FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1

Marija Janko
Ive Andrića 22, 52440 Poreč
OIB: 35355534426
Tel: 091 536 8498
E-mail: istra.e@gmail.com

26 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-18/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-661

PRIJAVA TRAŽBINE U POSTUPKU PREDSTEČAJNE NAGODBE

Predmet: St-431/2026 – dužnik Studenac d.o.o.

Poštovani,

U prilogu Vam dostavljam ispunjene formulare vezane za društvo Studenac d.o.o., dužnika u predmetu St-431/2026.

Petogodišnji ugovor o zakupu s navedenim društvom sklopila sam dana 07.01.2022. godine, te je isti uredno solemniziran kod javnog bilježnika dana 22.02.2022. godine.

Budući da zakupnina za mjesec rujan 2026. godine nije plaćena, ovim putem prijavljujem svoju tražbinu u iznosu od 3.036,00 EUR.

U prilogu ovome dostavljam:

1. Ispunjene formulare za predstečajnu nagodbu
2. Ugovor o zakupu solemniziran kod javnog bilježnika
3. Bankovni izvod kao dokaz neplaćanja – na izvodu za mjesec rujan 2026. godine vidljiva je uplata u iznosu od 3.036,00 EUR koja se odnosi na zakupninu za mjesec kolovoz 2026. godine.

Za sva dodatna pitanja i nejasnoće stojim na raspolaganju.

S poštovanjem,

Marija Janko
Poreč, 15.10.2026..

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

MARŽUDANIĆEVO ŠETALIŠTE 24b 21000 SPLIT

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud SPLIT

Poslovni broj spisa Se – 431/2026

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

MARIJA JANKO

OIB 353 555 344 26

Adresa / sjedište

JUŽE ANDRIĆA 22 52440 POREČ

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

STUDENAC d.o.o

OIB 020 230 29348

Adresa / sjedište

ČETVRT RIBNJAK 17 OMIŠ

PODACI O TRAŽBINI:

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

Iznos dospjele tražbine 3036,00 (EUR)

Glavnica _____ (EUR)

Kamate _____ (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

_____ (EUR)

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

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

Naziv ovršne isprave

_____

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

_____

_____

Iznos tražbine_____ (EUR)

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

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

_____

_____

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

Mjesto i datum

_____

Potpis vjerovnika

_____

Istarska Kreditna Banka Umag d.d.
Ernesta Miloša 1, 52470 Umag
tel: +385 52 702 300
fax: +385 52 702 388
MB: 3463958
OIB: HR65723536010
IBAN:HR7723800061000000005
BIC: ISKBHR2X

TAJNO

Umag, 30.09.2026

MARIJA JANKO
IVE ANDRIĆA 22
52440 POREČ (PARENZO)

IZVADAK broj 9 / 2026
Od datuma: 01.09.2026 Do datuma: 30.09.2026
IBAN: **HR59 2380 0063 1100 6684 0**
Status računa: Aktivan

OIB: HR35355534426

Oznaka valute: **EUR**

Datum knjiženja / Datum valute / Opis plaćanja	VBDI-Račun / IBAN platitelja / primatelja / Platitelj / primatelj	Poziv na broj platitelja / Poziv na broj primatelja / Šifra nam/TO/BIC	Isplata	Uplata / ID transakcije	Saldo
04.09.2026	HR7824070001100070508	HR00 699981675		3.036,00	3.036,00
04.09.2026	STUDENAC DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGO	HR00 26-204666-101203 / / OTPVHR2X		361902718/105824553	
Placanje po spec. 699981675					
04.09.2026	HR7723800061000000005	HR99	0,40		3.035,60
04.09.2026	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D. U	HRZP 361528083 / /		361903573/105824556	
Mogućnost korištenja žiroračuna od strane opunomoćenika 08/26					
04.09.2026	HR7723800061000000005	HR99	1,60		3.034,00
04.09.2026	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D.	HRZP / /		361903574/105824560	
Vođenje žiroračuna					
04.09.2026	2380006-3210057479		3.034,00		0,00
04.09.2026	JANKO MARIJA	/ /		361907602/105824564	
TN MARIJA JANKO/MARIJA JANKO					

Zbroj prometa:	3.036,00	3.036,00
Početno stanje:		0,00
Novo stanje:		0,00
Nenaplaćene naknade:		**0,00**

