FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC SPLIT, Mažuranićevo šetalište 24b, 21000 Split

(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
28 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-04/26-13/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-981

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
STUDENI d.o.o.

OIB 47624534120

Adresa / sjedište
Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš

PODACI O DUŽNIKU:

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

OIB 02023029348

Adresa / sjedište
Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)
Zakup Dugopolje i naknade za električnu energiju i viškove (Prilozi 1 i 2).

Iznos dospjele tražbine 0,00 (EUR)

Glavnica 0,00 (EUR)

Kamate 0,00 (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
91.461,69 (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
9 računa, 1 ugovor Dugopolje, 5 ugovora elektrana i IOS (Prilozi 1 i 2).

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☒ NE ☐ za iznos 78.768,88 (EUR)

Naziv ovršne isprave

Solemnizirani ugovor o zakupu Dugopolje, OV-5767/2021 (račun 38/01/261).

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (EUR)

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

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

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

Mjesto i datum

Omiš, 26.10.2026.

Potpis vjerovnika

Hrvoje M. Lavić

PRILOG 1 - SPECIFIKACIJA TRAŽBINE

Vjerovnik: STUDENI d.o.o. | OIB: 47624534120

Dužnik: STUDENAC d.o.o. | OIB: 02023029348 | St-431/2026

Zakupnina poslovnog prostora u Dugopolju i naknade za energiju i viškove.

Potraživanja za razdoblje do 29.09.2026.; bez zateznih kamata.

Broj računa	Predmet / obračunsko razdoblje	Iznos (EUR)
33/01/261	Kolovoz - Studeni 4	5.028,99
34/01/261	Kolovoz - Studeni 1.1	2.003,28
35/01/261	Kolovoz - Studeni 12	1.154,95
38/01/261	Zakup Dugopolje (01.-29.09.)	78.768,88
40/01/261	Rujan - Studeni 4	1.814,80
41/01/261	Rujan - Studeni 1.1	610,97
42/01/261	Rujan - Studeni 12	855,84
43/01/261	Rujan - Studeni 13 (18.-29.09.)	431,69
44/01/261	Rujan - Studeni 14	792,29
Zakupnina za poslovni prostor - račun 38/01/261		**78.768,88**
Naknade za električnu energiju i viškove - 8 računa		12.692,81
UKUPNA PRIJAVLJENA TRAŽBINA		**91.461,69**

Razvrstavanje prema dospijeću na dan otvaranja (29.09.2026.):

Iznos dospjele tražbine / glavnica	0,00
Kamate	0,00
Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja postupka	91.461,69

Sastavni dio prijave tražbine u predstečajnom postupku St-431/2026.

PRILOG 2 - UGOVORI I DOKAZI

Vjerovnik: STUDENI d.o.o. | OIB: 47624534120

Dužnik: STUDENAC d.o.o. | OIB: 02023029348 | St-431/2026

A. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA DUGOPOLJE

1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 01.07.2021.

   Solemnizacija OV-5767/2021 od 19.07.2021.

   Račun 38/01/261: 78.768,88 EUR za razdoblje 01.-29.09.2026.

B. FOTONAPONSKE ELEKTRANE - UGOVORNA DOKUMENTACIJA

2. Ugovor o zakupu fotonaponske elektrane, Ličtica, br. 853/2024 od 10.04.2024.

3. Ugovor o zakupu fotonaponske elektrane, Metro, od 20.02.2025.

4. Ugovor o zakupu fotonaponske elektrane, Kolodvor, br. 1511/2025 od 15.12.2025.

5. Ugovor o zakupu fotonaponske elektrane, Grohote, br. 1512/2025 od 15.12.2025.

6. Ugovor o zakupu fotonaponske elektrane, Baška Voda, br. 1514/2025 od 15.12.2025.

Računi 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43 i 44/01/261:

obračun energije i viškova za kolovoz i rujan 2026., ukupno 12.692,81 EUR.

C. OSTALI DOKAZI

7. IOS za STUDENAC d.o.o. sa stanjem na dan 29.09.2026.

8. Povijesni i redovni izvadak sudskog registra STUDENAC d.o.o.

Iznos uz ovršnu ispravu:

78.768,88 EUR - solemnizirani ugovor OV-5767/2021 (zakup Dugopolje).

Preostali iznos tražbine za energiju i viškove: 12.692,81 EUR.

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

R1 RAČUN br. 33/01/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 18.09.2026
Vrijeme izdavanja: 8:10

Datum dospijeća: 03.10.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 01.08.2026-31.08.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR5423400091111101956
Poziv na broj: 00 33-01-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Teretimo Vas za 80% viškova za elektranu Studeni 4 za kolovoz: 44,441 kWh Cijena 0,066075 Eur/kWh	1	-	2.936,43	0	13	2.936,43
2.	Teretimo Vas za isporučenu energiju za elektranu Studeni 4 u kolovozu: 11,665 KWh Cijena 0.12979 Eur/kWh	1	-	1.514,00	0	13	1.514,00

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	4.450,43
Osnovica 13%:	4.450,43
PDV 13%:	578,56
Za uplatu EUR:	**5.028,99**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

R1 RAČUN br. 34/01/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 18.09.2026
Vrijeme izdavanja: 8:14

Datum dospijeća: 03.10.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 01.08.2026-31.08.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR5423400091111101956
Poziv na broj: 00 34-01-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Teretimo Vas za 80% viškova za elektranu Studeni 1.1 za kolovoz: 21,582 kWh Cijena 0,065131 Eur/kWh	1	-	1.405,63	0	13	1.405,63
2.	Teretimo Vas za isporučenu energiju za elektranu Studeni 1.1 u kolovozu: 3,865 KWh Cijena 0.0950 Eur/kWh	1	-	367,18	0	13	367,18

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	1.772,81
Osnovica 13%:	1.772,81
PDV 13%:	230,47
Za uplatu EUR:	**2.003,28**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

R1 RAČUN br. 35/01/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 18.09.2026
Vrijeme izdavanja: 8:16

Datum dospijeća: 03.10.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 01.08.2026-31.08.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR5423400091111101956
Poziv na broj: 00 35-01-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Teretimo Vas za 80% viškova za elektranu Studeni 12 za kolovoz: 514 kWh Cijena 0,072630 Eur/kWh	1	-	37,36	0	13	37,36
2.	Teretimo Vas za isporučenu energiju za elektranu Studeni 12 u kolovozu: 8,952 KWh Cijena 0.110 Eur/kWh	1	-	984,72	0	13	984,72

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	1.022,08
Osnovica 13%:	1.022,08
PDV 13%:	132,87
Za uplatu EUR:	**1.154,95**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

R1 RAČUN br. 38/01/261

Omiš, dana 09.10.2026
Vrijeme izdavanja: 10:31

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

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR5423400091111101956
Poziv na broj: 00 38-01-261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Zakup poslovnog prostora 9/2026 DUGOPOLJE čest.zem. 5861/373 z.k. uložak 2011 65.188,04 EUR Ugovor o zakupu od 01.07.2021.	1	-	63.015,10	0	25	63.015,10

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	63.015,10
Osnovica 25%:	63.015,10
PDV 25%:	15.753,78
Za uplatu EUR:	**78.768,88**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

R1 RAČUN br. 40/01/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 23.10.2026
Vrijeme izdavanja: 8:38

Datum dospijeća: 07.11.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 01.09.2026-29.09.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR5423400091111101956
Poziv na broj: 00 40-01-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Teretimo Vas za 80% viškova za elektranu Studeni 4 za period 01.09.-29.09.2026.: 33,646 kWh Cijena 0,011908 Eur/kWh	1	-	400,66	0	13	400,66
2.	Teretimo Vas za isporučenu energiju za elektranu Studeni 4 za period 01.09.-29.09.2026.: 9,287 KWh Cijena 0.12979 Eur/kWh	1	-	1.205,36	0	13	1.205,36

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	1.606,02
Osnovica 13%:	1.606,02
PDV 13%:	208,78
Za uplatu EUR:	**1.814,80**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

R1 RAČUN br. 41/01/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 23.10.2026
Vrijeme izdavanja: 8:41

Datum dospijeća: 07.11.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 01.09.2026-29.09.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR5423400091111101956
Poziv na broj: 00 41-01-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Teretimo Vas za 80% viškova za elektranu Studeni 1.1 za period 01.09.-29.09.2026.: 17,010 kWh Cijena 0,009719 Eur/kWh	1	-	165,32	0	13	165,32
2.	Teretimo Vas za isporučenu energiju za elektranu Studeni 1.1 u periodu 01.09.-29.09.2026.: 3,954 KWh Cijena 0.0950 Eur/kWh	1	-	375,36	0	13	375,36

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	540,68
Osnovica 13%:	540,68
PDV 13%:	70,29
Za uplatu EUR:	**610,97**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

R1 RAČUN br. 42/01/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 23.10.2026
Vrijeme izdavanja: 8:43

Datum dospijeća: 07.11.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 01.09.2026-29.09.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR5423400091111101956
Poziv na broj: 00 42-01-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Teretimo Vas za 80% viškova za elektranu Studeni 12 za period 01.09.-29.09.2026.: 461 kWh Cijena 0,073831 Eur/kWh	1	-	34,02	0	13	34,02
2.	Teretimo Vas za isporučenu energiju za elektranu Studeni 12 za period 01.09.-29.09.2026.: 6,576 KWh Cijena 0.110 Eur/kWh	1	-	723,36	0	13	723,36

