijekom trajanja zakupnog odnosa imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na uređenju i 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. |
| 6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits. | 6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole. |

| | |
|---|---|
| 6.3 The Landlord is obliged to obtain and hand over to the Tenant a valid certificate of occupancy for the Premises. ---------- | 6.3 Zakupodavac je dužan ishoditi i predati Zakupniku pravomoćnu uporabnu dozvolu za Prostor.---------- |
| 6.4 The Landlord claims to have completed all the construction work needed in the Premises. The Tenant is obliged to equip the Premises. ---------- | 6.4 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor uređen od strane Zakupodavca do potpune gotovosti. Oprema Prostora je obveza i pada na teret Zakupnika.-------- |
| **Sublease**---------- | **Podzakup**---------- |
| **Article 7** | **Članak 7.** |
| 7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises to a third party without prior Landlord's consent. | 7.1 Zakupnik je ovlašten dati Prostor u podzakup trećim osobama i to bez bilo kakve suglasnosti Zakupodavca.---------- |
| **Agreement termination**---------- | **Otkaz Ugovora**---------- |
| **Article 8** | **Članak 8.** |
| 8.1 Neither the Landlord nor the Tenant may cancel this Agreement at any time during its duration.---------- | 8.1 Niti Zakupodavac niti Zakupnik ne mogu otkazati ovaj Ugovor za vrijeme njegovog trajanja.---------- |
| 8.2 The Landlord declares that the Premises leased under this Agreement shall not be required by the Landlord for own activities for the next 10 (ten) years. The Contracting Parties agree and confirm that the Tenant enters into this Agreement pursuant to the Landlord's relevant statement. | 8.2 Zakupodavac izjavljuje da mu sljedećih 10 (deset) godina Prostor koji je dan u zakup temeljem ovog Ugovora 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 9** | **Članak 9.** |
| 9.1 The Parties acknowledge that signs, billboards and advertisements are already placed on the Premises and on the building in which the Premises are located, but the Landlord gives approval to the Tenant to place additional signs, billboards and | 9.1 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 natpisa, plakata i |

| | |
|---|---|
| advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.---------- | reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.-------- |
| **Return of the subject of the lease**---------- | **Povrat predmeta zakupa**---------- |
| **Article 10** | **Članak 10.** |
| 10.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in the condition they were handed over to the Tenant i.e. as determined in the Handover Record /pursuant to Article 14.2/. (I) The Tenant shall not be entitled to reimbursement of costs or other compensation for improvements to the Premises resulting from the Tenant's interventions in accordance with Article 6.1 of this Agreement, and (II) the Landlord shall not be entitled to compensation for deterioration of the Premises due to standard usage and pursuant to the Agreement provisions.--- | 10.1 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 (kako je određeno u Zapisniku o primopredaji Prostora, u skladu s člankom 14.2), pri čemu (i) Zakupnik neće imati pravo na naknadu troškova ili druge naknade za poboljšice Prostora koje su rezultat Zakupnikovih zahvata sukladno članku 6.1 ovog Ugovora, a (ii) Zakupodavac neće imati pravo na naknadu za pogoršanje stanja Prostora nastalo uslijed njegovog redovnog korištenja sukladno odredbama ovog Ugovora.---------- |
| **Relinquishing market position**---------- | **Prepuštanja tržišne pozicije** ---------- |
| **Article 11** | **Članak 11.** |
| 11.1 The Tenant undertakes to pay to the Landlord a lump sum of € 400,000.00 (four hundred thousand Euros) as key money. The amount is payable in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on payment date, plus VAT, with a due date at the end of September 2022 (twenty twenty-two).-- | 11.1 Zakupnik se obvezuje na ime Prepuštanja tržišne pozicije za predmetni Prostor (key money), platiti Zakupodavcu jednokratno i sveukupno iznos od 400.000,00 € (četristotisuća eura), izraženo i plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja uvećano za PDV, a s rokom dospijeća do kraja rujna 2022.g. (dvijetisućedvadesetdruge godine).---------- |
| 11.2 If the annual VAT excluded income in the Premises is higher than HRK 25,000,000.00 (twenty-five million kuna), the Tenant will, in addition to the rent, pay a difference of 5% (five | 11.2 Ukoliko godišnji prihod bez PDV-a u Prostoru bude veći od 25.000.000,00 HRK (dvadesetpetmilijuna kuna), Zakupnik će pored zakupnine, plaćati i razliku u visini od 5% (pet posto) i to samo računajući na iznos koji |