Istarska Kreditna Banka Umag d.d.
Ernesta Miloša 1, 52470 Umag
tel: +385 52 702 300
fax: +385 52 702 388
MB: 3463958
OIB: HR65723536010
IBAN:HR7723800061000000005
BIC: ISKBHR2X

TAJNO

Umag, 13.10.2026

PREGLED PROMETA PO RAČUNU ZA RAZDOBLJE OD 01.09.2026 DO 13.10.2026

Račun: **HR5923800063110066840 (4110017752)**
Vlasnik računa: MARIJA JANKO — OIB: HR35355534426
Vrsta računa: ŽIRO RAČUN
Status blokade: Nije blokiran — Broj opomena: 0
Status računa: Otvoren

Oznaka valute: **EUR** Posljednja promjena: 04.09.2026 Trenutni saldo: 0,00

Datum knjiženja / Datum valute / Opis plaćanja	VBDI-Račun/IBAN plat./prim. / Platitelj / primatelj / Stvarni dužnik / Krajnji korisnik	Poziv na broj plat./prim. / Šifra nam/TO/BIC	Isplata	Uplata / ID transakcije/Oper/Org. / Kupovni/Prodajni teč.	Saldo
04.09.2026	HR7824070001100070508	HR00 26-204666-101203		3.036,00	3.036,00
04.09.2026	STUDENAC DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGO, ,	/ / OTPVHR2X		361902718 / AUTO / 11000	
placanje po spec. 699981675//				/	
04.09.2026	HR7723800061000000005	HRZP 361528083	0,40		3.035,60
04.09.2026	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D. U, ,	/ /		361903573 / AUTO / 11000	
mogućnost korištenja žiroračuna od strane opunomoćenika 08/26//				/	
04.09.2026	HR7723800061000000005	HRZP 361528084	1,60		3.034,00
04.09.2026	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D. U, ,	/ /		361903574 / AUTO / 11000	
vođenje žiroračuna//				/	
04.09.2026	HR7723800061000000005		3.034,00		0,00
04.09.2026	JANKO MARIJA	/ /		361907602 / TRNL / 11000	
tn marija janko/marija janko//				/	
Zbroj prometa:			3.036,00	3.036,00	

Razlika prometa:	0,00
Početno stanje:	0,00
Prosječni saldo:	0,00
Novo stanje:	0,00

Vrijeme izrade: 14:43:13 Operater izrade: 217

Istarska
Kreditna
Banka
Umag d.d.
ERNESTA MILOŠA 1
52470 UMAG
OIB: HR65723536010

Potvrda plaćanja

Platitelj:

Naziv platitelja:	STUDENAC DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGO VORNOŠĆU ZA TRGOVINU I PROIZVODNJU
Adresa platitelja:	ČETVRT RIBNJAK 17 21310 OMIŠ
IBAN platitelja:	HR7824070001100070508
BIC platitelja:	OTPVHR2X
Poziv na broj platitelja:	HR00 699981675
Naziv stvarnog dužnika:	

Primatelj:

Naziv primatelja:	JANKO MARIJA
Adresa primatelja:	PORE IVE ANDRI A 22
IBAN primatelja:	HR5923800063110066840
BIC primatelja:	ISKBHR2X
Poziv na broj primatelja:	HR00 26-204666-101203
Naziv krajnjeg primatelja:	

Podaci o nalogu:

Datum valute naloga:	04.09.2026		
Iznos i valuta naloga:	3.036,00 EUR		
Opis plaćanja:	Placanje po spec. 699981675		
Šifra namjene:		Trošak banke:	
Hitno plaćanje:	NE	Instant plaćanje:	NE
ID Broj naloga:	N00AN8L0		
UETR/UUID naloga:			
Status naloga:	Izvršen		
Izdana potvrda:	15.10.2026 09:45:27		

Potvrda plaćanja izrađena je u elektroničkom obliku i punovaljana je bez pečata i potpisa.

