Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24b, 21000 SPLIT

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1

(adresa nadležne jedinice)

02 -11- 2026

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-1443

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj spisa St-431/2026

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

A/D ELECTRONIC d.o.o.

OIB 51645411160

Adresa / sjedište

USKA 1, 40000 ČAKOVEC

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

STUDENAC d.o.o.

OIB 02023029348

Adresa / sjedište

ČETVRT KUKNJAK 17, 21310 OMIŠ

PODACI O TRAŽBINI:

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

UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA OD 25.11.2022.

Iznos dospjele tražbine 1.977,68 (eur)

Glavnica 1.977,68 (eur)

Kamate _____ (eur)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

2.045,88 MJESEČNO, OVISNO O INDEKSACIJI (eur) + 68,20 EUR za dan 30.9.2026.

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

UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA OD 25.11.2022.

KNJIGA OTVORENIH STAVAKA OD 13.10.2026.

OTPREMNICA - RAČUN br. 4467/21/11 — zakupnina za listopad 2026.
OTPREMNICA - RAČUN br. 3787/21/11 — zakupnina za rujan 2026.

ZAKUPNINA SE SUKLADNO UGOVORU O PODZAKUPU PLAĆA DO 5. DANA MJESECA ZA TEKUĆI MJESEC, DALJE TRAŽBINA JE NASTALA I DOSPJELA ZA RUJAN 2026. PRIJE DATUMA DOSPIJEĆA NA SAMOM RAČUNU.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos _____ (kn)

Naziv ovršne isprave

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

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

Mjesto i datum

ZAGREB, 27.10.2026.

Potpis vjerovnika

ĐURGJAN & SRIBAR RADIĆ
ODVJETNIČKO DRUŠTVO • LAW FIRM
ROBERTA HAJDAROVIĆ STANIĆ
odvjetnica · attorney-at-law

GJURGJAN & ŠRIBAR RADIĆ
ODVJETNIČKO DRUŠTVO • LAW FIRM

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupaju

Odvjetnici
IVAN GJURGJAN
IRENA ŠRIBAR RADIĆ
HRVOJE RADIĆ
ROBERTA HAJDAROVIĆ STANIĆ
Zagreb, Dalmatinska 10

u građanskom, parničnom, izvanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom predmetu, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi kod

FINANCIJSKE AGENCIJE I NADLEŽNOG TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU

na tužbu (prijedlog) A/D ELECTRONIC d.o.o., ČAKOVEC, ULICA 1, OIB: 51645111160

protiv STUDENAC d.o.o., OMIŠ, ČETVRT RUBNJAK 17, OIB: 02023029348

radi PRODAVE TRAŽBINE I SASTAVNJA

pod poslovnim brojem St-431/2026

Ovlašćujem(o) ih, da me (nas) zastupaju u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnose tužbe, prijedloge i ostale podneske, da sklapaju nagodbe, da daju u moje (naše) ime nasljednu izjavu, te da za mene (nas) prime novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaju potvrde.

Pristajem(o) da ih za slučaj spriječenosti zamijeni Dora Begović, odvj. vježbenica

Za slučaj spora glede nagrade pristajem(o) na nadležnost suda u Zagrebu.

U Zagrebu, dana 20.10.2026.

A/D ELECTRONIC d.o.o. ČAKOVEC

ROBERT HAJDAROVIĆ, DIREKTOR

A/D Electronic d.o.o., with registered seat in Čakovec, Uska 1, registered in the Commercial Court Registry in Varaždin, Company Registration Number /MBS/: 070022986, PIN: 51645411160, represented by director Robert Hajdarović, (the "**Sublandlord**")	A/D Electronic d.o.o., sa sjedištem u Čakovcu, Uska 1, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojem (MBS): 070022986, OIB: 51645411160, koje zastupa direktor Robert Hajdarović, ("**Podzakupodavac**")
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 "**Subtenant**"),	**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 zajedno zastupaju Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave ("**Podzakupnik**")
(The Sublandlord and the Subtenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Podzakupodavac i Podzakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 25th November 2022 concluded the following	sklopili su dana 25.11.2022.godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES SUBLEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Sublandlord leases to the Subtenant, and the Subtenant takes into lease business premises in Čakovec, Uska 1, Co-ownership part: 369/10000 FLAT OWNERSHIP (E-1) Business premises 1 on the ground floor in building "A", which consists of an entrance, a shop, two shop windows, a wardrobe, a toilet, a corridor and a warehouse, total with an area of 135.99 m2, located on a property registered in	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Podzakupodavac Zakupnik poslovnog prostora koji se nalazi u Čakovcu, Uska 1, Suvlasnički dio: 369/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor 1 u prizemlju u zgradi "A", koji se sastoji od ulaza, prodavaonice, dva izloga, garderobe, WC-a hodnika i skladišta, ukupne površine od 135,99 m2, , koji se nalazi na nekretnini upisanoj zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu,

	the land register of the Municipal Court in Čakovec, land registry Foliot no. 7779, land registry plot no. 24/A/1/1, cadastral municipality 302813 Čakovec, all in accordance with the layout plan which is an integral part of this contract and is attached to this contract as Annex 1, and all based on the lease contract and the annex to the contract concluded with Robert Hajdarović from Čakovec, Lavoslav Ružičke 47, 018: 20760747265, and based on the contract annex to the contract concluded with Milka Hajdarović from Čakovec Lavoslava Ružičke 47, OIB: 49574483638, which contracts and annexes are appendices to this Agreement (Annex 2 and 3). (the "**Premises**").		zemljišnoknjižnog odjela Čakovec u zemljišnoknjižni uložak br. 7779, zemljišnoknjižne čestice br. 24/A/1/1, katastraska općina 302813 Čakovec, a sve u skladu sa tlocrtom koji je sastavni dio ovog ugovora te se prilaže ovom Ugovoru kao Prilog 1 a sve temeljem Ugovora o zakupu te aneksa ugovoru zaključenog sa Robertom Hajdarovićem iz Čakovca, Lavoslava Ružičke 47, 018: 20760747265, te temeljem ugovora aneksa ugovoru zaključenog sa Milkom Hajdarović iz Čakovca Lavoslava Ružičke 47, OIB:49574483638 dana a koji ugovori i aneksi su prilozi ovom Ugovoru (Prilog 2 i 3). („**Prostor**")
1.2	The Sublandlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2	Podzakupodavac izjavljuje da je posjednik Prostora.
1.3	The Sublandlord guarantees to the Subtenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3	Podzakupodavac izjavljuje i jamči Podzakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, u skladu s propisima i prometnom regulacijom, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**		**Svrha zakupa** **Članak 2.**	
2.1	The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Subtenant's registered business activity namely retail trade in non-specialized stores, mainly food, drinks and tobacco products	2.1	Ugovorne strane ovim suglasno utvrđuju da je Podzakupnik ovlašten koristiti Prostor isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Podzakupnika i to trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima