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	757,38
Osnovica 13%:	757,38
PDV 13%:	98,46
Za uplatu EUR:	**855,84**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

R1 RAČUN br. 43/01/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 23.10.2026
Vrijeme izdavanja: 8:45

Datum dospijeća: 07.11.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 18.09.2026-29.09.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR5423400091111101956
Poziv na broj: 00 43-01-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Teretimo Vas za isporučenu energiju za elektranu Studeni 13 za period 18.09.-29.09.2026.: 3,473 KWh Cijena 0.110 Eur/kWh	1	-	382,03	0	13	382,03

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	382,03
Osnovica 13%:	382,03
PDV 13%:	49,66
Za uplatu EUR:	**431,69**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

R1 RAČUN br. 44/01/261

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

Omiš, dana 23.10.2026
Vrijeme izdavanja: 8:48

Datum dospijeća: 07.11.2026
Datum obav. usluge/isporuke: 01.09.2026-29.09.2026

Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR5423400091111101956
Poziv na broj: 00 44-01-261

Poz.	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	PDV %	Vrijed. bez PDV
1.	Teretimo Vas za 80% viškova za elektranu Studeni 14 za period 01.09.-29.09.2026.: 1,130 kWh Cijena 0,072746 Eur/kWh	1	-	82,17	0	13	82,17
2.	Teretimo Vas za isporučenu energiju za elektranu Studeni 14 za period 01.09.-29.09.2026.: 5,627 KWh Cijena 0.110 Eur/kWh	1	-	618,97	0	13	618,97

Rekapitulacija PDV-a:	**EUR**
Ukupni iznos bez PDV:	701,14
Osnovica 13%:	701,14
PDV 13%:	91,15
Za uplatu EUR:	**792,29**

Dokument pripremio/izdao: Sandra Jukić

STUDENI d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 Omiš
OIB: 47624534120
PDV:HR47624534120
IBAN:HR5423400091111101956
SWIFT (BIC):PBZGHR2X

ISPIS OTVORENIH STAVKI - IOS

Izvještaj za datum: 29.09.2026
Konto: 1200* - Potraživanja od kupaca
Omiš, dana 23.10.2026

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB: 02023029348

#	Opis	Dokument	Datum dokumenta	Dospijeće	Otvoreni iznos
1.00	35-01-261	RA35/01/261	18.09.2026	03.10.2026	1.154,95
2.00	33-01-261	RA33/01/261	18.09.2026	03.10.2026	5.028,99
3.00	34-01-261	RA34/01/261	18.09.2026	03.10.2026	2.003,28
4.00	38-01-261	RA38/01/261	09.10.2026	24.10.2026	78.768,88
5.00	42-01-261	RA42/01/261	23.10.2026	07.11.2026	855,84
6.00	41-01-261	RA41/01/261	23.10.2026	07.11.2026	610,97
7.00	40-01-261	RA40/01/261	23.10.2026	07.11.2026	1.814,80
8.00	44-01-261	RA44/01/261	23.10.2026	07.11.2026	792,29
9.00	43-01-261	RA43/01/261	23.10.2026	07.11.2026	431,69
				Ukupno EUR:	**91.461,69**

Potvrđujemo usklađenost otvorenih stavki

Mjesto i datum: _____

Potpis _____

Osporavamo iskazano stanje za svotu od _____ € iz sljedećih razloga:

_____

_____

___

NAPOMENA: Ukoliko ne zaprimimo Vaš odgovor u roku od 15 dana, smatrat ćemo izvod otvorenih stavki točnim.

STUDENI, d.o.o. with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split under Company Registration Number /MBS/: 060423553, OIB: 47624534120, represented by Hrvoje Milavić, Board Member - director, as the Landlord (hereinafter: "**the Landlord**")---------- ---------- and---------- ---------- ---------- **STUDENAC, d.o.o.**, with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split under Company Registration Number /MBS/: 081168181, Croatian Personal Identification Number /OIB/: 02023029348, represented by Michal Wojciech Senczuk, President of the Board and Filip Bilanović, Management Board Member, both represented by the attorney Ivana Ljubičić, as the Tenant (hereinafter: the "**Tenant**")-- ---------- ---------- ---------- (The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**") ---------- ---------- ---------- ---------- on July 1 (first) 2021 (twenty twenty-one) concluded the following---------- ---------- ---------- ----------**AGREEMENT**---------- ----------**ON LEASE OF BUSINESS PREMISES**------- ---------- --(the "**Agreement**") ---------- ----------	**STUDENI, d.o.o.** sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 060423553, OIB: 47624534120, kojeg zastupa Hrvoje Milavić, član uprave - direktor, kao zakupodavac (dalje u tekstu: "**Zakupodavac**")---------- ---------- ---------- i---------- ---------- ---------- **STUDENAC, d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michal Wojciech Senczuk, predsjednik uprave i Filip Bilanović, član uprave, oboje zastupani po punomoćniku Ivani Ljubičić, kao zakupnik (dalje u tekstu: "**Zakupnik**")---------- ---------- ---------- ---------- (Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")---------- ---------- ---------- ---------- ---------- sklopili su dana 1. (prvog) srpnja 2021. (dvije tisuće dvadesetprve) godine sljedeći---------- ---------- ---------- ----------**UGOVOR**---------- ------ **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**------ ----------("**Ugovor**")---------- ----------
Preliminary findings ---------- ---------- The Parties agree that: ---------- a) On 4 (fourth) June 2018 (twenty eighteen) the Landlord Stomorica d.o.o. and the Tenant concluded the Agreement on	**Prethodna utvrđenja** ---------- ---------- Ugovorne strane su suglasne:---------- a) da je dana 4. (četvrtog) lipnja 2018.g. (dvijestisućeosamaneste) između Zakupodavca Stomorica d.o.o. i

Lease notarized by the notary public Ante Zlokić under number OV-7716/2018 pursuant to which the Tenant became the possessor of the Premises referred to in Article 1 of this Agreement. ----------

b) After this Agreement was concluded the owner of the Premises was changed in a way that the company Studeni d.o.o. became the owner of the Premises and the Landlord. The Parties conclude this Agreement under the conditions listed below acknowledging that the Tenant is the possessor of the Premises. ----------

c) The previous Landlord Stomorica d.o.o. is entitled to the rent for June 2021 (twenty twenty-one). ----------

---

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

Article 1

1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant real property built on land plot no. 5861/373, land registry file 2011 and land plot 5861/397 land registry file 2514, Cadastral Municipality Dugopolje, a building and a courtyard of 31,127 (thirty-one thousand one hundred twenty-seven) square metres, the building of 9,832 (nine thousand eight hundred and thirty-two) square metres and the courtyard of 21,295 (twenty-one thousand two hundred and ninety-five) square metres (the "**Premises**").----------

---

1.2 The Landlord claims to be the registered owner and possessor of the real property referred to in the previous paragraph.

Zakupnika zaključen Ugovor o zakupu solemniziran od strane javnog bilježnika Ante Zlokića, pod brojem OV-7716/2018 temeljem kojeg se Zakupnik nalazi u neometanom posjedu nekretnine iz članka 1 ovog Ugovora.----------

b) da je nakon zaključenja navedenog Ugovora došlo do promjene vlasnika predmeta zakupa na način da je vlasnik postalo društvo Studeni d.o.o. koje se ovim Ugovorom ujedno označava kao Zakupodavac te stranke zaključuju ovaj Ugovor o zakupu pod niže navedenim uvjetima uvažavajući činjenicu da je Zakupnik već u posjedu predmeta zakupa iz ovog Ugovora.----------

c) da ranijem Zakupodavcu Stomorica d.o.o. pripada zakupnina za mjesec lipanj 2021. (dvije tisuće dvadeset prve).----------

---

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

Članak 1.

1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup nekretninu i to č.zem. 5861/373, zemljišno knjižni uložak 2011 i č.zem. 5861/397, zemljišno knjižni uložak 2514, katastarska općina Dugopolje, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 31.127 (trideset jednu tisuću sto dvadeset sedam) četvornih metara, zgrada 9.832 (devet tisuća osamsto trideset dva) četvorna metra i dvor 21.295 (dvadeset jednu tisuću dvjesto devedeset pet četvornih metara **("Prostor")**----------

---

1.2 Zakupodavac izjavljuje i jamči da je upisani zemljišnoknjižni vlasnik i samostalni posjednik predmetne nekretnine.----------

HM

3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the Premises with undisturbed and free right to use the Premises and the courtyard, as well as the common parts and devices of the building, including the access to the Premises by all kinds of vehicles all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup Prostoru sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora i cjelokupnog dvorišta, kao i svih dijelova i uređaja zgrade, uključujući pristup Prostoru svim vrstama vozila, sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
he purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing registered business activity of the Tenant.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registriranih poslovnih djelatnosti Zakupnika.
.2 The Parties acknowledge that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
.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.
'erm of the Lease **Article 3**	**Trajanje zakupa** **Članak 3.**
.1 This Agreement is concluded for a definite period of time until 06 (the sixth) August 2023 (twenty twenty-three)	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme do 6. (šestog) kolovoza 2023.g. (dvijetisućedvadestetreće)
.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the	3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest

Landlord 3 (three) month(s) prior to the expiration of the lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms (**„Notice on lease extension "- Attachment 1**). For the sake of clarity, the Landlord. Is not entitled to such a right. -- ----------	preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima (**„Obavijest o produženju zakupa"- Prilog 1**). Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu. ----------
3.3 After the expiry of the additional 5 (five) years referred to in the paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer to the Tenant to lease the Premises for further period of time to be agreed between the Parties, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party (**„Right of First Offer"**). To ensure the above, the Landlord shall inform the Tenant on (i) an offer from a third party that the Landlord wishes to accept or (ii) a third party's intent to accept the offer made by the Landlord ((i) and (ii) together the **"Offer"**), with detailed terms and conditions of the Offer, 2 (two) months prior to the lease expiry from paragraph 3.2, at the latest (**"Notice on Lease Offer"- Attachment 2**). The Tenant shall inform the Landlord within 30 (thirty) days after receiving the Notice on Lease Offer whether the Tenant wishes to accept the Offer. If the Tenant does not accept the Offer, the Landlord may enter into lease agreement with a third party in accordance with the Offer (under terms and conditions which cannot be more beneficial for a third party than those stated in the Offer and the rent cannot be lower) within 3 (three) months from expiry of the above mentioned 30 (thirty) days, otherwise, the above procedure shall be repeated. ----------	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2 gore, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće vremensko razdoblje, o kojem će se Ugovorne strane dogovoriti, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi (**„Pravo prvenstva"**). Kako bi se osigurala provedba navedenog, Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika o (i) ponudi treće osobe koju Zakupodavac želi prihvatiti ili (ii) o namjeri prihvata Zakupodavčeve ponude od treće osobe koju ponudu je dao Zakupodavac ((i) i (ii) zajedno **„Ponuda"**), s detaljnim uvjetima iz Ponude, najkasnije 2 (dva) mjeseca prije isteka razdoblja zakupa iz stavka 3.2 (**„Obavijesti o ponudi za zakup"- Prilog 2**). Zakupnik će obavijestiti Zakupodavca u roku od 30 (trideset) dana od primitka Obavijesti o ponudi za zakup, želi li prihvatiti Ponudu. Ukoliko Zakupnik ne prihvati Ponudu, Zakupodavac može sklopiti ugovor u zakupu s trećom osobom sukladno Ponudi (pod uvjetima koji ne mogu biti povoljniji za treću osobu od uvjeta iz Ponude, uključujući zakupninu koja ne može biti niža) u roku od 3 (tri) mjeseca od isteka gore navedenog roka od 30 (trideset) dana, u protivnom će se gore navedena procedura ponoviti.----------

Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises amounts to:	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi:
(i) EUR 57.849.00 (fifty-seven thousand eight hundred and forty-nine), plus VAT (or a tax which may replace it, if any), payable in HRK pursuant to middle exchange rate of the Croatian National Bank on the day the invoice was issued. The Tenant shall pay the rent to the following Landlord's account: HR 98 2330003 1100425982.	-57.849,00 € (pedesetsedam tisuća osamsto četrdeset devet eura), uvećano za PDV (ili porez koji ga zamijeni, ako ga bude), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca HR 98 2330003 1100425982.
4.2 The Tenant shall pay the rent until 15th (fifteenth) of a month for the previous month, without the right offset any amounts or claims owned by the Landlord to the Tenant which do not stem directly from this Agreement.	4.2 Zakupnik će plaćati zakupninu do 15. (petnaestog) u mjesecu za prethodni mjesec, bez prava na prijeboj s bilo kakvim iznosima ili tražbinama koje bi Zakupodavac mogao dugovati Zakupniku koji ne proizlaze izravno iz ovog Ugovora.--
Rent indexation	**Indeksacija zakupnine**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Parties explicitly determine that the rent stipulated in the previous Article of this Agreement shall remain unchanged during the first two years of lease referred to in Article 3.1 and that it is, thus, not subject to indexation during the aforementioned period.	5.1 Stranke izričito utvrđuju da će zakupnina iz prethodnog članka ovog Ugovora u prvom dvogodišnjem razdoblju trajanja ovog zakupnog odnosa iz članka 3.1 ostati neizmijenjena te da ista stoga u navedenom razdoblju ne podliježe indeksaciji.
5.2 After the first two years of this Agreement expire, the value of the rent stipulated in previous Article of this	5.2 Po proteku prvog dvogodišnjeg razdoblja trajanja ovog zakupnog odnosa, vrijednost zakupnine iz prethodnog članka ovog

Agreement shall be indexed on the basis of the annual rate of Harmonized Index of Consumer Prices of the European Union (hereinafter referred to as: "**HICP**") as published by Eurostat, whereas HICP published for the 49th (forty-ninth) month of the duration of this lease i.e., if in this month no HICP was published, the latest published HICP before the 49th (forty-ninth) month of the duration of this lease, shall be taken as starting point for indexation. The rent shall be indexed in the aforementioned manner every 12 months. In case of decrease of HICP, the rent shall not decrease below the amount of rent valid for previous year. Monitoring of the aforementioned index and indexation of the rent are the Landlord's obligations. In case the aforementioned index shall no longer be published for any reason whatsoever, the index succeeding the aforementioned index shall be applicable. ----------	Ugovora će se osiguravati na temelju godišnje stope Harmoniziranog Indeksa Potrošačkih Cijena Europske Unije (dalje u tekstu: "**HIPC**") koji objavljuje Eurostat, a pritom se kao polazište za obračun osiguranja vrijednosti uzima HIPC koji je objavljen za 49. (četrdesetdeveti) mjesec trajanja ovog zakupnog odnosa, odnosno, ako u tom mjesecu nije objavljen HIPC, kao polazište se uzima HIPC koji je zadnji objavljen prije 49. (četrdesetdevetog) mjeseca trajanja ovog zakupnog odnosa. Zakupnina će se na prethodno opisani način usklađivati svakih 12 (dvanaest) mjeseci. U slučaju smanjenja HIPC-a, zakupnina se neće sniziti ispod iznosa zakupnine koja je vrijedila za prethodnu godinu. Praćenje navedenog indeksa i indeksiranje zakupnine obveze su Zakupodavca. Za slučaj da se navedeni indeks iz bilo kojeg razloga prestane objavljivati, tada će se za osiguranje vrijednosti primjenjivati onaj indeks koji stupa na njegovo mjesto.----------
Expenses ----------	**Troškovi**---------- ----------
Article 6 ----------	**Članak 6.** ----------
6.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises from July 1 (first) 2021 (twenty twenty-one). ------- The Tenant is entitled, pursuant to this Agreement, to conclude utility supply agreements for the Premises in own name and on own behalf. ---------- ----------	6.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor počevši od dana 01. (prvog) srpnja 2021. (dvije tisuće dvadeset i prve) godine.--- ---------- Zakupnik je ovlašten temeljem ovog Ugovora zaključiti ugovore o opskrbi vezane uz sve režijske troškove za Prostor na svoje ime i za svoj račun.----------
6.2 The Tenant shall pay the expenses related to regular maintenance (*Cro. tekuće*	6.2 Zakupnik će snositi i troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje,

održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting). The Landlord shall pay all the other expenses related to using the common parts and devices of the building and performing services in the building in which the Premises are located proportional to the share of the Premises in the total surface area of the building in which it is located. -------- --- ---	soboslikarski radovi). Zakupodavac će snositi sve ostale troškove vezane za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja I obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten prostor, proporcionalan udjelu prostora u sveukupnoj površini zgrade u kojoj se nalazi.---------- --- --- --- ---
6.3 The Tenant shall, during the entire lease term, maintain a valid insurance of the Premises against risks and with coverage as the Premises are insured at the moment of conclusion of this Agreement and shall annually provide the Landlord with the evidence of such insurance, by delivering a copy of the valid insurance policy for the Premises within 30 (thirty) days after concluding such insurance policy. ---------- --- ---	6.3 Zakupnik će za cijelo vrijeme trajanja zakupa održavati valjano osiguranje Prostora od rizika i s iznosom pokrića kako je Prostor osiguran u trenutku sklapanja ovog Ugovora te će Zakupodavcu svake godine dostavljati dokaz o takvom osiguranju u vidu važeće police osiguranja Prostora, u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja takve police osiguranja.----- --- --- ---
6.4 The Landlord shall bear expenses of extraordinary maintenance of the Premises. In case such expenses are covered by the insurance referred to in the previous paragraph, the Tenant shall reimburse the Landlord for the documented expenses, however, only up to the amount of received compensation. ---------- --- ---	6.4 Zakupodavac će snositi troškove izvanrednog održavanja Prostora. U slučaju da su takvi troškovi pokriveni osiguranjem iz prethodnog stavka, Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu njegove dokumentirane troškove, ali uvijek najviše do iznosa dobivene osiguranine.---------- --- --- ----------
Fit-out works --- **Article 7** --- 7.1 The Parties agree that during the term of this Agreement, the Tenant shall be free to perform any fit out works on the Premises that are considered necessary for improvement of the Tenant's business	**Radovi na opremanju**---------- --- **Članak 7.** --- 7.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik tijekom trajanja zakupnog odnosa imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na uređenju i opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi

activities whereas such works do not require Landlord's consent, however, only under condition that such fit out works do not disrupt the construction and/or statics of the Premises and/or the building in which the Premises are located. Improvements resulting from such fit out works (excluding movable assets) shall, upon cessation of the lease, remain inside the Premise and the Landlord shall not be obligated to pay any compensation for such improvements to the Tenant.----------	unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove, nije potrebna suglasnost Zakupodavca, ali pod uvjetom da se takvim zahvatima ne naruši konstrukcija i/ili statika Prostora i/ili zgrade u kojoj je smješten Prostor. Poboljšice Prostora koje su rezultat takvih zahvata Zakupnika (isključujući pokretnu imovinu), ostaju po prestanku zakupa Prostora Zakupodavcu, koji za njih nije dužan platiti bilo kakvu naknadu Zakupniku. ----------
7.2 The Tenant has the right to submit directly a request and all necessary documents to competent authorities, required for obtaining construction permit, minimal technical requirements or other necessary permits needed for the Premises for performing commercial activity. The Landlord is obliged to give all necessary documentation, plans, permits etc. available to the Tenant so that the Tenant could obtain all such permits. -----	7.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole. ----------
Sublease **Article 8**	**Podzakup** **Članak 8.**
8.1 The Tenant is entitled to sublease a smaller part of the Premises (as a butcher's shop, bakery, ATM) without Landlord's consent. The Tenant may sublease the entire Premises only with the Landlord's consent which will not be withheld without justified reasons. -------	8.1 Zakupnik je ovlašten dati Prostor u podzakup manji dio prostora (za potrebe mesnice, pekarnice, postavljanja bankomata, i sl.) bez prethodne suglasnosti Zakupodavca, a cijeli proctor samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, koja suglasnost neće biti uskraćena bez opravdanog razloga.----------
Agreement termination **Article 9**	**Otkaz Ugovora** **Članak 9.**

.1 Neither the Landlord nor the Tenant may terminate this Agreement at any time during its duration.	9.1 Niti Zakupodavac niti Zakupnik ne mogu otkazati ovaj Ugovor za vrijeme njegovog trajanja.
9.2 The Landlord claims that the Premises leased under this Agreement shall not be required for his activities in the next 7 (seven) years. The Parties mutually agree and confirm that the Tenant is entering into this Agreement on the basis of the respective Landlord's statement.	9.2 Zakupodavac izjavljuje da mu sljedećih 7 (sedam) godina prostor koji je dan u zakup temeljem ovog Ugovora nije potreban za obavljanje njegovih aktivnosti. Ugovorne strane su suglasne i potvrđuju da Zakupnik stupa u ovaj Ugovor temeljem predmetne izjave Zakupodavca.
Signs, billboards and advertisements **Article 10**	**Natpisi, panoi i reklame** **Članak 10.**
10.1 The Parties acknowledge that signs, billboards or advertisements are already placed on the Premises or on the building in which the Premises are located, but the Landlord gives approval to the Tenant to place additional signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	10.1 Ugovorne strane utvrđuju da na Prostoru odnosno zgradi u kojoj je Prostor smješten već postoje natpisi, plakati i reklame, no Zakupodavac daje dodatno odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
10.2 No other decision or approval is required to place signs, posters and advertisements on the building in which the Premises are located for marketing purposes, to the extent that such signs, posters and advertisements are currently placed on the building in which the Premises are located.	10.2 Niti jedna druga odluka ili odobrenje bilo koga nije potrebna za postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u kojoj je smješten prostor u marketinške svrhe, u mjeri u kojoj su takvi natpisi, plakati i reklame trenutno postavljeni na zgradi u kojoj se nalazi Prostor.
Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**

Article 11	**Članak 11.**
11.1 Upon termination of the lease for any reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in a condition as stated in the Handover Record, in accordance with Article 14.2, whereas (i) the Tenant shall not be entitled to reimbursement of expenses or other compensation for the improvements resulting from the Tenant's fit out works in accordance with Article 7.1 hereto and (ii) the Landlord shall not be entitled to compensation for the deterioration of the Premises occurred due to regular use thereof in accordance with the provisions of this Agreement.	11.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u stanju u kakvom se Prostor nalazio u trenutku kako je utvrđeno Zapisnikom o primopredaji Prostora,/u skladu s člankom 14.2/, pri čemu (i) Zakupnik neće imati pravo na naknadu troškova ili druge naknade za poboljšice Prostora koje su rezultat Zakupnikovih zahvata sukladno članku 7.1 ovog Ugovora, a (ii) Zakupodavac neće imati pravo na naknadu za pogoršanje stanja Prostora nastalo uslijed njegovog redovnog korištenja sukladno odredbama ovog Ugovora.
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 12	**Članak 12.**
12.1 Croatian Act on Lease and Purchase of the Business Premises as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act shall apply to all issues not regulated by this Agreement.	12.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
12.2 Parties have jointly agreed that they shall settle prospective disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree to competence of the Commercial Court in Split.	12.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački sud u Splitu.
Notarization, Enforceability	**Solemnizacija, ovršnost**

Article 13	**Članak 13.**
13.1 This Agreement is drawn up in the form of an enforceable notarial instrument and the Tenant hereby agrees that if any of its monetary obligations undertaken in this Agreement have fallen due and have not been settled within the stipulated due date and after expiry of 60 days as of delivery of written notice by the Landlord to the Tenant on such situation (by registered mail), then the Landlord may initiate enforcement proceedings over the Tenant's entire movable and immovable assets.----------	13.1 Ovaj Ugovor je sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te je Zakupnik suglasan da u slučaju dospjelosti bilo koje njegove novčane obveze preuzete ovim Ugovorom koja ne bude podmirena po isteku predviđenog roka dospjelosti i daljnjeg roka od 60 (šezdeset) dana od dostave Zakupniku pisane obavijesti Zakupodavca o nepodmirenju (preporučenom poštom), Zakupodavac može provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj Zakupnikovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.----------
13.2 Furthermore, the Tenant agrees that - in case of termination of this Agreement in any manner prescribed by this Agreement or by law - the Landlord may, based on the enforcement clause from following paragraph, initiate enforcement proceedings against the Tenant for the purpose of payment of all amounts due until the termination of the Agreement. ----------	13.2 Nadalje, Zakupnik je suglasan da - u slučaju prestanka ovog Ugovora na bilo koji način predviđen ovim Ugovorom ili zakonom - Zakupodavac može temeljem ovršne klauzule iz slijedećeg stavka provesti neposrednu prisilnu ovrhu protiv Zakupnika na plaćanje svih iznosa dospjelih do prestanka ovog Ugovora.-----
13.3 The Parties agree that the Notary public shall put the enforcement clause on this Agreement upon the request of the Landlord and on the basis of (i) the Landlord's certified statement that the Tenant did not settle all amounts pursuant to this Agreement and (ii) proof of delivery of the written notice to the Tenant and expiry of the 60 (sixty) days term as of delivery. ----------	13.3 Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na ovaj Ugovor staviti ovršnu klauzulu (potvrdu ovršnosti) na temelju zahtjeva Zakupodavca i (i) njegove ovjerene izjave da Zakupnik nije podmirio potraživanja sukladno ovom Ugovoru i (ii) dokaza o dostavi pisane obavijesti Zakupniku i isteku roka od 60 (šezdeset) dana od dostave.----------
Article 14	**Članak 14.**

14.1 Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between the Parties and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among Parties related to matters from this Agreement, including the Agreement on lease of business premises no OV-7716/2018 which is replaced with this Agreement. ----------	14.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora, uključujući i Ugovor o zakupu broj OV-7716/2018, koji se u cijelosti zamjenjuje ovim Ugovorom----------
14.2 This Agreement is drawn up as an enforceable notarial instrument, in five counterparts, two counterparts for each Party and one counterpart for the notary notarizing this Agreement. The Landlord shall bear the costs of the notary. ----------	14.2 Ovaj Ugovor je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, u pet primjerka, po dva za svaku Ugovornu stranu i jedan za javnog bilježnika koji solemnizira ovaj ugovor. Troškove javnog bilježnika snosi Zakupodavac.----------
14.3 Notices to be delivered under this Agreement shall be delivered by registered mail with a proof of delivery whereas it is deemed that the notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case the notice is returned to the sender for any reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery whereas it shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice was submitted to the post office. ----------	14.3 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu. ----------
14.4 In case of change of legal subjectivity either on the part of the Landlord or on the part of the Tenant, the contracting parties undertake to sign a new lease agreement under the same condition-----	14.4 U slučaju promjene pravnog subjektiviteta bilo na strani Zakupnika, bilo na strani Zakupodavca, ugovorne strane se obvezuju potpisati novi ugovor o zakupu pod istim uvjetima----------

14.5. The Parties explicitly agree that this Agreement shall enter into force on the date it is signed by the Parties.	14.5 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa Ugovornih strana na ovome Ugovoru..-----
14.6 The Parties agree that Croatian text of this Agreement shall be prevailing and binding. ----------	14.6 Ugovorne strane su suglasne daje mjerodavan i obvezujući hrvatski tekst ovog ugovora. ----------
In Split, on 01 (first) July 2021 (twenty twenty-one)	U Splitu, 01. (prvog) srpnja 2021. (dvijetisuće dvadest i prve) godine.----------
STUDENI d.o.o. Četvrt Ribnjak 17 Omiš STUDENI	STUDENI d.o.o. Četvrt Ribnjak 17 Omiš STUDENI
STUDENI d.o.o.---------- The Landlord----------	**STUDENI, d.o.o.** ---------- Zakupodavac----------
Hrvoje Milavić	Hrvoje Milavić
Hrvoje Milavić, Management Board Member– director----------	**Hrvoje Milavić**, član uprave – direktor----------
Hrvoje Milavić	Hrvoje Milavić
STUDENAC, d.o.o.---------- The Tenant----------	**STUDENAC, d.o.o.**---------- Zakupnik----------
Michal Wojciech Senczuk, President of the Board, by att. Ivana Ljubičić	Michal Wojciech Senczuk, predsjednik uprave po pun. Ivana Ljubičić
Filip Bilanović, Management Board Member, by att. Ivana Ljubičić	Filip Bilanović, član uprave Po pun. Ivana Ljubičić

SPECIJALNA PUNOMOĆ

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

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi i podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslóvnog prostora koji se zaključuje između zakupodavca **STUDENI, d.o.o.** sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 47624534120 i zakupnika STUDENAC d.o.o., u pogledu poslovnog prostora na č.zem. 5861/373, zemljišno knjižni uložak 2011 i č.zem. 5861/397, zemljišno knjižni uložak 2514, katarska općina Dugopolje, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 31.127 četvornih metara, zgrada 9.832 četvorna metra i dvor 21.295 četvornih metara.