JANKO MARIJA, POREČ, IVE ANDRIĆA 22, OIB 35355534426 (the "**Landlord**")----------	JANKO MARIJA, POREČ, IVE ANDRIĆA 22, OIB 35355534426 ("**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 Sęńczuk 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 Sęńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("**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 7th January 2022. concluded the following----------	sklopili su dana 07.01. 2022.godine sljedeći----------
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease co-ownership with an indefinite share, condominium ownership (E-3) located on the ground floor of the building, in the plan marked with "C", located at the address Trg Frane Supila 7, 69 square metres, registered in the Land Registry Folio no. 184, land plot no. 259/1. Cadastral Municipality 999901, Poreč. (the "**Premises**")---------- 1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.----------	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) i to poslovni prostor u prizemlju zgrade u planu označen sa "C" na adresi Trg Frane Supila 7 površine 69 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 184, zemljišnoknjižne čestice br. 259/1, katastraska općina 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA ("**Prostor**").-------- 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.----------

1.3	The Landlord guarantees to the Tenant 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	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, 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 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 a condition required for such a purpose.	2.2	Zakupodavac izjavljuje 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 and Hand-over of the Premises **Article 3**		**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora** **Članak 3.**	
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting from the hand-over of the Premises. The Premises shall be handed-over to the Tenant by 1(first) March 2022 (two thousand twenty two) at the latest.---------	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku najkasnije do 01.03.2022 (prviožujkadvietisućedvadesetdruge).---
3.2	The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 6 (six) months. ----------	3.2	Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci. ----------
3.3	If the Tenant continues to use The Premises after expiry of this Agreement against the will of The Landlord for any reason (judicial procedures etc.), The Tenant undertakes to pay monthly remuneration for using The Premises in	3.3	Zakupnik se obvezuje u slučaju da nastavi koristiti poslovni prostor nakon isteka ugovora protiv volje Zakupodavca iz bilo kojeg razloga (sudskog spora ili sl), dužan je Zakupodavcu plaćati mjesečnu naknadu za korištenje poslovnog prostora u visini

the amount of monthly rent until hands over to the Landlord. ---------- ----------	mjesečne zakupnine. Ta obaveza postoji sve dok Zakupnik ne preda Zakupodavcu poslovni prostor.----------
3.4 The Landlord has the right to terminate this agreement ---------- - if The Tenant subleases the Premises without the consent of the Landlord-- - if The Tenant does not pay two due rents within 30 days after receiving a written Warning sent by the Landlord- ----------	3.4 Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj ugovor ---------- - ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca da Prostor u podzakup ---------- - ako Zakupnik ne plati dvije dospjele zakupnine u roku od 30 dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca----------
3.5 After the expiry of 5 (five) years referred to in paragraph 3.1 (three poin one)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 a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 10,000.00 (ten thousand).---------- 3.6 The Landlord 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. ---------- 3.7 The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.----------	3.5 Nakon isteka 5(pet) godina iz stavka 3.1., 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 10.000,00 kn (desettisuća kuna).---------- 3.6 Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.------- 3.7 Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.----------
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 3.036,00 (threethousandthirtysix) paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the following account:	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 3.036,00 eura (tritisućetridesetšest), plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca:

	HR3723800063210062693 The payment obligation starts with 1 (first) March 2022 (twothousandtwentytwo)----------		HR3723800063210062693. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći 01.03.2022. (prviožujkadvijetisućedvadesetdruge)----------
4.2	In case of delay in payment of rent, the Tenant is obliged to pay legal default interest.----------	4.2	U slučaju kašnjenja sa isplatom zakupnine Zakupnik je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.----------
4.3	The Parties agree that if the Landlord is not a VAT payer at the moment this Agreement is concluded but during the lease term becomes one the rent shall be increased for corresponding VAT.----------	4.3	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.--
4.4	Once the agreement is signed the Tenant undertakes to issue and hand over to the Landlord one promissory note in the amount of 9.000 (nine thousand EUR) for the purpose of collecting the rents. Prior to the eventual release of the promissory note, the Landlord undertakes to invite the Tenant in writing to settle the due obligations within 15 (fifteen) days from the date of delivery of the warning.----------	4.4	Prilikom potpisa ovog Ugovora, a kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine, Zakupnik se obvezuje izdati i predati Zakupodavcu jednu zadužnicu na iznos od 9.000,00 (devettisuća) eura. Prije eventualnog puštanja zadužnice na naplatu, Zakupodavac se obvezuje pisanim putem pozvati Zakupnika na podmirenje dospjelih obveza u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave opomene.----------
4.5	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month.----------	4.5	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec.----
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises, from the day the Premises are handed over (Cost of electricity, water, monument annuities, garbage disposal, the internet, utility charges.) If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.----------	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom (trošak struje, vode, spomeničke rente, odvoza smeća, interneta, komunalna naknada). Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.----------
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za