| | |
|---|---|
| percent) only to the amount exceeding the amount of HRK 25,000.00.00 in a calendar year. At the beginning of each calendar year, the Tenant is obliged to send to the Landlord a report on the store's VAT excluded income for the entire previous calendar year by the end of January. The first calculation of such possible difference shall be determined in the first month of 2023 for 2022, and so on for the entire duration of this Agreement. The Tenant undertakes to pay the difference thus determined to the Landlord by the end of February of each calendar year.---------- | premašuje iznos od 25.000.00,00 kuna u kalendarskoj godini. Zakupnik je dužan na početku svake kalendarske godine do kraja siječnja mjeseca poslati Zakupodavcu izvještaj o prihodu prodavaonice bez PDV-a za cijelu prošlu kalendarsku godinu. Prvi obračun takve eventualne razlike se počinje utvrđivati u prvom mjesecu 2023. godine za 2022. godinu, i tako nadalje za cijelo vrijeme trajanja ovoga ugovora. Tako eventualno utvrđenu/ostvarenu razliku Zakupnik se obvezuje platiti Zakupodavcu s dospijećem do kraja veljače svake kalendarske godine.---------- |
| **Final provisions**---------- | **Završne odredbe**---------- |
| **Article 12** | **Članak 12.** |
| 12.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act shall apply to all the issues not regulated hereto. | 12.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.---------- |
| 12.2 12.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal 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.---------- |
| **Notarization, enforceability** | **Solemnizacija, ovršnost**---------- |
| **Article 13** | **Članak 13.** |
| 13.1 This Agreement is drawn up in the form of an enforceable notarial instrument and the Tenant hereby agrees that if any of its monetary obligations undertaken in this Agreement have fallen due and have not been settled within the stipulated due date and after expiry of 60 days as of delivery of written notice by the Landlord to the Tenant on such situation (by registered mail), then the Landlord may initiate | 13.1 Ovaj Ugovor je sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te je Zakupnik suglasan da u slučaju dospjelosti bilo koje njegove novčane obveze preuzete ovim Ugovorom koja ne bude podmirena po isteku predviđenog roka dospjelosti i daljnjeg roka od 60 (šezdeset) dana od dostave Zakupniku pisane obavijesti Zakupodavca o nepodmirenju (preporučenom poštom), Zakupodavac može provesti prisilnu ovrhu na |

| | |
|---|---|
| enforcement proceedings over the Tenant's entire movable and immovable assets.---------- | cjelokupnoj Zakupnikovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.---------- |
| 13.2 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. | 13.2 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 Ugovora.- |
| 13.3 The Parties agree that the Notary public puts the enforcement clause on this Agreement upon the request of the Landlord and on the basis of (i) the Landlord's certified statement that the Tenant did not settle all amounts pursuant to this Agreement and (ii) proof of delivery of the written notice to the Tenant and expiry of the 60 (sixty) days term as of delivery.---------- | 13.3 Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na ovaj Ugovor staviti ovršnu klauzulu (potvrdu ovršnosti) na temelju zahtjeva Zakupodavca i (i) njegove ovjerene izjave da Zakupnik nije podmirio potraživanja sukladno ovom Ugovoru i (ii) dokaza o dostavi pisane obavijesti Zakupniku i isteku roka od 60 (šezdeset) dana od dostave.------- |
| **Article 14** | **Članak 14.** |
| 14.1 Parties agree that this Agreement forms the entire understanding between the Parties and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to matters from this Agreement.---------- | 14.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.---------- |
| 14.2 The Parties agree that they shall draw up a Handover Record immediately after this Agreement enters into force which shall contain the details regarding the condition the Premises are in as well as the data on manager of the building the Premises are | 14.2 Ugovorne strane se slažu da će sastaviti Zapisnik o primopredaji odmah po stupanju na snagu ovog Ugovora s utvrđenjem stanja Prostora i podacima o upravitelju zgrade u kojoj se Prostor nalazi. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da, ukoliko Zapisnik o |

located in. The Parties agree that, if the Handover Record is not drawn up due to the reasons attributable completely to the Tenant, the Tenant shall continue to use the Premises in the condition they were in when the Agreement entered into force ("sold as seen")

14.3 This Agreement is drawn up as an enforceable notarial instrument, in five counterparts, two counterparts for each Party and one counterpart for the notary notarizing this Agreement. The Landlord shall bear the costs of the notary.----------

14.4 Notices to be delivered under this Agreement shall be delivered by registered mail with a proof of delivery whereas it is deemed that the notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case the notice is returned to the sender for any reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery whereas it shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice was submitted to the post office.----------

14.5 The Parties explicitly agree that this Agreement shall enter into force on 01 (the first) June 2021 (twenty twenty-one). Payment obligation starts on the day a valid certificate of occupancy is obtained by the Landlord. ----------

14.6 The Parties agree that Croatian text of this Agreement shall be prevailing and binding.----------

primopredaji ne bude sastavljen iz razloga potpuno na strani Zakupnika, Zakupnik nastavlja koristiti Prostor u stanju u kakvom se nalazi u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora (princip 'viđeno-kupljeno').---------