Ugovor se zaključuje na rok do 06.08.2023.g., uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4 Ugovora. Ugovor ima 14.6. članaka.

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

U Omišu, 14.07.2021. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Filip Bilanović

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

HM

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. CBK719921 Prezydent Miasta Poznania, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113970201 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-5766/2021
Split, 19.07.2021.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA – 3 – MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK SPLIT

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-5767/2021

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

HRVOJE MILAVIĆ, OIB 27787658364, DUĆE, POLJIČKA CESTA DOČINE 45 , kao zakupodavac, kao član uprave - direktor **STUDENI d.o.o., MBS 060423553, OIB 47624534120, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 113597878 PP Omiš, zastupa Društvo pojedinačno i samostalno, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupodavac,

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17, zastupano po punomoćniku **IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111074228 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 14.07.2021. g. ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-5766/2021 dana 19.07.2021. godine, kao zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana 01.srpnja 2021.godine između STUDENI, d.o.o. kao zakupodavca i STUDENAC d.o.o. kao zakupnika** na potvrdu.

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala zajedno sa prilogom 1. Specijalna punomoć od 14.07.2021.g., te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Strankama su izdana 4 (četiri) primjerka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 1.000,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 4.550,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 1.137,50 kn.

Split, 19.07.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC


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

STUDENI d.o.o. sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 060423553, OIB: 47624534120, koje zastupa HRVOJE MILAVIĆ, član uprave, kao zakupodavac (dalje u tekstu: „**Zakupodavac**" ili „**STUDENI**"),

i

LIŠTICA d.o.o. sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 060368472, OIB: 24634814094, koje zastupa MIJO MILAVIĆ, član uprave (dalje u tekstu: „**Vlasnik nekretnine**"),

i

STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, predsjednik uprave i MICHAŁ ANDRZEJ HALWA, član uprave, kao zakupnik (dalje u tekstu: „**Zakupnik**"),

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu ponegdje zajedno nazvani: „**Ugovorne strane**" ili pojedinačno: „**Ugovorna strana**")

sklopili su dana 10.04.2024. godine u Omišu sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU FOTONAPONSKE ELEKTRANE
BROJ 853/2024
(„**Ugovor**")

1. PRETHODNA UTVRĐENJA I PREDMET ZAKUPA

1.1. Ugovorne strane su suglasne da je dana 9. (devetog) ožujka 2021. (dvijetisućedvadesetprve) godine između Vlasnika nekretnine kao zakupodavca i Zakupnika kao zakupnika sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je solemniziran 23. (dvadesettrećeg) travnja 2021. (dvijetisućedvadesetprve) od strane javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita, pod brojem ovjere OV-2955/2021 (dalje u tekstu: „**Ugovor o zakupu poslovnog prostora**"), predmet kojeg je nekretnina i to kat. čestica 5861/215, z.k. uložak br. 2840, katastarska općina 329525, Dugopolje upisana kod zemljišnoknjižnog odjela u Solinu, Općinskog sudu u Splitu u naravi dvorište površine 9355 m^2 (devet tisuća tristo pedeset i pet kvadratnih metara) i poslovna zgrada Dugopolje, Ulici bana Jelačića 17 površine 9640 m^2 (devet tisuća šesto četrdeset kvadratnih metara), ukupno 18995 m^2 (osamnaest tisuća devetsto devedeset pet kvadratnih metara) (dalje u tekstu: „**Poslovni prostor**").

1.2. Ugovorne strane su suglasne da je dana 1. (prvog) lipnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine između Vlasnika nekretnine kao zakupodavca i Zakupodavca kao zakupnika sklopljen Ugovor o zakupu nekretnine koji je solemniziran 24. (dvadesetčetvrtog) siječnja 2024. (dvijetisućedvadesetčetvrte) od strane javnog bilježnika Radoslava Vukovića iz Omiša, pod brojem ovjere OV-393/2024 (dalje u tekstu: „**Ugovor o zakupu krova**"), predmet kojeg je zakup krova položenog na poslovnoj zgradi Dugopolje, Ulica bana Jelačića 17 sagrađenoj na kat. čestici 5861/215, z.k. uložak br. 2840, katastarska općina 329525, Dugopolje upisana kod zemljišnoknjižnog odjela u Solinu, Općinskog sudu u Splitu u naravi dvorište površine 9355 m^2 (devet tisuća tristo pedeset i pet kvadratnih metara) i poslovna zgrada Dugopolje, Ulici bana Jelačića 17 površine 9640 m^2 (devet tisuća šesto četrdeset kvadratnih metara), ukupno 18995 m^2 (osamnaest tisuća devetsto devedeset pet kvadratnih metara) i zakup mjesta za integraciju priključnog ormarića i izmjenjivača (dalje u tekstu: „**Krov**").

1.3. Ugovorne su strane suglasne da Zakupodavac ovim Ugovorom daje, a Zakupnik prima u zakup na potpuno i slobodno korištenje uređaj za proizvodnju električne energije - fotonaponsku elektranu, instalirane DC snage (paneli): 438,88 kWp, instalirane AC snage (inverteri): 300 kW (tri stotine kilovata), obračunsko mjerno mjesto: 1304179625, i povezanu opremu i infrastrukturu, izgrađenu na poslovnoj zgradi u Ulici bana Jelačića 17, Dugopolje na kat. čestici 5861/215, z.k. uložak br. 2840, katastarska općina 329525, Dugopolje, zemljišnoknjižni odjel u Solinu, Općinski sud u Splitu (dalje u tekstu: „**Predmet zakupa**").

1.4. Zakupnik će koristiti Predmet zakupa s ciljem proizvodnje električne energije korištenjem izvora sunca za vlastite potrebe odnosno potrebe Poslovnog prostora, dok je višak proizvedene električne energije Zakupnik ovlašten dati na otkup, na što Zakupodavac potpisom ovog Ugovora pristaje.

2. OBVEZE I ODGOVORNOST ZAKUPODAVCA

2.1. Zakupodavac se obvezuje predati Zakupniku Predmet zakupa u ispravnom stanju koje omogućava redovnu uporabu Predmeta zakupa radi koje se ovaj Ugovor sklapa, najkasnije do 01.09.2024., u suprotnom odgovara Zakupniku za svu štetu koja bi Zakupniku mogla proizaći povredom ove ugovorne obveze.

2.2. Zakupodavac se obvezuje cijelo vrijeme trajanja Ugovora održavati Predmet zakupa u ispravnom stanju, koje omogućava Zakupniku nesmetano korištenje Predmeta zakupa. Zakupodavac se obvezuje po nastanku bilo kakvih smetnji, poteškoća ili nedostataka, koji onemogućavaju, ograničavaju ili otežavaju ili bi mogli onemogućiti, ograničiti ili otežati korištenje, raspoloživost i kakvoću Predmeta zakupa u skladu s njegovom ugovorenom namjenom ili bi mogle uzrokovati štetu Zakupniku ili trećim osobama, poduzeti sve potrebne mjere radi otklanjanja navedenih smetnji, poteškoća i nedostataka u najkraćem mogućem roku koji ne može biti dulji od 20 (dvadeset) dana od zaprimljene pisane obavijesti Zakupnika. U slučaju da Zakupodavac po pisanoj obavijesti u roku od 20 (dvadeset) dana neopravdano ne otkloni smetnju, poteškoću ili nedostatak iz prethodne

rečenice ovog članka, Zakupnik je ovlašten otkloniti ih sam ili angažirati treće osobe za njihovo otklanjanje, u kojem slučaju će mu Zakupodavac uz naknadu štete biti dužan naknaditi i troškove popravka/otklanjanja nedostataka.

2.3. U slučaju smetnji koje uzrokuju nemogućnosti korištenja cijelog Predmeta zakupa za proizvodnju električne energije, Zakupodavac je Zakupniku dužan naknaditi cjelokupnu štetu koju Zakupnik uslijed toga trpi, i to počev od prvog dana nemogućnosti korištenja predmeta zakupa, a pritom iznos naknade štete koju će Zakupodavac naknaditi Zakupniku za svaki dan nemogućnosti korištenja bit će razlika u jediničnoj cijeni između ugovorene cijene iz Priloga 1. ovog Ugovora i obračunate ukupne jedinične cijene od strane HEP grupe (opskrba+mrežarina+trošarina+OIE) pomnožena s očekivanim iznosom neostvarene proizvodnje električne energije (kWh) (Prilog 2) za vrijeme trajanja nemogućnosti korištenja cijelog Predmeta zakupa.