	other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord 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.----------		održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.----------
5.3	Contracting Parties agree that the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity. The Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 (thirty) days after signing this Agreement at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset. ----------	5.3	Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.-----
5.4	The Tenant is obliged to contract an insurance policy for the entire duration of the contract, which will insure the business premises against fire and other common risks.----------	5.4	Zakupnik je obvezan za cijelo vrijeme trajanja ugovora ugovoriti policu osiguranja kojom će osigurati poslovni prostor od požara i drugih uobičajenih rizika.----------
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 6		**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. The Tenant is obliged to obtain the written consent of the Lessor for intrusion into the structural parts of the building and the opening of openings on the facade of the building.----------	6.1	Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik 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. Zakupnik je dužan pribaviti pisanu suglasnost Zakupodavca za zadiranje u konstrukcijske dijelove građevine te otvaranje otvora na fasadi zgrade.--------
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	6.2	Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih

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.----------	tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.------
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.----------	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.----------
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent. Consent is not required to set up an ATM.----------	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. Suglasnost nije potrebna za postavljanje bankomata.----------
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.----------	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.----------
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).----------	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).----------
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 Landlord free of persons and items,	9.1 U roku od 30 (trideset) dana od prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu,

	clean and in good condition in 30 (thirty) days. Regardless of the above mentioned, the Tenant 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 (six) To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.----------		slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik 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 (šest) Po primopredaji prostora stranke će sastaviti primopredajni zapisnik.----------
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.----------	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.--------
Solemnization----------		**Solemnizacija**----------	
	Article 10.		Članak 10.
10.1	The Parties agree that this Agreement is an enforceable notarial deed in accordance with the provisions of the Enforcement Act and the Notary Public Act.----------	10.1	Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.----------
10.2	The Tenant authorizes the Landlord to, on the basis of this Agreement, if the Tenant voluntarily fails to fulfill the obligations under this Agreement upon maturity, without his further participation, approval or consent, may directly request and enforce all assets of the Tenant and his accounts with all financial institutions. both for the purpose of execution and for the purpose of collection of due but unpaid rent and overdue but unpaid utility costs and other costs that the Tenant is obliged to bear, as well as direct execution for the purpose of handing over Premises (in cases of Agreement termination and expiration of the lease term).----------	10.2	Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora ukoliko Zakupnik po dospijeću dobrovoljno ne ispuni obveze preuzete ovim Ugovorom, bez njegova daljnjeg sudjelovanja, odobrenja ili suglasnosti mogu neposredno zatražiti i provesti prisilnu ovrhu na čitavoj imovini Zakupnika, te na njegovim računima kod svih financijskih institucija, kako radi izvršenja tako i radi naplate dospjele a neplaćene zakupnine i posebnih troškova, tako i neposrednu ovrhu radi predaje poslovnog prostora (u slučajevima otkaza ugovora i proteka roka zakupnog odnosa).----------
10.3	The Tenant explicitly agrees that the notary public at the written request of the Landlord on which their signature will be certified, stating the maturity and amount of the claim for non-payment of rent and overdue but unpaid utility costs and other costs that the Tenant is obliged to bear and the date of enforcement for immediate possession or the expiration of the lease (expiration of the lease) from Art. 3 of this Agreement, on the basis of which the Landlord	10.3	Zakupnik izričito pristaje da javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te datum ovršnosti radi predaje u neposredan posjed ili već samim protekom roka (istekom zakupnog odnosa) iz čl. 3 (tri) ovog Ugovora, a temeljem čega Zakupodavac može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u