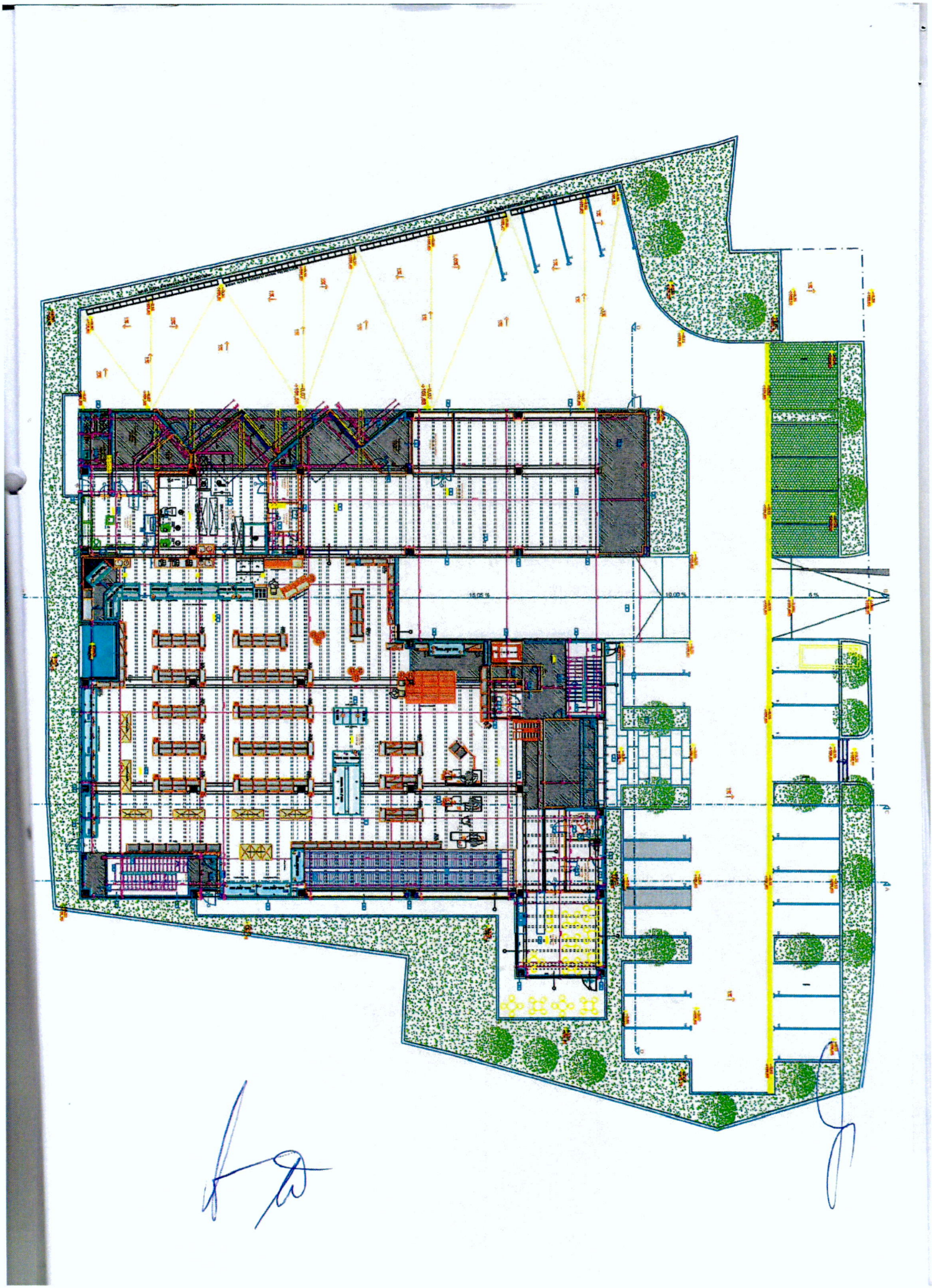
14.3 Ovaj Ugovor je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, u pet primjerka, po dva za svaku Ugovornu stranu i jedan za javnog bilježnika koji solemnizira ovaj ugovor. Troškove javnog bilježnika snosi Zakupodavac.----------

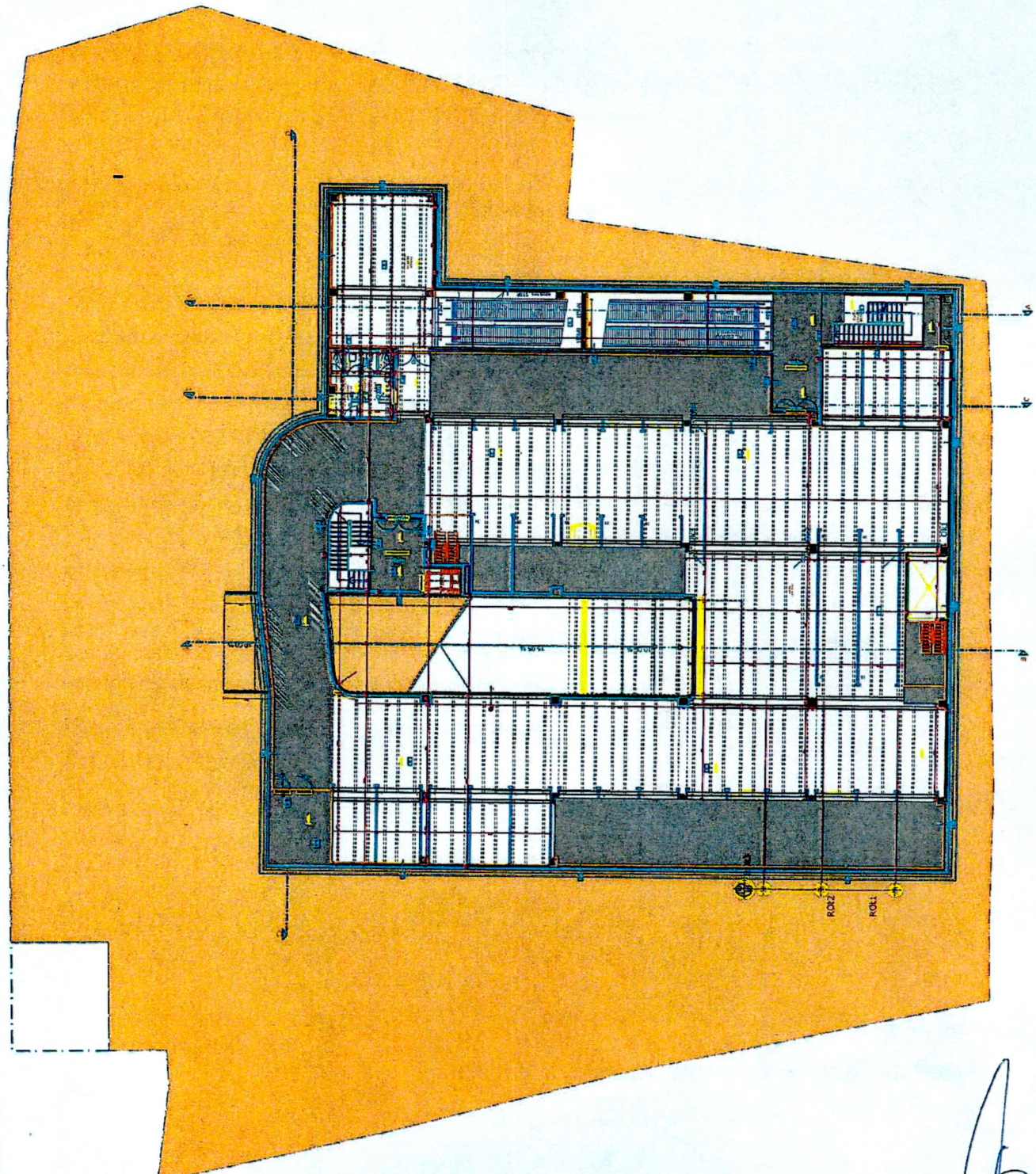
14.4 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.----------