2.2	The Sublandlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2	Podzakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3	The Subtenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3	Podzakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term and Hand-over of the Premises		**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the hand-over of the Premises. The Premises shall be handed-over to the Subtenant within 14 days after this Agreement is signed.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Podzakupniku u roku od 14 dana nakon potpisa ovog Ugovora.
3.2	The Subtenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 3 (three) months.	3.2	Podzakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci.
3.3	After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.2 above the Sublandlord has the obligation to offer first to the Subtenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Sublandlord would lease the Premises to a third party and at a price that the Sublandlord can obtain from a third party, in accordance with the agreement of the Contracting Partieson. Otherwise, the Sublandlord shall be obliged to pay to the Subtenant the contractual penalty of HRK 50,000.00. In case of reaching an agreement on the continuation of the lease relationship, the Contracting Parties will conclude an addendum to this Agreement or a new agreement.	3.3	Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Podzakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Podzakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje i to najkasnije 3 mjeseca prije isteka ugovorenog roka iz čl.3.1., pod istim uvjetima pod kojima bi Podzakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po cijeni koju Podzakupodavac može ostvariti od treće osobe, a sukladno dogovoru Ugovornih strana. U suprotnom, Podzakupodavac je dužan platiti Podzakupniku ugovornu kaznu u iznosu od 50.000,00kn. U slučaju postignutog dogovora o nastavku zakupnog odnosa, Ugovorne će strane sklopiti dodatak ovom Ugovoru ili novi ugovor.
3.4	The Sublandlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record which will	3.4	Podzakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji u

determine all important facts related to the Premises, including, but not limited to, meter conditions, possible damages, etc.	kojem će se utvrditi sve bitne činjenice vezane za Prostor uključujući, ali se ne ograničavajući na stanja brojila, eventualna oštećenja i sl.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1400, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Subtenant shall pay the rent to the following account: HR0723400091116006055 opened at Privredna banka d.d. When the official currency of payment in the Republic of Croatia becomes EUR, the Rent will be paid in euros. The payment obligation starts with store opening day in the Premises.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1400 eura, uvećano za pripadajući PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Podzakupnik će uplatiti Zakupninu na sljedeći račun Podzakupodavca: HR0723400091116006055 otvoren kod Privredne banke d.d.. Kada službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj postane EUR, Zakupnina će biti plaćana u eurima. Obveza plaćanja Zakupnine počinje teći s danom primopredaje Prostora.
4.2 The Subtenant undertakes to pay a deposit in the amount of EUR 2,800.00 to the account of the Sublandlord referred to in Article 4.1 of this Agreement plus the corresponding amount of VAT in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment from which the Sublandlord is authorized to collect any due debts (claims related to due and unpaid rent, and which deposit, if it remains unused, will be used to pay the rent for the last two months of the lease. 15 days have passed since the day when the Subtenant received the warning about late payment, sent accordingly Article 11.6. of this Agreement. The said deposit will be paid to the Sublandlord within 7 days of handing over the Premises.	4.2 Podzakupnik se obvezuje na račun Podzakupodavca iz članka 4.1 ovog Ugovora uplatiti depozit u iznosu od 2.800,00 eura uvećano za pripadajući iznos PDV-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja iz kojeg je Podzakupodavac ovlašten naplatiti eventualna dospjela dugovanja (potraživanja koja se odnose na dospjele, a neplaćene Zakupnine, a koji depozit će se, ukoliko ostane neiskorišten, upotrijebiti za podmirenje Zakupnine za zadnja dva mjeseca trajanja zakupa. Podzakupodavac može naplatiti iz depozita dospjelu zakupninu, odnosno druge troškove koje je Podzakupnik dužan podmirivati, po proteku 15 dana od dana kada je Podzakupnik primio opomenu o kašnjenju plaćanja, poslanu sukladno

4.3	The contracting parties expressly agree that after the end of the first year of the lease (contract year), the amount of the Rent will be indexed based on the annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. The above-mentioned indexation is applied in such a way that the newly established Rent is valid from January 1 (first) of the following year (2024) onwards, for each subsequent year of the lease		članku 11.6. ovog Ugovora. Navedeni će depozit biti isplaćen Podzakupodavcu u roku od 7 dana od primopredaje prostora.
		4.3	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka prve godine trajanja zakupa (ugovorna godina) iznos Zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena Zakupnina vrijedi od 1. (prvi) siječnja naredne (2024.) godine nadalje, za svaku narednu godinu zakupa
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month. In case of untimely payment of the Rent or other obligations of the Subtenant based on this Agreement, the Subtenant is obliged to pay default interest on all overdue amounts at the applicable legal interest rate at the time the interest is charged.	4.4	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec. U slučaju nepravovremenog plaćanja Zakupnine ili drugih obveza Podzakupnika po osnovi ovog Ugovora, Podzakupnik je u obvezi platiti zateznu kamatu na sve dospjele iznose po važećoj stopi zakonske zatezne kamate u vrijeme kada se kamata zaračunava.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Subtenant shall pay the utility costs related to the Premises, and separate amounts for electricity, water, utility fee and fee for water arrangement and other possible direct costs from the date of handover of possession of the Premises from the day the Premises are handed over. If the Sublandlord does not settle the expenses until the hand-over day the Subtenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1	Podzakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i to zasebne iznose za struju, vodu, komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda te ostale moguće izravne troškove od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Podzakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Podzakupniku, Podzakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The sublandlord shall transfer the costs for which it is possible to his name and pay directly to the service provider.	5.2	Podzakupnik će troškove za koje je to moguće prenijeti na svoje ime te plaćati direktno dobavljaču usluge.

5.3	The Subtenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Sublandlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Subtenant's activities. The Sublandlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.3	Podzakupnik snosi troškove tekućeg i održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, sitni popravci, održavanje uređaja za grijanje, zračenje i odzračivanje kao i električne i vodoinstalacije u uporabnom stanju), a Podzakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Podzakupnikovih djelatnosti. Podzakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.4	The Sublandlord undertakes to pay all costs defined by the provisions of this Agreement by the date indicated on the invoice in question which it will receive from the Sublandlord and/or competent authorities. The Subtenant is obliged, at the request of the Sublandlord, without delay, to submit copies of all invoices received and confirmations of payment of all costs charged to the Premises, which the Sublandlord is obliged to properly settle.	5.4	Podzakupnik se obvezuje plaćati sve troškove definirane odredbama ovog Ugovora do datuma naznačenog na predmetnom računu kojeg će primiti od Podzakupodavca i/ili nadležnih tijela. Podzakupnik je obvezan, na zahtjev Podzakupodavca, bez odgađanja, dostaviti preslike svih zaprimljenih računa i potvrda o plaćanju svih troškova koji terete Prostor, a koje je Podzakupnik u obvezi uredno podmirivati.
5.5	Contracting Parties agree that the current electricity connecting rating is not sufficient for the Subtenant's business activity. The Sublandlord commits to submits a request to HEP for an increase in connection power in accordance with the needs defined by the Subtenant no later than within 30 days from the conclusion of this Agreement, all at the expense of the Subtenant.	5.5	Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Podzakupnika. Podzakupodavac se obvezuje kod HEP-a podnijeti zahtjev za povećanje priključne snage sukladno potrebama koje će Podzakupnik definirati najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora, a sve o trošku Podzakupnika.
5.6	The Subtenant is obliged, at his own expense, to repair damage to the Premises and/or malfunctions that he himself caused or were caused by persons who use the Subtenant's Premises on any basis (employees, business partners, customers, cleaning service, etc.)	5.6	Podzakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora i/ili kvarova koje je sam prouzročio ili su prouzročeni od strane osoba koje se koriste Prostorom Podzakupnika po bilo kojoj osnovi (radnici, poslovni partneri, stranke, služba za čišćenje i dr)