2.4. U slučaju ograničenog korištenja Predmeta zakupa za proizvodnju električne energije uslijed bitnog smanjenja rada (više od 10%) Predmeta zakupa, Zakupodavac je Zakupniku dužan naknaditi cjelokupnu štetu koju uslijed toga trpi, i to počev od prvog dana ograničenog korištenja predmeta zakupa, a pritom iznos naknade štete koju će Zakupodavac naknaditi Zakupniku za svaki dan ograničenog korištenja bit će razlika u jediničnoj cijeni između ugovorene cijene iz Priloga 1. ovog Ugovora i obračunate ukupne jedinične cijene od strane HEP grupe (opskrba+mrežarina+trošarina+OIE) pomnožena s očekivanim iznosom neostvarene proizvodnje električne energije (kWh) (Prilog 2) za vrijeme trajanja ograničenog korištenja Predmeta zakupa.

2.5. Zakupodavac je u potpunosti odgovoran za sve štete koje bi Zakupniku ili trećim osobama nastale uslijed građevinskih radova i drugih radova poduzetih u svrhu postavljanja i/ili održavanja Predmeta zakupa, kao i zbog materijalnih nedostataka Predmeta zakupa i/ili cjelokupne konstrukcije na kojoj je Predmet zakupa postavljen, uključujući i štetu koja bi za Zakupnika nastala uslijed oštećenja Poslovnog prostora, osim ako Zakupodavac dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje i/ili krivnje osoba koje rade po njegovom nalogu.

2.6. Zakupodavac se obvezuje najaviti Zakupniku 7 dana unaprijed planirane radove na Predmetu zakupa te je obvezan pribaviti od Zakupnika suglasnost za te radove. U slučaju da Zakupnik izričito ne uskrati suglasnost u roku od 2 radna dana od primitka zahtjeva, smatrat će se da je dana.

2.7. Zakupodavac se obvezuje dozvoliti nesmetan pristup Predmetu zakupa Zakupniku, radnicima Zakupnika i ostalim osobama koje je Zakupnik odredio za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora, isključivo uz sudjelovanje stručne osobe koju ovlasti Zakupodavac.

2.8. Zakupodavac se obvezuje onemogućiti pristup Predmetu zakupa bilo kojim trećim osobama, osim osoba kojima je sukladno primjenjivim propisima potrebno omogućiti takav pristup. Također, Zakupodavac se obvezuje fizički zaštititi Predmet zakupa od vandalizma i drugih ljudskih djelovanja koja kao posljedicu mogu imati oštećenje ili uništenje Predmeta

zakupa, prateće opreme, instalacija i nekretnine koja je predmet Ugovora o zakupu poslovnog prostora. U slučaju povrede obveza koje proizlaze iz ovog stavka, Zakupodavac će biti obvezan nadoknaditi Zakupniku svu štetu koja time nastane za Zakupnika.

2.9. Zakupodavac se obvezuje Zakupnika obavijestiti u slučaju promjene vlasništva predmeta zakupa, te se Zakupodavac obvezuje da će u slučaju promjene vlasništva prenijeti obveze iz ovog Ugovora na novog vlasnika Predmeta zakupa.

2.10. Zakupodavac se obvezuje podmiriti sve troškove iz točke 4.1. ovog Ugovora, koji nastanu do trenutka početka korištenja Predmeta zakupa od strane Zakupnika, a sve na temelju računa koji će mu ispostaviti Zakupnik. U slučaju da Zakupodavac prethodno ne podmiri navedene troškove koje je dužan snositi, Zakupnik je ovlašten napraviti prijeboj tih troškova sa zakupninom, na način da će se čitava mjesečna zakupnina prebijati sve do potpuno izvršenog prijeboja.

3. OSIGURANJE

3.1. Zakupodavac je obvezan o svom trošku osigurati Predmet zakupa od uobičajenih rizika (osnovni rizici) i to kod jednog od vodećih društava za osiguranje u Republici Hrvatskoj i predati policu Zakupniku u roku od deset dana od sklapanja ovog Ugovora. Opseg osiguranja i visina osiguranja moraju odgovarati najmanje iznosu vrijednosti Predmeta zakupa.

3.2. Zakupodavac će o svom trošku ugovoriti policu osiguranja odgovornosti za bilo kakvu štetu koja u vezi Predmeta zakupa, njegovog postavljanja ili održavanja može nastati prema trećim osobama i njihovoj imovini i predati policu Zakupniku u roku od deset dana od sklapanja ovog Ugovora.

3.3. Zakupodavac se obvezuje imati sklopljene valjane police osiguranja iz stavka 1. i 2. ovog članka za svo vrijeme trajanja ovog ugovora, navedene police će ugovoriti Zakupodavac, biti će ugovorene bez odbitne franšize, a bit će vinkulirane u korist Zakupnika. Zakupnik ima pravo u bilo kojem trenutku zatražiti dokaz o osiguranju.

4. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

4.1. Radi korištenja Predmeta Zakupa, Zakupnik je dužan u svoje ime i za svoj račun, a temeljem ovog Ugovora, ishoditi sve potrebne suglasnosti, odobrenja, dozvole i slično za rad fotonaponske elektrane.

4.2. Zakupnik ima pravo koristiti električnu energiju nastalu korištenjem Predmeta zakupa za vlastite potrebe, odnosno potrebe Poslovnog prostora. Zakupnik je temeljem ovog Ugovora ovlašten, ugovoriti prodaju tj. davanje viškova električne energije na otkup trećoj strani

prema izboru Zakupnika i za to je dužan platiti naknadu Zakupodavcu, i to u iznosu od 80% od postignute cijene.

4.3. Zakupodavac se obvezuje pribaviti u ime Zakupnika sve potrebne suglasnosti, odobrenja i dozvole potrebne za korištenje Predmeta zakupa u skladu s Ugovorom. U slučaju da bi Zakupnik bio dužan ishoditi kakvu dozvolu, suglasnost ili odobrenje, Zakupodavac se obvezuje bez odgađanja pružiti Zakupniku svu pomoć i podršku potrebnu radi ishođenja takve suglasnosti, odobrenja, dozvola i sl., kao i pomoć i podršku vezano za sklapanje ugovora, osobito ugovora o otkupu viškova električne energije, u vezi korištenja Predmeta zakupa, što uključuje davanje potrebnih izjava, punomoći, dokumenata, dozvola u originalu i/ili preslici, kao i poduzimanje ostalih radnji potrebnih za korištenje Predmeta zakupa.

4.4. Zakupnik se obvezuje da će Predmet zakupa koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika. U slučaju nastanka štete na Predmetu zakupa djelovanjem Zakupnika ili od njega angažirane treće osobe, uslijed otklanjanja smetnji i nedostataka ili neke druge aktivnosti, Zakupnik je dužan o svom trošku nadoknaditi svu eventualnu štetu učinjenu na Predmetu zakupa. Zakupnik je dužan po isteku zakupa Predmet zakupa vratiti Zakupodavcu.

4.5. U slučaju davanja u podzakup poslovnog prostora temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog između Vlasnika Nekretnine i Zakupnika, Zakupnik je ovlašten po svom izboru:
- ili dati u podzakup fotonaponsku elektranu koja je predmet ovog Ugovora
- ili jednostrano otkazati ovaj Ugovor bez ikakvih posljedica

5. ZAKUPNINA

5.1. Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik plaćati mjesečnu zakupninu za Predmet zakupa ovisno o količini električne energije koju će Zakupnik potrošiti za potrebe Poslovnog prostora, a koja je proizvedena korištenjem Predmeta zakupa, u prethodnom mjesecu za koji se zakupnina plaća. Zakupnina će se obračunati prema cijenama električne energije navedenim u cjeniku koji je priložen ovom Ugovoru kao njegov Prilog 1 (dalje u tekstu: „**Zakupnina**"). Pored mjesečne zakupnine, Zakupnik je dužan plaćati naknadu za prodani višak električne energije, sukladno članku 4.2. ovog Ugovora(dalje u tekstu: „**Naknada za viškove**"

5.2. Zakupnik će plaćati Zakupninu do 15. (petnaestog) u mjesecu za prethodni mjesec, temeljem mjesečnih računa izdanih od strane Zakupodavca prema izračunu kako je navedeno u gornjem stavku 1. ovog članka. Naknadu za viškove Zakupnik će plaćati u roku od 15 dana od primitka uplate od treće strane.

5.3. Zakupnik će Zakupninu i Naknadu za viškove isplaćivati na račun Zakupodavca IBAN: HR5423400091111101956 koji se vodi kod PBZ d.o.o. Ukoliko se poslovni račun na koji se

ima isplatiti Zakupnina i Naknada za viškove promijeni, Zakupodavac će o toj promjeni te o podacima novog računa obavijestiti Zakupnika u roku od 3 dana od dana nastale promjene.