14.5 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan 01 (prvog) lipnja 2021. (dvije tisuće dvadesetprve godine), a plaćanje zakupnine po ovom Ugovoru počinje teći od dobivanja pravomoćne uporabne dozvole od strane Zakupodavca.----------

14.6 Ugovorne strane su suglasne da je mjerodavan i obvezujući hrvatski tekst ovog ugovora. ----------

| | |
|---|---|
| In Split, on 31 (thirtyfirst) June 2021 (twenty twenty-one)<br><br>**ST.VIT d.o.o.**<br>The Landlord<br><br>**Tereza Milavić**, Bord Member - director<br><br>**STUDENAC, d.o.o.**<br>The Tenant<br>The President of the Board<br>Michał Wojciech Seńczuk<br>Att. Ivana Ljubičić<br><br>Filip Bilanović, Board Member<br>Att. Ivana Ljubičić | U Splitu, 31. (tridesetprvog) lipnja 2021. (dvije tisuće dvadesetprve godine<br><br>**ST.VIT d.o.o.**<br>Zakupodavac<br><br>**Tereza Milavić**, član uprave – direktor<br><br>**STUDENAC, d.o.o.**<br>Zakupnik<br>Predsjednik uprave<br>Michał Wojciech Seńczuk<br>p.p. Ivana Ljubičić<br><br>Filip Bilanović, član Uprave<br>p.p. Ivana Ljubičić |




ROK2
ROL1

SPECIJALNA PUNOMOĆ

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

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi i podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se zaključuje između zakupodavca **ST.VIT d.o.o.** sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 060350815, OIB: 95659108293 te zakupnika STUDENAC d.o.o. u pogledu poslovnog prostora na k.č.br. 1069/12, zemljišno knjižni uložak 1833, Katastarska općina: 329762, Grohote, upisano kod zemljišnoknjižnog odjela Split Općinskog suda u Splitu, u naravi poslovni prostor ukupne površine 2584m2, koji se sastoji od garaže površine 1337,28m2, cjelokupnog prizemlja površine 1247,62m2, sa pripadajućim parking mjestima ispred prostora, na adresi u Grohotama (otok Šolta) Pod kućom 1.

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 01. lipnja 2021.g. do 31. svibnja 2031.g., uz ugovorenu zakupninu opisanu u čl. 4.1 Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 14.6 članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 28. svibnja 2021. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

ST. VIT d.o.o. ČETVRT RIBNJAK 17 OMIŠ

STUDENAC

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-4167/2021**
Split, 01.06.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-4168/2021

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

TEREZA MILAVIĆ, OIB 62335652674, DUĆE, POLJIČKA CESTA-DOČINE 47, kao član uprave **ST.VIT d.o.o., MBS 060350815, OIB 95659108293, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. 201618901 PP/OMIŠ, ovlaštena zastupati samostalno i pojedinačno, 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 28.05.2021. g. ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-4167/2021 dana 01.06.2021. godine, **kao Zakupnik**

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen dana 31. svibnja 2021. godine** na potvrdu.

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala zajedno s prilozima: 1/ Skice, 2/ Specijalna punomoć STUDENAC d.o.o. od 28.05.2021. 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 800,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 2.250,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 562,50 kn.

Split, 01.06.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC SPLIT JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC


*Republika Hrvatska*
JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC
SPLIT
REPUBLIKA HRVATSKA
3
SPLIT
MIRJANA POPOVAC
JAVNI BILJEŽNIK