5.7	The subtenant is obliged to obtain at his own expense insurance policies from the insurance companies of his choice, and to maintain them in force for the duration of the lease (insurance against loss of property, goods and equipment in the Premises, for damage caused by fire, explosion and damage caused by leaks and spills water and general damage caused by water penetration, broken glass, broken mechanical equipment, earthquakes, burglary, theft, etc.).	5.7	Podzakupnik je dužan pribaviti o vlastitom trošku police osiguranja od osiguravajućeg društava po svom izboru, te ih održavati na snazi za vrijeme trajanja zakupa (osiguranje od gubitka imovine, robe i opreme u Prostoru, za štete od požara, eksplozije i štete uzrokovane curenjem i izljevom vode te općenita oštećenja izazvana prodorom vode, loma stakla, loma mehaničke opreme, potresa, provale, krađe i sl.).
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Parties agree that during the Lease Term the Subtenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Subtenant's business activities. Such works do not require Sublandlord's consent.	6.1	Ugovorne strane su suglasne da će Podzakupnik 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 Podzakupodavca.
6.2	Exceptionally, during the planning and execution of any modifications that would encroach on the structural parts of the Premises, the Subtenant is obliged to take care of compliance with fire prevention measures, safety measures, occupational safety measures and other regulations and undertakes to deliver to the Sublandlord all the necessary technical drawings related to alterations, especially for all interventions in installations and similar interventions, which the Subtenant has the right not to accept if the same is technically unfeasible or could lead to damage to the Premises or neighboring real estate (co-owned part).	6.2	Iznimno, prilikom planiranja i izvedbe bilo kakvih preinaka kojima bi se zadiralo u konstruktivne dijelove Prostora, Podzakupnik je dužan voditi računa o poštivanju protupožarnih mjera, mjera sigurnosti, mjera zaštite na radu i dr. propisa te se obvezuje prije izvođenja takvih radova dostaviti Podzakupodavcu sve potrebne tehničke nacrte vezano uz preinake, a pogotovo za sve zahvate u instalacijama i slične zahvate, što Podzakupodavac ima pravo ne prihvatiti ukoliko je isto tehnički neizvedivo ili bi moglo dovesti do štete po Prostor ili susjednu nekretninu (suvlasnički dio).
6.3	The Subtenant 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	6.3	Podzakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Podzakupodavac je dužan

	Sublandlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Subtenant to enable the Subtenant to obtain all the necessary permits.		Podzakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Podzakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.4	If the Sublandlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Subtenant, the Sublandlord is obliged to fully compensate the Subtenant for all the investments and fit out works on the Premises taking into account depreciation and expenses must be supported by appropriate invoices.	6.4	Ako Podzakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Podzakupnika, dužan je Podzakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora uzimajući u obzir amortizaciju a troškovi moraju biti potkrijepljeni odgovarajućim računima.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Subtenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Sublandlord's written consent.	7.1	Podzakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Podzakupodavca .
Signs, billboards, advertisements and technical devices		**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**	
	Article 8		**Članak 8.**
8.1	The Sublandlord gives approval to the Subtenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes. In order to place an advertisement on the building, the Subtenant will seek the consent of the building manager. The subtenant is obliged to pay all fees and/or taxes related to the highlighting of the company and advertisements, and upon the expiration or termination of this Agreement, to remove the highlighted company and advertisements while restoring the situation that existed before.	8.1	Podzakupodavac daje odobrenje Podzakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na izlozima Prostora u marketinške svrhe.Za postavljanje reklame na zgradi Podzakupnik će tražiti suglasnost s upaviteljem zgrade. Podzakupnik je dužan plaćati sve pristojbe i/ili poreze vezane uz isticanje tvrtke i reklama te po isteku ili raskidu ovog Ugovora ukloniti istaknutu tvrtku i reklame uz uspostavu stanja koje je bilo prije.

8.2	The Sublandlord gives approval to the Subtenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units). When installing any devices, advertisements, etc., the Subtenant is obliged to comply with positive regulations.	8.2	Podzakupodavac daje odobrenje Podzakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji). Prilikom postavljanja bilo kakvih uređaja, reklama i sl., Podzakupnik se dužan pridržavati pozitivnih propisa.
Return of the Premises **Article 9**		**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**	
9.1	Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Sublandlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Subtenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1	Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Podpodzakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Podzakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2	When handing over the vacated Premises, the contracting parties are obliged to draw up a handover record in which information is entered about the condition of the Premises at the time of handover and whether the contracting parties have any claims against each other based on this Agreement.	9.2	Ugovorne strane se obvezuju prilikom primopredaje ispražnjenog Prostora sastaviti primopredajni zapisnik u koji se unose podaci o stanju Prostora u vrijeme predaje te o tome imaju li ugovorne strane kakvih potraživanja jedna prema drugoj s osnove ovog Ugovora.
9.3	The Subtenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.3	Podzakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**		**Završne odredbe** **Članak 10.**	
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog

	amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the the actual competent court.		Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud.
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća te da se na isti primjenjuje hrvatsko pravo.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Sublandlord's or Subtenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors if the Subtenant's successor is not a company competing with the Sublandlord	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju statusne promjene, bilo na strani Podzakupodavca ili Podzakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike, ukoliko slijednik Podzakupnika nije konkurentsko društvo Podzakupodavcu.
11.3	The Sublandlord is obliged to inform the Subtenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Subtenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Sublandlord's negligence the Subtenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term). The above also applies vice versa	11.3	Podzakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Podzakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Podzakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Podzakupodavca, Podzakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Podzakupnik ovlašten regresno potraživati od Podzakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora). Navedeno vrijedi i obratno.
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa, odnosno isto zahtijevaju propisi), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje

	of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.		odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	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.	11.5	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.6	The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of certification of the Sublandlord's signature.	11.6	Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa Podzakupodavca.
In Omiš, 25th November 2022 A/D ELECTRONIC d.o.o., represented by director Robert Hajdarović The Sublandlord A/D ELECTRONIC d.o.o. ČAKOVEC Robert Hajdarović, director **STUDENAC d.o.o.** The Subtenant STUDENAC Studenac d.o.o. Cetvrt Ribnjak 27 21310 Omiš Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović		U Omišu, 25.11.2022. A/D ELECTRONIC d.o.o.,zastupan po direktoru Robertu Hajdaroviću Podzakupodavac A/D ELECTRONIC d.o.o. ČAKOVEC Robert Hajdarović, direktor **STUDENAC d.o.o.** Podzakupnik STUDENAC Studenac d.o.o. Cetvrt Ribnjak 27 21310 Omiš Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	

A/D ELECTRONIC d.o.o.