may carry out direct and compulsory enforcement by emptying and evicting the leased Premises and (or) at the written request of the Landlord, on which their signature will be certified, stating the maturity and amount of the claim on the basis of non-payment of rent and overdue but unpaid utility costs and other costs that the Tenant is obliged to bear for direct execution on the Tenant's funds, and which of the above requirements will be considered a document referred to in paragraph 4 (four) Article 54(fiftyfour) of the Notary Act, issue a certificate of enforceability of this notary deed.---------- ----------	zakup i (ili) na pisani zahtjev Zakupodavca, na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te posebnih troškova radi neposredne ovrhe na sredstvima Zakupnika, a koji gornji zahtjevi će se smatrati ispravom iz stavka 4 (četiri), članka 54(pedeset četiri) Zakona o javnom bilježništvu, izda potvrdu ovršnosti ovog javnobilježničkog akta. ---------- ---------- ---------- ----------
10.4 Upon obtaining the enforceability clause, the Landlord may carry out: 1 / direct and compulsory enforcement by emptying and evicting the leased Premises and handing over the same free of persons and things to the Landlord, and (or) for payment of due and uncollected rent as well as due and uncollected costs. and enforcement costs, can be enforced; 2 / immediate compulsory execution on the entire property of the Tenant which may be the subject of execution.---------- ----------	10.4 Po ishođenju klauzule ovršnosti Zakupodavac može provesti: 1/ neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u zakup i predajom istog slobodnog od osoba i stvari Zakupodavcu, i (ili) radi plaćanja do tada dospjele a nenaplaćene zakupnine kao i dospjelih a nenaplaćenih posebnih troškova te troškova ovrhe, mogu provesti; 2/ neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika koja može biti predmet ovrhe---------- ---------- ----------
10.5 The cost of notarization shall be borne by the Landlord----------	10.5 Trošak solemnizacije snosi Zakupodavac.-- ----------
Final provisions **Article 11**	**Završne odredbe** **Članak 11.**
11.1 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.---------- ---------- ----------	11.1 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.---------- ----------
11.2 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 Rijeka.----------	11.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Općinski sud u Rijeci.---------- ----------
11.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding. ----------	11.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća. ----------
Article 12	**Članak 12.**

12.1	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.----------	12.1	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.---------- ----------
12.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors. ----------	12.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.----------
12.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant 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).---------- ---------- ---------- ----------	12.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).---------- ----------
12.4	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 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. ---------- ---------- ----------	12.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora. ---------- ----------
12.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant that without any further participation and approval, and on the basis of this Agreement may request and obtain registration of the right to lease real estate referred to in item 1.1 (one point one) of this Agreement with a record of the lease term referred to in item 3.1 (three point one), with the right to extend the	12.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1.(ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1. (tri točka jedan), uz pravo produljenja roka iz točke 3.3.(tri točka

term referred to in item 3.3.(three point three), in the land register of the Municipal Court in Poreč.----------	tri), u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Poreču.----------
12.6 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.----------	12.6 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.----------
12.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of notarization of this agreement.-----	12.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom solemnizacije Ugovora.----------
In Omiš, 07th January 2022 JANKO MARIJA The Landlord **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	U Omišu, 07.01.2022. JANKO MARIJA Zakupodavac **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Marija Hrvatin
Poreč, 8.marta 1

Poslovni broj: OV-990/2022

Ja, javni bilježnik **Marija Hrvatin**, Poreč, 8.marta 1, potvrđujem da su stranke:

MARIJA JANKO, OIB 35355534426, POREČ, IVE ANDRIĆA 22, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 115761246 PP Poreč, kao Zakupodavac,

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17, zastupano po punomoćnik **KRISTIJAN JURIĆ, OIB 30391685881, ZAGREB, SOKOLOVAC 10A**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 115723031 PU Zagrebačka, a svojstvo punomoćnika uvidom u Specijalnu punomoć izdanu od predsjednika uprave: Michał Wojciech Seńczuk, OIB: 66343570171 i člana uprave: Filip Bilanović, OIB: 72384173347, ovjerenu po javnom bilježniku Mirjani Popovac, od dana 11.01.2022. godine, broj: OV-102/2022, a ovlaštenje opunoćitelja za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** 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 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.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 20,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 375,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 93,75 kn.

Poreč, 22.02.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA
PARENZO
MARIJA HRVATIN
JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Marija Hrvatin

SOR ST 2 D
21000PU 21000

RH038859522HR
0,00 EUR 3,72 EUR
104g 52440 22.10.2026. 10:18:05 1/1

FINA
MAŽURANIĆEVO
ŠETALIŠTE 14b 2
SPLIT

REGIONALNI CENTAR SPLIT 1
Neposredno, poštom (obično - preporučeno)
Primljeno: 26-10-2026
potpis

ŠAYE: JANKO MARIJA
JUE ANDRIĆA 22
52440 POREČ

AR

AR