| | |
|---|---|
| **ST VIT d.o.o.**, with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under number (MSB): 060333363, Croatian personal identification number (OIB): 58982181084, represented by Tereza Milavić, management board member – director, as the landlord (hereinafter: the **"Landlord"**) ----------<br>---------- | **ST.VIT d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MSB): 060350815, OIB: 95659108293, koje zastupa Tereza Milavić, član uprave - direktor, kao zakupodavac (dalje u tekstu: **"Zakupodavac"**)----------<br>---------- |
| and----------<br>---------- | i----------<br>---------- |
| **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"**)----------<br>---------- | **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"**)----------<br>---------- |
| (The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the **"Parties"** and individually referred to as the **"Party"**)----------<br>---------- | (Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao **"Ugovorne strane"**, te pojedinačno kao **"Ugovorna strana"**)----------<br>---------- |
| on March 30th 2022 (two thousand twenty two) have concluded the following----------<br>---------- | sklopili su dana 30. (tridesetog) ožujka 2022. (dvije tisuće dvadeset druge godine) sljedeći ----------<br>---------- |
| **----------AGREEMENT----------**<br>**----------ON LEASE OF BUSINESS PREMISES-------**<br>**---------- --(the "Agreement")----------** | **----------UGOVOR----------**<br>**------- O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA-------**<br>**----------("Ugovor")----------** |
| **Subject matter of the lease**----------<br>---------- | **Predmet zakupa**----------<br>---------- |
| **Article 1**<br>---------- | **Članak 1.**<br>---------- |
| 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlotd leases to the Tenant business premises described as the co-ownership part: 28/10 (E- ), business premises PP1 located in a residential-commercial building in the basement, in Metković, Ul.Kralja Zvonimira, land plot no 865/2, and consists of one room with a total area 246,59m2, on the study of condominiums marked in red, land plot no | 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup nekretninu opisanu kao 1. suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), poslovni prostor PP1 koji se nalazi u stambeno - poslovnoj građevini, u sutrenu, u Metkoviću, ul. Kralja Zvonimira 5, sagrađena na čes. zgr. 865/2, a sastoji se od jedne prostorije ukupne |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| 865/2, a both located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 4799, Cadastral Municipality Metković, anagraphic designations Metković, Kralja Zvonimira 45. | netto površine od 246,59 m2, na elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom, na čest.zem. 865/2, sve upisano u zemljišnoknjižni uložak br. 4799, katastarska općina Metković, Zemljišnoknjižni odjel Metković, anagrafske oznake Metković, Kralja Zvonimira 45. |
| 1.2 The Landlord claims to be the owner and possesspr 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**<br>**Article 2** | **Svrha zakupa**<br>**Članak 2.** |
| 2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the Tenant's registered business activity. | 2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika |
| 2.2 The Landlord claims that the Premises are in condition required for a such a purpose. | 2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.---------- |
| 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**<br>**Article 3** | **Trajanje zakupa**<br>**Članak 3.** |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| 3.1 The parties agree that Tenant was already in possession of the leased object on 01.10.2021.y. This Agreement is concluded for a fixes period of 5(five) years from specified day.---------- | 3.1 Stranke su suglasne da je zakupnik već uveden u posjed predmeta zakupa dana 01.10.2021.(prvidesetogdvijetisućedvadesteprve) godine. Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5(pet) godina počev od navedenog dana. |
| 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 5 (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). – (stotisuća) |
| **Rent**<br>**Article 4**<br>4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises amounts to:----------<br>EUR 1.973,00 (one thousand nine hundred seventy three), 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 account of the Landlord: HR5524020061100752710---------- | **Zakupnina**----------<br>**Članak 4.**<br>4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi:----------<br>1.973,00,00 eura(tisućudevetstosedamdesettri), 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: HR5524020061100752710.- |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| Payment obligation starts 01.10.2021.y.(firstofoctobertwothousandtwenty one) | Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od dana 01.10.2021. godine.(prvidesetogdvijetisućedvadesetprve) |
| 4.2 The Tenant shall pay the rent until 15th (fifteenth) of a month for a previous 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 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.-- |
| **Indexation of Rent** | **Indeksacija zakupnine**---- |
| **Article 5** | **Članak 5.** |
| 5.1 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.---- |
| 5.2 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 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 | 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. 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 |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| 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.---------- | 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**<br>**Article 6** | **Troškovi**<br>**Članak 6.** |
| 6.1 The Tenant shall pay utilities costs relating to the Premises from the date of 01.10.2021. 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 Stranke su suglasne da zakupnik počev od dana 01.10.2021. godine odnosno otkad je uveden u posjed navedenog Prostora snosi režijske troškove koji uključuju i pričuvu vezano za Prostor. ---------<br>Stranke suglasno utvrđuju da je zakupnik zaključio na svoje ime i za svoj račun sve potrebne ugovore o opskrbi vezane uz sve režijske troškove za Prostor.---------- |
| 6.2 The Tenant shall pay the expenses related to regular 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.- | 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.---------- |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| 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 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.---------- |
| **Sublease** | **Podzakup**---------- |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| **Article 8** | **Članak 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.---------- | 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** | **Otkaz Ugovora**---------- |
| **Article 9** | **Članak 9.** |
| 9.1 Neither the Landlord nor the Tenant may cancel this Agreement at any time during its duration.---------- | 9.1 Niti Zakupodavac niti Zakupnik ne mogu otkazati ovaj Ugovor za vrijeme njegovog trajanja.---------- |
| 9.2 The Landlord represents that the premises leased under this Agreement shall not be required for his activities in the next 10 (ten) years. The Parties mutually agree and confirm that the Tenant is entering into this Agreement on the basis of the respective Landlord's statement.---------- | 9.2 Zakupodavac izjavljuje da mu sljedećih 10 (deset) godina prostor koji je dan u zakup temeljem ovog Ugovora 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 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, on the Premises and on the building in which the Premises are located. The Landlord authorizes the Tenant for placing lighted and unlighted advertisements on the Premise ---------- | 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 natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe. Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da može na zakupljeni prostor po svom izboru u marketinške svrhe postaviti svjetleće i ne svjetleće reklame.---------- |
| 10.2 The owners of the building in which the Premises are located gave consent to the | 10.2 Vlasnici zgrade u kojoj je smješten Prostor dali su suglasnost Zakupniku za |



Scanned with CamScanner

Tenant for placement of signs, billboards 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.----------

postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u marketinške svrhe. Predmetna 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 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act