Uska 1
40000 ČAKOVEC
OIB: 51645411160
Tel.: 040/ 391-048
E-mail: milanka@ad-electronic.hr
Fax: 040/391-048
IBAN: HR9724840081100202673

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17 Omiš
21250

E-mail: zakupi@studenac.hr 33295
Tel/fax:

OIB/PDV-ID:02023029348

Datum: 13.10.2026

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

na dan: 13.10.2026

Sve valute - Ispis u EUR

Pregledom naših poslovnih knjiga, ustanovili smo da se Vaš račun sastoji od slijedećih otvorenih stavaka. Ukoliko smatrate da postoji neusklađenost sa Vašim poslovnim knjigama, molimo Vas da nas obavijestite.

rbr. Račun	Opis	DatDVO	Dospijeće	Dana van valute	Duguje	Potražuje	Saldo	Konto	Val
126-3787/21/11	Izlazna faktura 26-3787/21/11	02.09.2026	30.09.2026	13	2.045,88		**2.045,88**	1200	978
226-4467/21/11	Izlazna faktura 26-4467/21/11	06.10.2026	31.10.2026	-18	2.045,88		**2.045,88**	1200	978
UKUPNO:					**4.091,76**	**0,00**	**4.091,76**	U NAŠU KORIST	

Napomena:

Pošiljalac izvoda:

A/D ELECTRONIC d.o.o. ČAKOVEC

Potvrđujemo usklađenost otvorenih stavki:

M.P.

A/D ELECTRONIC d.o.o.

Uska 1
40000 ČAKOVEC

OIB: 51645411160
Tel: (040) 396-606
Fax: (040) 396-607
e-mail: prodaja@ad-electronic,hr
IBAN: HR0723400091116006055
SWIFT: PBZGHR2X
Banka: Privredna banka Zagreb d.d.

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17

21250 Omiš

(33295)

OIB: 02023029348

ČAKOVEC , 02.09.2026
Datum isporuke (DVO):02.09.2026
Datum dospijeća (VAL)30.09.2026

Otpremnica - račun br. **3787/21/11** **R -1**

Interni broj: IFS 26-3787/21/11

Otpr/Rev.: Otprema:
Nalog: 2026 / Narudžba: od: Mjtr/proj.: Skl.: 20

Rbr	Šifra	Naziv	Količina	Cijena EUR	Iznos bruto	% rabat	Rabat iznos	Ukupno	Tb
1	10000	Zakup poslovnog prostora prema ugovoru, A/D-1	1	1.578,300	1.578,30	0,00	0,00	1.578,30	25
2	10008	Indeksacija zakupnine 3,7%	1 KOM	58,397	58,40	0,00	0,00	58,40	25
		Ukupno:			**1.636,70**		**0,00**	**1.636,70**	

Osnovica za PDV 25 %: 1.636,70
P D V 25 %: 409,18

UKUPNO ZA PLATITI: 2.045,88 EUR

Slovima: dvijetisućečetrdesetpet € i osamdesetosam centi

Napomena: Zakupnina za 09.mjesec 2026. godine
poslovni prostor rj 972
obračun indeksacije

Model / Poziv na broj: 05 32956-2603787

Društvo upisano pri Trgovačkom sudu Varaždin pod brojem: Tt-95/2256-2. MBS: 070022986.
Temeljni kapital: 58.300,00 kn. Član uprave: Robert Hajdarović.
Sjedište tvrtke: Uska 1, 40000 Čakovec.

Oznaka načina plaćanja: **T** 10 TRANSAKCIJSKI RAČUN Datum i vrijeme izdavanja računa: 02.09.26 18:49

Izradio: 03 Rajko Hajdarović Preuzeo: Direktor: Robert Hajdarović

A/D ELECTRONIC d.o.o.

Uska 1
40000 ČAKOVEC

OIB: 51645411160
Tel: (040) 396-606
Fax: (040) 396-607
e-mail: prodaja@ad-electronic,hr
IBAN: HR0723400091116006055
SWIFT: PBZGHR2X
Banka: Privredna banka Zagreb d.d.

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17

21250 Omiš

(33295)

OIB: 02023029348

ČAKOVEC , 06.10.2026
Datum isporuke (DVO):06.10.2026
Datum dospijeća (VAL)31.10.2026

Otpremnica - račun br. **4467/21/11** **R -1**

Interni broj: IFS 26-4467/21/11

Otpr/Rev.:
Nalog: 2026 / Narudžba: od: Otprema: Mjtr/proj.: Skl.: 20

Rbr	Šifra	Naziv	Količina	Cijena EUR	Iznos bruto	% rabat	Rabat iznos	Ukupno	Tb
1	10000	Zakup poslovnog prostora prema ugovoru, A/D-1	1	1.578,300	1.578,30	0,00	0,00	1.578,30	25
2	10008	Indeksacija zakupnine 3,7%	1 KOM	58,397	58,40	0,00	0,00	58,40	25
		Ukupno:			**1.636,70**		**0,00**	**1.636,70**	

Osnovica za PDV 25 %: **1.636,70**
P D V 25 %: **409,18**

UKUPNO ZA PLATITI: **2.045,88 EUR**

Slovima: dvijetisućečetrdesetpet € i osamdesetosam centi

Napomena: Zakupnina za 10.mjesec 2026. godine
poslovni prostor rj 972
obračun indeksacije

Model / Poziv na broj: 05 32956-2604467

Društvo upisano pri Trgovačkom sudu Varaždin pod brojem: Tt-95/2256-2. MBS: 070022986.
Temeljni kapital: 58.300,00 kn. Član uprave: Robert Hajdarović.
Sjedište tvrtke: Uska 1, 40000 Čakovec.

Oznaka načina plaćanja: **T** 10 TRANSAKCIJSKI RAČUN Datum i vrijeme izdavanja računa: 06.10.26 10:40

Izradio: 03 Rajko Hajdarović Preuzeo: Direktor: Robert Hajdarović

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24b, 21000 SPLIT

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj spisa St-431/2026

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

A/D ELECTRONIC d.o.o.

OIB 51645411160

Adresa / sjedište

USKA 1, 40000 ČAKOVEC

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

STUDENAC d.o.o.