5.4. Zakupodavac izričito izjavljuje da će isplatama Zakupnine iz ovog članka Ugovora biti u potpunosti namiren od Zakupnika, te da neće imati, nikakvih dodatnih potraživanja temeljem ovog Ugovora prema Zakupniku.

6. TRAJANJE UGOVORA

6.1. Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 10 (deset) godina računajući od dana potpisa primopredajnog zapisnika koji će biti potpisan kada Zakupnik ocijeni da je Predmet zakupa spreman za korištenje i tada će nastati obveza plaćanja Zakupnine.

6.2. Bez obzira na druge odredbe ovog Ugovora, Ugovorne strane su suglasne da u slučaju prestanka Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog između Vlasnika Nekretnine i Zakupnika, ovaj Ugovor se automatski raskida s danom prestanka Ugovora o zakupu poslovnog prostora te su Ugovorne strane suglasne da jedna od druge/drugih po ovoj osnovi neće imati pravo zahtijevati nikakvu dodatnu naknadu, niti naknadu bilo kakve štete zbog prestanka ovog Ugovora.

6.3. U slučaju prestanka Ugovora o zakupu krova prije vremena na koji je sklopljen, pri čemu će biti relevantno isključivo trajanje ugovoreno inicijalno sklopljenim Ugovorom o zakupu krova, a ne i trajanje izmijenjeno eventualnim kasnijim izmjenama i dopunama Ugovora o zakupu krova, i neovisno o razlogu prestanka Ugovora o zakupu krova, kao i uslijed bilo kakvih izmjena Ugovora o zakupu krova koja bi za posljedicu imala nemogućnost ili smanjenu mogućnost korištenja Predmeta zakupa ili nemogućnost korištenja Predmeta zakupa pod uvjetima iz ovog Ugovora, Vlasnik nekretnine i Zakupodavac solidarno odgovaraju Zakupniku za cjelokupnu štetu, uključujući i izmaklu korist, koja bi Zakupniku nastala uslijed prestanka ili izmjena Ugovora o zakupu krova.

6.4. Ukoliko će Zakupodavac i nakon isteka roka zakupa predviđenog ovim Ugovorom, davati u zakup Predmet zakupa, Zakupodavac daje Zakupniku pravo prvo zakupa za sklapanje novog ugovora o zakupu, za vrijeme od 5 (pet) godina od dana prestanka ovog Ugovora u kojem slučaju će se ponovno definirati cijena i uvjeti.

6.5. U slučaju prestanka Ugovora o zakupu krova, bilo da se radi o prijevremenom raskidu ili o isteku ugovorenog trajanja bez namjere produživanja ili ponovnog sklapanja istoga, Zakupnik je dužan Predmet zakupa vratiti Zakupodavcu te na zahtjev Zakupodavca, a radi reguliranja statusa Predmeta zakupa pred mjerodavnim javnopravnim tijelima, potpisati sve potrebne suglasnosti, odobrenja i ostale dokumente kako bi Zakupodavac mogao samostalno raspolagati Predmetom zakupa, uključujući prelazak na model prodaje proizvedene energije u elektroenergetsku mrežu.

7. IZJAVE I JAMSTVA ZAKUPODAVCA

7.1. Potpisom ovog Ugovora Zakupodavac izjavljuje i jamči da:

(a) je isključivi vlasnik Predmeta zakupa te je ovlašten Predmet zakupa dati u zakup;
(b) je Predmet zakupa slobodan od bilo kakvih upisanih ili neupisanih založnih prava ili prava trećih osoba te da ne postoji nikakvo pravo treće osobe koje bi na bilo koji način ograničavalo ili ometalo prava Zakupnika iz ovog Ugovora;
(c) je Predmet zakupa postavljen u skladu sa svim primjenjivim propisima, dozvolama i/ili primjenjivim tehničkim specifikacijama;
(d) će postupati u skladu sa svim primjenjivim propisima, odnosno mjerodavnim zakonima, podzakonskim propisima, ugovorima, dozvolama, odobrenjima i slično u izvršenju svojih obveza iz ovog Ugovora te da će voditi svoje poslovanje na stručan, etičan i zakonit način;
(e) raspolaže tehničkom organizacijom, financijskim sredstvima, adekvatnim i kvalificiranim osobljem i svim dozvolama i odobrenjima potrebnima za propisno, zakonito i brzo ispunjenje svih obveza iz ovog Ugovora, a osobito održavanja Predmeta zakupa;
(f) su Predmet zakupa, sav ugrađen materijal, oprema i instalacije korišteni pri postavljanju Predmeta zakupa, kao i radovi na postavljanju Predmeta zakupa, novoproizvedeni, bez nedostataka, grešaka, ili pravnih tereta, da posjeduju potrebne certifikate i ateste, te su sigurni, certificirani i prikladni;
(g) ne krši nijedan ugovor, obvezu, presudu ili drugi akt koji obvezuje Zakupodavca ili bilo koji zakon ili propis koji se odnosi na Zakupodavca ili na Predmet zakupa.

7.2. Zakupodavac će obeštetiti i zaštititi Zakupnika u vezi s bilo kojim gubitkom, odgovornošću, potraživanjem ili štetom koja proizlazi izravno ili neizravno zbog Zakupodavčeve povrede bilo koje obveze, izjave ili jamstva navedenih u ovom Ugovoru, osim ako Zakupodavac dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje i/ili krivnje osoba koje rade po njegovom nalogu.

8. RASKID I OTKAZ

8.1. Bez obzira na druge odredbe ovog Ugovora, Ugovorne strane su suglasne da u slučaju da Zakupodavac ili Zakupnik ne ispuni bilo koju svoju obvezu preuzetu ovim Ugovorom svaka strana ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor bez ostavljanja otkaznog roka, pod uvjetom da je prethodno, na dokaziv način, pozvala drugu stranu na ispunjenje obveze.

9. POVJERLJIVOST

9.1. Povjerljive informacije znače informacije izvan javne domene, u usmenom, pisanom ili elektroničkom obliku, koje pripadaju jednoj od Ugovornih strana, njezinom matičnom društvu, pridruženom društvu i/ili društvu kćeri, osoblju, podizvođačima i posrednicima, njezinim poslovima ili aktivnostima, ili se na njih odnose, a Ugovorne strane su ih razmijenile

za potrebe pregovaranja i izvršenja ovog Ugovora (dalje u nastavku: „**Povjerljive informacije**").

9.2. Obje će Ugovorne strane neće odavati Povjerljive informacije te će ih zaštiti sigurnosnim mjerama i koristiti primjenjujući razinu pažnje koja je u najmanju ruku jednaka onoj kojom rukuje vlastitim povjerljivim informacijama (koje svaka Ugovorna strana jamči da će na odgovarajući način čuvati od bilo kakvog otkrivanja, kopiranja ili neovlaštenog korištenja). Niti jedna Ugovorna strana ne smije Povjerljive informacije otkriti niti jednoj osobi osim:

- vlastitim zaposlenicima, predstavnicima, stručnim savjetnicima, podizvođačima i poddobavljačima koji su izravno uključeni u izvršenje ovog Ugovora i kojima je apsolutno neophodno ("need to know" pravilo) dostavljanje istih, i
- otkrivanje koje je propisano zakonom, nadležnim pravosudnim tijelima ili nekim drugim nadležnim tijelima, bez utjecaja na obvezu svake Ugovorne strane da obavijesti drugu Ugovornu stranu prije takvog otkrivanja i da obavijesti drugu Ugovornu stranu o traženom opsegu otkrivanja.

9.3. Niti jedna Ugovorna strana ne može koristiti Povjerljive informacije druge Ugovorne strane u vlastite svrhe, bez prethodne pismene suglasnosti druge Ugovorne strane i za potrebe izvan onih koje su izravno povezane s izvršenjem ovog Ugovora.

9.4. Svaka Ugovorna strana jamči da će se svaka osoba kojoj su Povjerljive informacije otkrivene pridržavati uvjeta propisanih ovim člankom kao da je ta osoba ugovorna strana ovog Ugovora.

9.5. U roku od deset dana od pisanog zahtjeva bilo koje Ugovorne strane, ili nakon raskida ovog Ugovora bez obzira na razlog raskida, druga Ugovorna strana će vratiti prvoj sve dokumente i ostale materijale koji sadrže Povjerljive informacije.

9.6. Ovaj se članak ne primjenjuje na Povjerljive informacije:

- koje dospiju u javnu domenu na neki drugi način, a ne kršenjem ovog Ugovora;
- za koje bilo koja Ugovorna strana prije nego ih je primila može obrazloženo dokazati da su već poznate;
- koje su zakonito dobivene od trećih strana (s punim pravom otkrivanja);
- za koje bilo koja Ugovorna strana može dokazati da su nastale neovisno o informacijama otkrivenim na temelju ovog Ugovora.

9.7. Odredbe ovog članka primjenjivat će se i nakon raskida ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga.

10. NAČIN OBAVJEŠTAVANJA

10.1. Sve obavijesti koje je potrebno dati u vezi ovog Ugovora ili u vezi bilo kakvog postupka po ovom Ugovoru, bit će u pisanom obliku i slat će se na adresu primatelja određenu u ovom Ugovoru ili na bilo koju drugu adresu koju primatelj naznači u obavijesti danoj u skladu s odredbama ovog članka. Obavijest može biti dostavljena osobno ili preporučenom poštom uz povratnicu ili elektronskom poštom te će se smatrati dostavljenom, u slučaju osobne dostave kada je dostavljena, u slučaju preporučene pošte nakon primitka potpisane povratnice, a u slučaju elektronske pošte kada je obavijest poslana. Radi izbjegavanja svake sumnje, sve obavijesti koje mogu rezultirati raskidom ovog Ugovora moraju biti dostavljene preporučenom poštom uz povratnicu.