**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

| | |
|---|---|
| shall apply to all the issues not regulated by this Agreement .---------- | prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.-- |
| 12.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the.---------- | 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.---------- |
| **Solemnization, Enforceability** | **Solemnizacija, ovršnost**---------- |
| **Article 13** | **Članak 13.** |
| 13.1 This Agreement is drawn up in the form of an enforceable notarial instrument and the Tenant hereby agrees that if any of its monetary obligations undertaken in this Agreement have fallen due and have not been settled within the stipulated due date and after expiry of 60 days as of delivery of written notice by the Landlord to the Tenant on such situation (by registered mail), then the Landlord may initiate enforcement proceedings over the Tenant's entire movable and immovable assets.---------- | 13.1 Ovaj Ugovor je sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te je Zakupnik suglasan da u slučaju dospjelosti bilo koje njegove novčane obveze preuzete ovim Ugovorom koja ne bude podmirena po isteku predviđenog roka dospjelosti i daljnjeg roka od 60 (šezdeset) dana od dostave Zakupniku pisane obavijesti Zakupodavca o nepodmirenju (preporučenom poštom), Zakupodavac može provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj Zakupnikovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.---------- |
| 13.2 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.---------- | 13.2 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 Ugovora.---------- |
| 13.3 The Parties agree that the Notary public shall put the enforcement clause on this Agreement upon the request of the Landlord and on the basis of (i) the Landlord's certified statement that the Tenant did not settle all amounts pursuant to this Agreement and (ii) proof of delivery of the written notice to | 13.3 Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik će na ovaj Ugovor staviti ovršnu klauzulu (potvrdu ovršnosti) na temelju zahtjeva Zakupodavca i (i) njegove ovjerene izjave da Zakupnik nije podmirio potraživanja sukladno ovom Ugovoru i (ii) dokaza o dostavi pisane obavijesti Zakupniku i isteku roka od 60 (šezdeset) dana od dostave.---------- |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| **ST VIT d.o.o.**<br>The Landlord<br><br>**Tereza Milavić**, management board member – director<br><br>**STUDENAC, d.o.o.**<br>The Tenant<br><br>Michal Wojciech Senczuk,<br>president of the Board,<br>by att. Ivana Ljubičić<br><br>Filip Bilanović, management board member,<br>by att. Ivana Ljubičić | Zakupodavac<br><br>**Tereza Milavić**, član uprave – direktor<br><br>**STUDENAC, d.o.o.**<br>Zakupnik<br><br>Michal Wojciech Senczuk,<br>predsjednik uprave<br>po pun. Ivana Ljubičić<br><br>Filip Bilanović, član uprave<br>Po pun. Ivana Ljubičić |



Scanned with CamScanner

SPECIJALNA PUNOMOĆ

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

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi i podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se zaključuje između zakupodavca ST.VIT d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 95659108293 i zakupnika STUDENAC d.o.o., predmet kojeg je zakup nekretnina opisana kao 1. suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), poslovni prostor PP1 koji se nalazi u stambeno - poslovnoj građevini, u sutrenu u Metkoviću, ul. Kralja Zvonimira 5, sagrađena na čes. zgr. 865/2, a sastoji se od jedne prostorije ukupne netto površine od 246,59 m2, na elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom, na čest.zem. 865/2, sve upisano u zemljišnoknjižni uložak br. 4799, katastarska općina Metković, Zemljišnoknjižni odjel Metković, anagrafske oznake Metković, Kralja Zvonimira 45.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 5 godina, počevši od dana 01.10.2021. godine uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4.1 Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 14.4. članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 22.3.2022. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

ST.VIT d.o.o. ČETVRT RIBNJAK 17 OMIŠ

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

Član uprave Filip Bilanović

Scanned with CamScanner

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-2462/2022**
Split, 04.04.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Scanned with CamScanner

# DJELOMIČNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

MBS: 060350815

OIB: 95659108293

EUID: HRSR.060350815

TVRTKA:
1 ST.VIT društvo s ograničenom odgovornošću, za trgovinu i turizam, turistička agencija

1 ST.VIT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Omiš (Grad Omiš)
Četvrt Ribnjak 17

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
3 ivan.sakic@zdenac.net

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 Tereza Milavić, OIB: 62335652674
Duće, Poljička Cesta-Dočine 47
1 - član uprave
1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU | Tt | Datum | Naziv suda |
|---|---|---|---|
| 0001 | Tt-16/8303-2 | 02.09.2016 | Trgovački sud u Splitu |
| 0002 | Tt-18/8339-4 | 23.10.2018 | Trgovački sud u Splitu |
| 0003 | Tt-20/11445-2 | 16.12.2020 | Trgovački sud u Splitu |
| eu | / | 29.04.2017 | elektronički upis |
| eu | / | 29.06.2018 | elektronički upis |
| eu | / | 30.06.2019 | elektronički upis |
| eu | / | 28.08.2020 | elektronički upis |
| eu | / | 30.08.2021 | elektronički upis |



NEOVLAŠTENI PRIMJERAK

Scanned with CamScanner

DJELOMIČNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Napomena: Djelomični izvadak sadrži samo dio upisanih podataka, dok su ostali podaci o upisima izostavljeni!

NESLUŽBENI PRIMJERAK

Scanned with CamScanner

tarska općina: 317152, METKOVIĆ

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

adnjeg dnevnika: Z-2077/2021

ne plombe:

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## EBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A
## Posjedovnica
### PRVI ODJELJAK

| r. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina jutro | Površina čhv | Površina m2 | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 865/2 ZGR | STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA U METKOVIĆU | | | 525 | |
| | | UKUPNO: | | | 525 | |

## B
## Vlastovnica

| r. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| | Suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) | |
| | slovni prostor PP1 koji se nalazi u stambeno - poslovnoj građevini, u suterenu, u Metkoviću, ul. alja Zvonimira bb, sagrađena na čes.zgr. 865/2, a sastoji se od jedne prostorije ukupne netto vršine od 246,59 m2, na elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom. | |
| | T.VIT DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, ZA TRGOVINU I TURIZAM, TURISTIČKA GENCIJA, OIB: 95659108293, ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 OMIŠ | |

## C
## Teretovnica

| br. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| | ereta nema! | | |

otvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2022.