OIB 02023029348

Adresa / sjedište

ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 OMIŠ

PODACI O TRAŽBINI:

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

UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA OD 25.11.2022.

Iznos dospjele tražbine 1.977,68 (eur)

Glavnica 1.977,68 (eur)

Kamate _____ (eur)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

2.045,88 MJESEČNO, OVISNO O INDEKSACIJI (eur) + 68,20 EUR za dan 30.9.2026.

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

UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA OD 25.11.2022.

KNJIGA OTVORENIH STAVAKA OD 13.10.2026.

OTPREMNICA, RAČUN BR. 4467/21/11 — zakupnina za listopad 2026.
OTPREMNICA - RAČUN BR. 3787/21/11 — zakupnina za rujan 2026.

ZAKUPNINA SE SUKLADNO UGOVORU O PODZAKUPU PLAĆA DO 5. DANA TEKUĆEG MJESECA ZA TEKUĆI MJESEC, DAKLE TRAŽBINA JE NASTALA I DOSPJELA ZA RUJAN 2026. PRIJE DATUMA DOSPIJEĆA NA SAMOM RAČUNU.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos _____ (kn)

Naziv ovršne isprave

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

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

Mjesto i datum

ZAGREB, 27.10.2026.

Potpis vjerovnika

GJURGJAN & ŠRIBAR RADIĆ
ODVJETNIČKO DRUŠTVO • LAW FIRM
ROBERTA HAJDAROVIĆ STANIĆ
odvjetnica · attorney-at-law

GJURGJAN & ŠRIBAR RADIĆ
ODVJETNIČKO DRUŠTVO • LAW FIRM

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupaju

Odvjetnici
IVAN GJURGJAN
IRENA ŠRIBAR RADIĆ
HRVOJE RADIĆ
ROBERTA HAJDAROVIĆ STANIĆ
Zagreb, Dalmatinska 10

u građanskom, parničnom, izvanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom predmetu, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi kod

FINANCIJSKE AGENCIJE I NADLEŽNOG TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU

na tužbu (prijedlog) A/D ELECTRONIC d.o.o., ČAKOVEC, USKA 1, OIB: 51645411160

protiv STUDENAC d.o.o., OMIŠ, ČETVRT RUBNJAK 17, OIB: 02023029348

radi PRODAVE TRAŽBINE I SASTAVANJA

pod poslovnim brojem St-431/2026

Ovlašćujem(o) ih, da me (nas) zastupaju u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnose tužbe, prijedloge i ostale podneske, da sklapaju nagodbe, da daju u moje (naše) ime nasljednu izjavu, te da za mene (nas) prime novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaju potvrde.

Pristajem(o) da ih za slučaj spriječenosti zamijeni Dora Begović, odvj. vježbenica

Za slučaj spora glede nagrade pristajem(o) na nadležnost suda u Zagrebu.

U Zagrebu, dana 20.10.2026.

A/D ELECTRONIC d.o.o. ČAKOVEC

ROBERT HAJDAROVIĆ, DIREKTOR

A/D Electronic d.o.o., with registered seat in Čakovec, Uska 1, registered in the Commercial Court Registry in Varaždin, Company Registration Number /MBS/: 070022986, PIN: 51645411160, represented by director Robert Hajdarović, (the "**Sublandlord**")	A/D Electronic d.o.o., sa sjedištem u Čakovcu, Uska 1, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojem (MBS): 070022986, OIB: 51645411160, koje zastupa direktor Robert Hajdarović, ("**Podzakupodavac**")
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 "**Subtenant**"),	**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 zajedno zastupaju Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave ("**Podzakupnik**")
(The Sublandlord and the Subtenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Podzakupodavac i Podzakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 25th November 2022 concluded the following	sklopili su dana 25.11.2022.godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES SUBLEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Sublandlord leases to the Subtenant, and the Subtenant takes into lease business premises in Čakovec, Uska 1, Co-ownership part: 369/10000 FLAT OWNERSHIP (E-1) Business premises 1 on the ground floor in building "A", which consists of an entrance, a shop, two shop windows, a wardrobe, a toilet, a corridor and a warehouse, total with an area of 135.99 m2, located on a property registered in	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Podzakupodavac Zakupnik poslovnog prostora koji se nalazi u Čakovcu, Uska 1, Suvlasnički dio: 369/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor 1 u prizemlju u zgradi "A", koji se sastoji od ulaza, prodavaonice, dva izloga, garderobe, WC-a hodnika i skladišta, ukupne površine od 135,99 m2, , koji se nalazi na nekretnini upisanoj zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu,

	the land register of the Municipal Court in Čakovec, land registry Foliot no. 7779, land registry plot no. 24/A/1/1, cadastral municipality 302813 Čakovec, all in accordance with the layout plan which is an integral part of this contract and is attached to this contract as Annex 1, and all based on the lease contract and the annex to the contract concluded with Robert Hajdarović from Čakovec, Lavoslav Ružičke 47, 018: 20760747265, and based on the contract annex to the contract concluded with Milka Hajdarović from Čakovec Lavoslava Ružičke 47, OIB: 49574483638, which contracts and annexes are appendices to this Agreement (Annex 2 and 3). (the "**Premises**").		zemljišnoknjižnog odjela Čakovec u zemljišnoknjižni uložak br. 7779, zemljišnoknjižne čestice br. 24/A/1/1, katastraska općina 302813 Čakovec, a sve u skladu sa tlocrtom koji je sastavni dio ovog ugovora te se prilaže ovom Ugovoru kao Prilog 1 a sve temeljem Ugovora o zakupu te aneksa ugovoru zaključenog sa Robertom Hajdarovićem iz Čakovca, Lavoslava Ružičke 47, 018: 20760747265, te temeljem ugovora aneksa ugovoru zaključenog sa Milkom Hajdarović iz Čakovca Lavoslava Ružičke 47, OIB:49574483638 dana a koji ugovori i aneksi su prilozi ovom Ugovoru (Prilog 2 i 3). („**Prostor**")
1.2	The Sublandlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2	Podzakupodavac izjavljuje da je posjednik Prostora.
1.3	The Sublandlord guarantees to the Subtenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3	Podzakupodavac izjavljuje i jamči Podzakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, u skladu s propisima i prometnom regulacijom, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**		**Svrha zakupa** **Članak 2.**	
2.1	The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Subtenant's registered business activity namely retail trade in non-specialized stores, mainly food, drinks and tobacco products	2.1	Ugovorne strane ovim suglasno utvrđuju da je Podzakupnik ovlašten koristiti Prostor isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Podzakupnika i to trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima

2.2	The Sublandlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2	Podzakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3	The Subtenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3	Podzakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term and Hand-over of the Premises		**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the hand-over of the Premises. The Premises shall be handed-over to the Subtenant within 14 days after this Agreement is signed.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Podzakupniku u roku od 14 dana nakon potpisa ovog Ugovora.
3.2	The Subtenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 3 (three) months.	3.2	Podzakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci.
3.3	After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.2 above the Sublandlord has the obligation to offer first to the Subtenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Sublandlord would lease the Premises to a third party and at a price that the Sublandlord can obtain from a third party, in accordance with the agreement of the Contracting Partieson. Otherwise, the Sublandlord shall be obliged to pay to the Subtenant the contractual penalty of HRK 50,000.00. In case of reaching an agreement on the continuation of the lease relationship, the Contracting Parties will conclude an addendum to this Agreement or a new agreement.	3.3	Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Podzakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Podzakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje i to najkasnije 3 mjeseca prije isteka ugovorenog roka iz čl.3.1., pod istim uvjetima pod kojima bi Podzakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po cijeni koju Podzakupodavac može ostvariti od treće osobe, a sukladno dogovoru Ugovornih strana. U suprotnom, Podzakupodavac je dužan platiti Podzakupniku ugovornu kaznu u iznosu od 50.000,00kn. U slučaju postignutog dogovora o nastavku zakupnog odnosa, Ugovorne će strane sklopiti dodatak ovom Ugovoru ili novi ugovor.
3.4	The Sublandlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record which will	3.4	Podzakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji u

	determine all important facts related to the Premises, including, but not limited to, meter conditions, possible damages, etc.		kojem će se utvrditi sve bitne činjenice vezane za Prostor uključujući, ali se ne ograničavajući na stanja brojila, eventualna oštećenja i sl.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1400, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Subtenant shall pay the rent to the following account: HR0723400091116006055 opened at Privredna banka d.d. When the official currency of payment in the Republic of Croatia becomes EUR, the Rent will be paid in euros. The payment obligation starts with store opening day in the Premises.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1400 eura, uvećano za pripadajući PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Podzakupnik će uplatiti Zakupninu na sljedeći račun Podzakupodavca: HR0723400091116006055 otvoren kod Privredne banke d.d.. Kada službena valuta plaćanja u Republici Hrvatskoj postane EUR, Zakupnina će biti plaćana u eurima. Obveza plaćanja Zakupnine počinje teći s danom primopredaje Prostora.
4.2	The Subtenant undertakes to pay a deposit in the amount of EUR 2,800.00 to the account of the Sublandlord referred to in Article 4.1 of this Agreement plus the corresponding amount of VAT in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment from which the Sublandlord is authorized to collect any due debts (claims related to due and unpaid rent, and which deposit, if it remains unused, will be used to pay the rent for the last two months of the lease. 15 days have passed since the day when the Subtenant received the warning about late payment, sent accordingly Article 11.6. of this Agreement. The said deposit will be paid to the Sublandlord within 7 days of handing over the Premises.	4.2	Podzakupnik se obvezuje na račun Podzakupodavca iz članka 4.1 ovog Ugovora uplatiti depozit u iznosu od 2.800,00 eura uvećano za pripadajući iznos PDV-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja iz kojeg je Podzakupodavac ovlašten naplatiti eventualna dospjela dugovanja (potraživanja koja se odnose na dospjele, a neplaćene Zakupnine, a koji depozit će se, ukoliko ostane neiskorišten, upotrijebiti za podmirenje Zakupnine za zadnja dva mjeseca trajanja zakupa. Podzakupodavac može naplatiti iz depozita dospjelu zakupninu, odnosno druge troškove koje je Podzakupnik dužan podmirivati, po proteku 15 dana od dana kada je Podzakupnik primio opomenu o kašnjenju plaćanja, poslanu sukladno

4.3	The contracting parties expressly agree that after the end of the first year of the lease (contract year), the amount of the Rent will be indexed based on the annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. The above-mentioned indexation is applied in such a way that the newly established Rent is valid from January 1 (first) of the following year (2024) onwards, for each subsequent year of the lease		članku 11.6. ovog Ugovora. Navedeni će depozit biti isplaćen Podzakupodavcu u roku od 7 dana od primopredaje prostora.
		4.3	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka prve godine trajanja zakupa (ugovorna godina) iznos Zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena Zakupnina vrijedi od 1. (prvi) siječnja naredne (2024.) godine nadalje, za svaku narednu godinu zakupa
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month. In case of untimely payment of the Rent or other obligations of the Subtenant based on this Agreement, the Subtenant is obliged to pay default interest on all overdue amounts at the applicable legal interest rate at the time the interest is charged.	4.4	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec. U slučaju nepravovremenog plaćanja Zakupnine ili drugih obveza Podzakupnika po osnovi ovog Ugovora, Podzakupnik je u obvezi platiti zateznu kamatu na sve dospjele iznose po važećoj stopi zakonske zatezne kamate u vrijeme kada se kamata zaračunava.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Subtenant shall pay the utility costs related to the Premises, and separate amounts for electricity, water, utility fee and fee for water arrangement and other possible direct costs from the date of handover of possession of the Premises from the day the Premises are handed over. If the Sublandlord does not settle the expenses until the hand-over day the Subtenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1	Podzakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor i to zasebne iznose za struju, vodu, komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda te ostale moguće izravne troškove od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Podzakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Podzakupniku, Podzakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The sublandlord shall transfer the costs for which it is possible to his name and pay directly to the service provider.	5.2	Podzakupnik će troškove za koje je to moguće prenijeti na svoje ime te plaćati direktno dobavljaču usluge.

5.3	The Subtenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Sublandlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Subtenant's activities. The Sublandlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.3	Podzakupnik snosi troškove tekućeg i održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, sitni popravci, održavanje uređaja za grijanje, zračenje i odzračivanje kao i električne i vodoinstalacije u uporabnom stanju), a Podzakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Podzakupnikovih djelatnosti. Podzakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.4	The Sublandlord undertakes to pay all costs defined by the provisions of this Agreement by the date indicated on the invoice in question which it will receive from the Sublandlord and/or competent authorities. The Subtenant is obliged, at the request of the Sublandlord, without delay, to submit copies of all invoices received and confirmations of payment of all costs charged to the Premises, which the Sublandlord is obliged to properly settle.	5.4	Podzakupnik se obvezuje plaćati sve troškove definirane odredbama ovog Ugovora do datuma naznačenog na predmetnom računu kojeg će primiti od Podzakupodavca i/ili nadležnih tijela. Podzakupnik je obvezan, na zahtjev Podzakupodavca, bez odgađanja, dostaviti preslike svih zaprimljenih računa i potvrda o plaćanju svih troškova koji terete Prostor, a koje je Podzakupnik u obvezi uredno podmirivati.
5.5	Contracting Parties agree that the current electricity connecting rating is not sufficient for the Subtenant's business activity. The Sublandlord commits to submits a request to HEP for an increase in connection power in accordance with the needs defined by the Subtenant no later than within 30 days from the conclusion of this Agreement, all at the expense of the Subtenant.	5.5	Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Podzakupnika. Podzakupodavac se obvezuje kod HEP-a podnijeti zahtjev za povećanje priključne snage sukladno potrebama koje će Podzakupnik definirati najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora, a sve o trošku Podzakupnika.
5.6	The Subtenant is obliged, at his own expense, to repair damage to the Premises and/or malfunctions that he himself caused or were caused by persons who use the Subtenant's Premises on any basis (employees, business partners, customers, cleaning service, etc.)	5.6	Podzakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora i/ili kvarova koje je sam prouzročio ili su prouzročeni od strane osoba koje se koriste Prostorom Podzakupnika po bilo kojoj osnovi (radnici, poslovni partneri, stranke, služba za čišćenje i dr)