Scanned with CamScanner

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-2463/2022

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

TEREZA MILAVIĆ, OIB 62335652674, DUĆE, POLJIČKA CESTA-DOČINE 47, kao član uprave **ST.VIT d.o.o., MBS 060350815, OIB 95659108293, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. 201618901 PP/OMIŠ, ovlaštena zastupati samostalno i pojedinačno, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **kao Zakupodavca,**

**STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17,** zastupano po punomoćniku IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111074228 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 22.03.2022. godine 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-2462/2022 dana 04.04.2022. godine, **kao Zakupnik**

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen 30. ožujka 2022. 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/ Specijalna punomoć ispuštena 22.03.2022. g. od STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić, 2/ Djelomični izvadak iz sudskog registra za ST.VIT d.o.o. (neslužbeni primjerak), 3/ Izvadak iz zemljišne knjige ZU 4799 KO Metković suvl. udio rbr: 1 od 04.04.2022. god. (neslužbena kopija), 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.
**Stranke sam posebno upozorila na činjenicu da Ugovoru nije priložena Suglasnost opisana u čl. 10.2. Ugovora.**

Strankama izdana četiri primjerka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 150,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.000,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 250,00 kn.

Split, 04.04.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK SPLIT

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Scanned with CamScanner




Scanned with CamScanner

**ST VIT d.o.o.**, with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under number (MSB): 060333363, Croatian personal identification number (OIB): 58982181084, represented by Tereza Milavić, management board member – director, as the landlord (hereinafter: the "**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 (thirty) 2022 (two thousand twenty two) have concluded the following----------

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

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

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

**ST.VIT d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MSB): 060350815, OIB: 95659108293, koje zastupa Tereza 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 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant business premises in Pločem Trg kralja Tomislava 15. Business premises of 166m2(onehundredsixtysix), located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 1536, land plot no. 581 and 582, Cadastral Municiplaity Komin Stari ("**Premises**").---

**Predmet zakupa**----------

**Članak 1.**

1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor na adresi Trg kralja Tomislava 15, Ploče. Predmetni prostor ukupne je površine 166 m2(stošezdesetšest), nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku br. 1536, zemljišnoknjižne čestice br. 581 ZGR



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| | i 582, katastraska općina Komin-Stari ("Prostor"). |
| 1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises. | 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora. |
| 1.3 The Landlord 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**<br>**Article 2** | **Svrha zakupa**<br>**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 se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika |
| 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 stanju potrebnom za takvu svrhu. |
| 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**<br>**Article 3** | **Trajanje zakupa**<br>**Članak 3.** |
| 3.1 The parties agree that Tenant was already in possession of the leased object on 01.10.2021.y. This Agreement is concluded for a fixes period of 5(five) | 3.1 Stranke su suglasne da je zakupnik već uveden u posjed predmeta zakupa dana 01.10.2021. godine. Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 godina počev od navedenog dana. |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| yeras from specified day.---------- ---------- | ---------- ---------- |
| 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 5 (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** ---------- **Article 4** ---------- | **Zakupnina**---------- ---------- **Članak 4.** ---------- |
| 4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises amounts to:---------- ---------- EUR 1.992,00 (one thousand nine hundred thirty two), 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 account of the Landlord: HR5524020061100752710---------- Payment obligation starts 01.10.2021.y.(firstofoctobertwothousandtwenty one)---------- ---------- ---------- | 4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi:---------- ---------- 1.992,00 eura uvećano za PDV (tisuću devetsko devedeset dva) (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: HR5524020061100752710.- ---------- Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od dana 01.10.2021. godine. ---------- ---------- ---------- |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| 4.2 The Tenant shall pay the rent until 15th (fifteenth) of a month for a previous 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 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.-- |
| **Indexation of Rent** | **Indeksacija zakupnine**---------- |
| **Article 5** | **Članak 5.** |
| 5.1 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.---------- |
| 5.2 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 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 | 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. 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 |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| aforementioned index shall be applicable.---------- | vrijednosti primjenjivati onaj indeks koji stupa na njegovo mjesto.---------- |
| **Expenses** | **Troškovi**---------- |
| **Article 6** | **Članak 6.** |
| 6.1 The Tenant shall pay utilities costs relating to the Premises from the date of 01.10.2021. 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.----------<br>The parties agree that lease has concluded in its own name and its own account all necessary supply contracts related to all overhead costs for the Premises. | 6.1 Stranke su suglasne da zakupnik počev od dana 01.10.2021. godine odnosno otkad je uveden u posjed navedenog Prostora snosi režijske troškove vezano za Prostor. ---------<br>Stranke suglasno utvrđuju da je zakupnik zaključio na svoje ime i za svoj račun sve potrebne ugovore o opskrbi vezane uz sve režijske troškove za Prostor.---------- |
| 6.2 The Tenant shall pay the expenses related to regular maintenance (*Cro. tekuće održavanje*) 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.---------- | 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.---------- |
| 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, | 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 |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| however, always only up to the insurance proceeds recovered. ---------- | 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 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.---------- |
| **Sublease** | **Podzakup**---------- |
| **Article 8** | **Članak 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 | 8.1 Zakupnik nije ovlašten dati Prostor u podzakup, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, a cijeli Prostor samo uz prethodnu pisanu suglasnost |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| Premises only with prior written consent of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld.---------- | Zakupodavca, koja suglasnost neće biti uskraćena bez opravdanog razloga.---------- |
| **Cancelation of the Agreement** | **Otkaz Ugovora**---------- |
| **Article 9** | **Članak 9.** |
| 9.1 Neither the Landlord nor the Tenant may cancel this Agreement at any time during its duration.---------- | 9.1 Niti Zakupodavac niti Zakupnik ne mogu otkazati ovaj Ugovor za vrijeme njegovog trajanja.---------- |
| 9.2 The Landlord represents that the premises leased under this Agreement shall not be required for his activities in the next 10 (ten) years. The Parties mutually agree and confirm that the Tenant is entering into this Agreement on the basis of the respective Landlord's statement.---------- | 9.2 Zakupodavac izjavljuje da mu sljedećih 10 (deset) godina prostor koji je dan u zakup temeljem ovog Ugovora 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 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, on the Premises and on the building in which the Premises are located. The Landlord authorizes the Tenant for placing lighted and unlighted advertisements on the Premise ---------- | 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 natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe. Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da može na zakupljeni prostor po svom izboru u marketinške svrhe postaviti svjetleće i ne svjetleće reklame.---------- |
| 10.2 The owners of the building in which the Premises are located gave consent to the Tenant for placement of signs, billboards 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 | 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 suglasnost je priložena ovom Ugovoru kao prilog (ako je ista ishođena u pisanom obliku). Niti jedna druga odluka ili odobrenje bilo kojeg konzervatora ili |