5.7	The subtenant is obliged to obtain at his own expense insurance policies from the insurance companies of his choice, and to maintain them in force for the duration of the lease (insurance against loss of property, goods and equipment in the Premises, for damage caused by fire, explosion and damage caused by leaks and spills water and general damage caused by water penetration, broken glass, broken mechanical equipment, earthquakes, burglary, theft, etc.).	5.7	Podzakupnik je dužan pribaviti o vlastitom trošku police osiguranja od osiguravajućeg društava po svom izboru, te ih održavati na snazi za vrijeme trajanja zakupa (osiguranje od gubitka imovine, robe i opreme u Prostoru, za štete od požara, eksplozije i štete uzrokovane curenjem i izljevom vode te općenita oštećenja izazvana prodorom vode, loma stakla, loma mehaničke opreme, potresa, provale, krađe i sl.).
Fit-out works **Article 6**		**Radovi na opremanju** **Članak 6.**	
6.1	The Parties agree that during the Lease Term the Subtenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Subtenant's business activities. Such works do not require Sublandlord's consent.	6.1	Ugovorne strane su suglasne da će Podzakupnik 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 Podzakupodavca.
6.2	Exceptionally, during the planning and execution of any modifications that would encroach on the structural parts of the Premises, the Subtenant is obliged to take care of compliance with fire prevention measures, safety measures, occupational safety measures and other regulations and undertakes to deliver to the Sublandlord all the necessary technical drawings related to alterations, especially for all interventions in installations and similar interventions, which the Subtenant has the right not to accept if the same is technically unfeasible or could lead to damage to the Premises or neighboring real estate (co-owned part).	6.2	Iznimno, prilikom planiranja i izvedbe bilo kakvih preinaka kojima bi se zadiralo u konstruktivne dijelove Prostora, Podzakupnik je dužan voditi računa o poštivanju protupožarnih mjera, mjera sigurnosti, mjera zaštite na radu i dr. propisa te se obvezuje prije izvođenja takvih radova dostaviti Podzakupodavcu sve potrebne tehničke nacrte vezano uz preinake, a pogotovo za sve zahvate u instalacijama i slične zahvate, što Podzakupodavac ima pravo ne prihvatiti ukoliko je isto tehnički neizvedivo ili bi moglo dovesti do štete po Prostor ili susjednu nekretninu (suvlasnički dio).
6.3	The Subtenant 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	6.3	Podzakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Podzakupodavac je dužan

Sublandlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Subtenant to enable the Subtenant to obtain all the necessary permits.	Podzakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Podzakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.4 If the Sublandlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Subtenant, the Sublandlord is obliged to fully compensate the Subtenant for all the investments and fit out works on the Premises taking into account depreciation and expenses must be supported by appropriate invoices.	6.4 Ako Podzakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Podzakupnika, dužan je Podzakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora uzimajući u obzir amortizaciju a troškovi moraju biti potkrijepljeni odgovarajućim računima.
Sublease **Article 7** 7.1 The Subtenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Sublandlord's written consent.	**Podzakup** **Članak 7.** 7.1 Podzakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Podzakupodavca .
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8** 8.1 The Sublandlord gives approval to the Subtenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes. In order to place an advertisement on the building, the Subtenant will seek the consent of the building manager. The subtenant is obliged to pay all fees and/or taxes related to the highlighting of the company and advertisements, and upon the expiration or termination of this Agreement, to remove the highlighted company and advertisements while restoring the situation that existed before.	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.** 8.1 Podzakupodavac daje odobrenje Podzakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na izlozima Prostora u marketinške svrhe.Za postavljanje reklame na zgradi Podzakupnik će tražiti suglasnost s upaviteljem zgrade. Podzakupnik je dužan plaćati sve pristojbe i/ili poreze vezane uz isticanje tvrtke i reklama te po isteku ili raskidu ovog Ugovora ukloniti istaknutu tvrtku i reklame uz uspostavu stanja koje je bilo prije.

8.2	The Sublandlord gives approval to the Subtenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units). When installing any devices, advertisements, etc., the Subtenant is obliged to comply with positive regulations.	8.2	Podzakupodavac daje odobrenje Podzakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji). Prilikom postavljanja bilo kakvih uređaja, reklama i sl., Podzakupnik se dužan pridržavati pozitivnih propisa.
Return of the Premises **Article 9**		**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**	
9.1	Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Sublandlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Subtenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1	Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Podpodzakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Podzakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2	When handing over the vacated Premises, the contracting parties are obliged to draw up a handover record in which information is entered about the condition of the Premises at the time of handover and whether the contracting parties have any claims against each other based on this Agreement.	9.2	Ugovorne strane se obvezuju prilikom primopredaje ispražnjenog Prostora sastaviti primopredajni zapisnik u koji se unose podaci o stanju Prostora u vrijeme predaje te o tome imaju li ugovorne strane kakvih potraživanja jedna prema drugoj s osnove ovog Ugovora.
9.3	The Subtenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.3	Podzakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**		**Završne odredbe** **Članak 10.**	
10.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog

	amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the the actual competent court.		Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud.
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća te da se na isti primjenjuje hrvatsko pravo.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Sublandlord's or Subtenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors if the Subtenant's successor is not a company competing with the Sublandlord	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju statusne promjene, bilo na strani Podzakupodavca ili Podzakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike, ukoliko slijednik Podzakupnika nije konkurentsko društvo Podzakupodavcu.
11.3	The Sublandlord is obliged to inform the Subtenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Subtenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Sublandlord's negligence the Subtenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term). The above also applies vice versa	11.3	Podzakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Podzakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Podzakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Podzakupodavca, Podzakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Podzakupnik ovlašten regresno potraživati od Podzakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora). Navedeno vrijedi i obratno.
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa, odnosno isto zahtijevaju propisi), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje

	of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.		odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	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.	11.5	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.6	The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of certification of the Sublandlord's signature.	11.6	Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa Podzakupodavca.
In Omiš, 25th November 2022 A/D ELECTRONIC d.o.o., represented by director Robert Hajdarović The Sublandlord A/D ELECTRONIC d.o.o. ČAKOVEC Robert Hajdarović, director **STUDENAC d.o.o.** The Subtenant STUDENAC Studenac d.o.o. Četvrt Ribnjak 17 21310 Omiš Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović		U Omišu, 25.11.2022. A/D ELECTRONIC d.o.o.,zastupan po direktoru Robertu Hajdaroviću Podzakupodavac A/D ELECTRONIC d.o.o. ČAKOVEC Robert Hajdarović, direktor **STUDENAC d.o.o.** Podzakupnik STUDENAC Studenac d.o.o. Četvrt Ribnjak 17 21310 Omiš Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	

A/D ELECTRONIC d.o.o.

Uska 1
40000 ČAKOVEC
OIB: 51645411160
Tel.: 040/ 391-048
E-mail: milanka@ad-electronic.hr
Fax: 040/391-048
IBAN: HR9724840081100202673

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17 **Omiš**
21250

E-mail: zakupi@studenac.hr 33295
Tel/fax:

OIB/PDV-ID:02023029348

Datum: 13.10.2026

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

na dan: 13.10.2026

Sve valute - Ispis u EUR

Pregledom naših poslovnih knjiga, ustanovili smo da se Vaš račun sastoji od slijedećih otvorenih stavaka. Ukoliko smatrate da postoji neusklađenost sa Vašim poslovnim knjigama, molimo Vas da nas obavijestite.

rbr.	Račun	Opis	DatDVO	Dospijeće	Dana van valute	Duguje	Potražuje	Saldo	Konto	Val
1	26-3787/21/11	Izlazna faktura 26-3787/21/11	02.09.2026	30.09.2026	13	2.045,88		**2.045,88**	1200	978
2	26-4467/21/11	Izlazna faktura 26-4467/21/11	06.10.2026	31.10.2026	-18	2.045,88		**2.045,88**	1200	978
UKUPNO:						**4.091,76**	**0,00**	**4.091,76**	U NAŠU KORIST	

Napomena:

Pošiljalac izvoda:

A/D ELECTRONIC d.o.o. ČAKOVEC

Potvrđujemo usklađenost otvorenih stavki:

M.P.

A/D ELECTRONIC d.o.o.

Uska 1
40000 ČAKOVEC

OIB: 51645411160
Tel: (040) 396-606
Fax: (040) 396-607
e-mail: prodaja@ad-electronic,hr
IBAN: HR0723400091116006055
SWIFT: PBZGHR2X
Banka: Privredna banka Zagreb d.d.

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17

21250 Omiš

(33295)

ČAKOVEC , 02.09.2026
Datum isporuke (DVO):02.09.2026
Datum dospijeća (VAL)30.09.2026

OIB: 02023029348

Otpremnica - račun br. **3787/21/11** **R -1**

Interni broj: IFS 26-3787/21/11

Otpr/Rev.:
Nalog: 2026 / Narudžba: od: Otprema: Mjtr/proj.: Skl.: 20

Rbr	Šifra	Naziv	Količina	Cijena EUR	Iznos bruto	% rabat	Rabat iznos	Ukupno	Tb
1	10000	Zakup poslovnog prostora prema ugovoru, A/D-1	1	1.578,300	1.578,30	0,00	0,00	1.578,30	25
2	10008	Indeksacija zakupnine 3,7%	1 KOM	58,397	58,40	0,00	0,00	58,40	25
		Ukupno:			**1.636,70**		**0,00**	**1.636,70**	

Osnovica za PDV 25 %:	**1.636,70**
P D V 25 %:	**409,18**
UKUPNO ZA PLATITI:	**2.045,88 EUR**

Slovima: dvijetisućečetrdesetpet € i osamdesetosam centi

Napomena: Zakupnina za 09.mjesec 2026. godine
poslovni prostor rj 972
obračun indeksacije

Model / Poziv na broj: 05 32956-2603787

Društvo upisano pri Trgovačkom sudu Varaždin pod brojem: Tt-95/2256-2. MBS: 070022986.
Temeljni kapital: 58.300,00 kn. Član uprave: Robert Hajdarović.
Sjedište tvrtke: Uska 1, 40000 Čakovec.

Oznaka načina plaćanja: **T** 10 TRANSAKCIJSKI RAČUN Datum i vrijeme izdavanja računa: 02.09.26 18:49

Izradio: 03 Rajko Hajdarović Preuzeo: Direktor: Robert Hajdarović

A/D ELECTRONIC d.o.o.

Uska 1
40000 ČAKOVEC

OIB: 51645411160
Tel: (040) 396-606
Fax: (040) 396-607
e-mail: prodaja@ad-electronic,hr
IBAN: HR0723400091116006055
SWIFT: PBZGHR2X
Banka: Privredna banka Zagreb d.d.

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17

21250 Omiš

(33295)

ČAKOVEC , 06.10.2026
Datum isporuke (DVO):06.10.2026
Datum dospijeća (VAL)31.10.2026

OIB: 02023029348

Otpremnica - račun br. **4467/21/11** **R -1**

Interni broj: IFS 26-4467/21/11

Otpr/Rev.:
Nalog: 2026 / Narudžba: od: Otprema: Mjtr/proj.: Skl.: 20

Rbr	Šifra	Naziv	Količina	Cijena EUR	Iznos bruto	% rabat	Rabat iznos	Ukupno	Tb
1	10000	Zakup poslovnog prostora prema ugovoru, A/D-1	1	1.578,300	1.578,30	0,00	0,00	1.578,30	25
2	10008	Indeksacija zakupnine 3,7%	1 KOM	58,397	58,40	0,00	0,00	58,40	25
		Ukupno:			**1.636,70**		**0,00**	**1.636,70**	

Osnovica za PDV 25 %:	**1.636,70**
P D V 25 %:	**409,18**
UKUPNO ZA PLATITI:	**2.045,88 EUR**

Slovima: dvijetisućečetrdesetpet € i osamdesetosam centi

Napomena: Zakupnina za 10.mjesec 2026. godine
poslovni prostor rj 972
obračun indeksacije

Model / Poziv na broj: 05 32956-2604467

Društvo upisano pri Trgovačkom sudu Varaždin pod brojem: Tt-95/2256-2. MBS: 070022986.
Temeljni kapital: 58.300,00 kn. Član uprave: Robert Hajdarović.
Sjedište tvrtke: Uska 1, 40000 Čakovec.

Oznaka načina plaćanja: **T** 10 TRANSAKCIJSKI RAČUN Datum i vrijeme izdavanja računa: 06.10.26 10:40

Izradio: 03 Rajko Hajdarović Preuzeo: Direktor: Robert Hajdarović

GJURGJAN & ŠRIBAR RADIĆ
ODVJETNIČKO DRUŠTVO • LAW FIRM
Dalmatinska 10, 10000 Zagreb

POŠTARINA PLAĆENA
HRVATSKOJ POŠTI d.d.

AR

R RF 18140980 2 HR

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

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24b
21 000 SPLIT

AR

AR