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| 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.---------- | 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**<br>**Article 11** | **Povrat predmeta zakupa**<br>**Članak 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.---------- | 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**<br>**Article 12** | **Završne odredbe**<br>**Članak 12.** |
| 12.1 For all issues not regulated by this Agreement, Croatian Act on Lease and Purchase of the Business Premises shall apply, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.---------- | 12.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.-- |
| 12.2 Parties have jointly agreed that they shall settle prospective disputes related to this Agreement amicably, and if they do not | 12.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u |



Scanned with CamScanner

succeed, they agree to competence of the Commercial Court in Split.----------

---

---

tom ne uspiju, nadležan je Trgovački sud u Splitu.----------

---

---

**Solemnization, Enforceability**

---

**Article 13**

---

13.1 This Agreement is drawn up in the form of an enforceable notarial instrument and the Tenant hereby agrees that if any of its monetary obligations undertaken in this Agreement have fallen due and have not been settled within the stipulated due date and after expiry of 60 days as of delivery of written notice by the Landlord to the Tenant on such situation (by registered mail), then the Landlord may initiate enforcement proceedings over the Tenant's entire movable and immovable assets.----------

---

13.2 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.----------

---

13.3 The Parties agree that the Notary public shall put the enforcement clause on this Agreement upon the request of the Landlord and on the basis of (i) the Landlord's certified statement that the Tenant did not settle all amounts pursuant to this Agreement and (ii) proof of delivery of the written notice to the Tenant and expiry of the 60 (sixty) days term as of delivery.----------

---

**Article 14**

---

**Solemnizacija, ovršnost**----------

---

**Članak 13.**

---

13.1 Ovaj Ugovor je sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te je Zakupnik suglasan da u slučaju dospjelosti bilo koje njegove novčane obveze preuzete ovim Ugovorom koja ne bude podmirena po isteku predviđenog roka dospjelosti i daljnjeg roka od 60 (šezdeset) dana od dostave Zakupniku pisane obavijesti Zakupodavca o nepodmirenju (preporučenom poštom), Zakupodavac može provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj Zakupnikovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.----------

---

13.2 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 Ugovora.----------

---

---

---

13.3 Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik će na ovaj Ugovor staviti ovršnu klauzulu (potvrdu ovršnosti) na temelju zahtjeva Zakupodavca i (i) njegove ovjerene izjave da Zakupnik nije podmirio potraživanja sukladno ovom Ugovoru i (ii) dokaza o dostavi pisane obavijesti Zakupniku i isteku roka od 60 (šezdeset) dana od dostave.----------

---

---

---

**Članak 14.**

---



Scanned with CamScanner

14.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among th Parties related to the matters from this Agreement.----------

14.2 This Agreement is executed in five identical copies, two for each Party and one for the notary public which solemnizes this treaty. The costs of the notary are borne by Landlord. .----------

14.3 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office. .----------

14.4 The Contracting Parties hereto agree that Croatian Text of this Agreement is prevailing and binding

In Split, on March 30 ( thirty) 2022 ( two thousand twenty two) ----------

ST VIT d.o.o.----------
The Landlord----------

Tereza Milavić, management board member – director----------

14.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.----------

14.2 Ovaj Ugovor je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, u pet primjerka, po dva za svaku Ugovornu stranu i jedan za javnog bilježnika koji solemnizira ovaj ugovor. Troškove javnog bilježnika snosi Zakupodavac----------

14.3 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.----------

14.4 Ugovorne strane su suglasne daje mjerodavan i obvezujući hrvatski tekst ovog ugovora. ----------

U Splitu, 30 ožujka 2022 (dvije tisuće dvadeset druge).----------

ST.VIT d.o.o.----------
Zakupodavac----------

Tereza Milavić, član uprave – direktor----------



Scanned with CamScanner

| | |
|---|---|
| **STUDENAC, d.o.o.**----------<br>**The Tenant**----------<br><br>_____ ----------<br>Michal Wojciech Senczuk,<br>president of the Board,<br>by att. Ivana Ljubičić<br><br>_____ ----------<br>Filip Bilanović, management board member,<br>by att. Ivana Ljubičić | **STUDENAC, d.o.o.**----------<br>**Zakupnik**----------<br><br>_____ ----------<br>Michal Wojciech Senczuk,<br>predsjednik uprave<br>po pun. Ivana Ljubičić<br><br>_____ ----------<br>Filip Bilanović, član uprave<br>Po pun. Ivana Ljubičić |



Scanned with CamScanner