10.2. Sve obavijesti i druge komunikacije između Ugovornih strana slat će se na sljedeće adrese:

LIŠTICA d.o.o.
Adresa: Omiš, Četvrt Ribnjak 17
Osoba za kontakt u svezi ovog Ugovora: Petar Bulić
Tel: 00385 99 306 0200
Email: petar.bulic@zdenac.net

STUDENAC d.o.o.
Adresa: Omiš, Četvrt Ribnjak 17
Osoba za kontakt u svezi ovog Ugovora: Nikol Miše
Tel: 00385 91 622 0908
Email: nikol.mise@studenac.hr

11. MJERODAVNO PRAVO

11.1. Na ovaj se Ugovor primjenjuje i mjerodavno je pravo Republike Hrvatske.

11.2. Nadležni sud u Splitu je isključivo nadležan za rješavanje bilo kojeg spora koji proizlazi iz ili je u vezi s ovim Ugovorom o zalogu (uključujući spor u vezi s postojanjem, valjanošću ili raskidom ovog Ugovora o zalogu).

12. ZAVRŠNE ODREDBE

12.1. Salvatorna klauzula: Ako neka od odredbi ovog Ugovora bude proglašena ništavom ili bude smatrana nevažećom ili neprovedivom, takva nevažeća, ništava ili neprovediva odredba bit će zamijenjena drugom odredbom koju će međusobno dogovoriti ugovorne strane, koja će po svom obliku i sadržaju biti važeća i koja će na zakonski način biti najbliža svrsi i cilju nevažeće, ništave ili neprovedive odredbe uz uvažavanje interesa Ugovornih strana.

12.2. Cjelokupni ugovor: U odnosu na predmet ovoga Ugovora, ovaj Ugovor čini cjelokupni ugovor i sporazum između Ugovornih strana koji kao takav zamjenjuje bilo koji i sve prethodne sporazume i pregovore među njima, te ne postoje nikakvi drugi sporazumi u svezi s predmetom ovog Ugovora.

12.3. Izmjene ili dopune: Ugovorne strane ne mogu izmijeniti ili dopuniti ovaj Ugovor ni na koji način, osim u obliku pisane isprave koju je u ime svake od Ugovornih strana potpisao njihov zastupnik po zakonu ili punomoćnik, i na kojoj su potpisi ovjereni od strane javnog bilježnika.

12.4. Ugovor: Ugovorne strane zajednički izjavljuju kako u potpunosti razumiju odredbe sadržane u ovom Ugovoru, kako one odražavaju njihovu istinsku i stvarnu volju, da prihvaćaju sve pravne posljedice koje iz njih proizlaze te u znak takvog prihvaćanja potpisuju ovaj Ugovor. Ugovorne su strane suglasne da potpis Zakupodavca na ovom Ugovoru ovjeri javni bilježnik.

12.5. Primjerci: Ovaj Ugovor je sačinjen u 5 jednakih primjeraka, za svaku Ugovornu stranu po 2 (dva), a 1 (jedan) za potrebe javnog bilježnika.

U Omišu, dana 10.04.2024. godine

Zakupodavac:
STUDENI d.o.o.

STUDENI d.o.o. Ulica Ante Starčevića 17 Omiš

HRVOJE MILAVIĆ, član uprave

Zakupnik:
STUDENAC d.o.o.

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, predsjednik uprave

STUDENAC studenac d.o.o. 21310 Omiš

MICHAŁ ANDRZEJ HALWA, član uprave

LIŠTICA d.o.o.

MIJO MILAVIĆ, član uprave

LIŠTICA d.o.o. Omiš

PRILOG 1

Godina korištenja zakupa	Cijena (€/MWh potrošene električne energije)
1.	120,00
2.	124,80
3.	129,79
4.	134,98
5.	140,38
6.	146,00
7.	151,84
8.	157,91
9.	164,23
10.	170,80

PRILOG 2

Mjesec	kWh
Siječanj	19.115,94
Veljača	24.942,45
Ožujak	41.668,10
Travanj	53.642,19
Svibanj	63.717,66
Lipanj	69.368,97
Srpanj	74.648,29
Kolovoz	65.491,89
Rujan	47.837,78
Listopad	33.751,89
Studeni	19.629,08
Prosinac	15.965,88

STUDENI d.o.o. sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 060423553, OIB: 47624534120, koje zastupa HRVOJE MILAVIĆ, član uprave, kao zakupodavac (dalje u tekstu: „**Zakupodavac**" ili „**STUDENI**"),

i

STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, predsjednik uprave i MICHAŁ ANDRZEJ HALWA, član uprave, kao zakupnik (dalje u tekstu: „**Zakupnik**"),

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu ponegdje zajedno nazvani: „**Ugovorne strane**" ili pojedinačno: „**Ugovorna strana**")

sklopili su dana 20.02.2025 godine u Omišu sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU FOTONAPONSKE ELEKTRANE
BROJ 1111/2025
(„**Ugovor**")

1. PRETHODNA UTVRĐENJA I PREDMET ZAKUPA

1.1. Ugovorne strane su suglasne da je Zakupodavac vlasnik nekretnine na adresi Ulica bana Jelačića 27, 21204 Dugopolje, kat. čestica br. 5861/373, z.k. uložak br. 2011, katastarska općina 329525 Dugopolje, upisana kod zemljišnoknjižnog odjela u Solinu, Općinskog sudu u Splitu, u naravi dvorište površine 21295 m² (dvadeset jedna tisuća dvjesto devedeset i pet kvadratnih metara) i poslovna zgrada površine 9832 m² (devet tisuća osamsto trideset i dva kvadratnih metara), ukupno 31127 m² (trideset i jedna tisuća sto dvadeset i sedam kvadratnih metara)

1.2. Ugovorne su strane suglasne da Zakupodavac ovim Ugovorom daje, a Zakupnik prima u zakup na potpuno i slobodno korištenje uređaj za proizvodnju električne energije - fotonaponsku elektranu, instalirane DC snage (paneli): 247,75 kWp, instalirane AC snage (inverteri): 200 kW (dvije stotine kilovata), obračunsko mjerno mjesto: 1308952000, i povezanu opremu i infrastrukturu, izgrađenu na poslovnoj zgradi u Ulici bana Jelačića 27, Dugopolje na kat. čestici 5861/373, z.k. uložak br. 2011, katastarska općina 329525, Dugopolje, zemljišnoknjižni odjel u Solinu, Općinski sud u Splitu (dalje u tekstu: „**Predmet zakupa**").

1.3. Zakupnik će koristiti Predmet zakupa s ciljem proizvodnje električne energije korištenjem izvora sunca za vlastite potrebe odnosno potrebe Poslovnog prostora, dok je višak proizvedene električne energije Zakupnik ovlašten dati na otkup, na što Zakupodavac potpisom ovog Ugovora pristaje.

2. OBVEZE I ODGOVORNOST ZAKUPODAVCA

2.1. Zakupodavac se obvezuje predati Zakupniku Predmet zakupa u ispravnom stanju koje omogućava redovnu uporabu Predmeta zakupa radi koje se ovaj Ugovor sklapa, najkasnije do 01.05.2025., u suprotnom odgovara Zakupniku za svu štetu koja bi Zakupniku mogla proizaći povredom ove ugovorne obveze.

2.2. Zakupodavac se obvezuje cijelo vrijeme trajanja Ugovora održavati Predmet zakupa u ispravnom stanju, koje omogućava Zakupniku nesmetano korištenje Predmeta zakupa. Zakupodavac se obvezuje po nastanku bilo kakvih smetnji, poteškoća ili nedostataka, koji onemogućavaju, ograničavaju ili otežavaju ili bi mogli onemogućiti, ograničiti ili otežati korištenje, raspoloživost i kakvoću Predmeta zakupa u skladu s njegovom ugovorenom namjenom ili bi mogle uzrokovati štetu Zakupniku ili trećim osobama, poduzeti sve potrebne mjere radi otklanjanja navedenih smetnji, poteškoća i nedostataka u najkraćem mogućem roku koji ne može biti dulji od 20 (dvadeset) dana od zaprimljene pisane obavijesti Zakupnika. U slučaju da Zakupodavac po pisanoj obavijesti u roku od 20 (dvadeset) dana neopravdano ne otkloni smetnju, poteškoću ili nedostatak iz prethodne rečenice ovog članka, Zakupnik je ovlašten otkloniti ih sam ili angažirati treće osobe za njihovo otklanjanje, u kojem slučaju će mu Zakupodavac uz naknadu štete biti dužan naknaditi i troškove popravka/otklanjanja nedostataka.

2.3. U slučaju smetnji koje uzrokuju nemogućnosti korištenja cijelog Predmeta zakupa za proizvodnju električne energije, Zakupodavac je Zakupniku dužan naknaditi cjelokupnu štetu koju Zakupnik uslijed toga trpi, i to počev od prvog dana nemogućnosti korištenja predmeta zakupa, a pritom iznos naknade štete koju će Zakupodavac naknaditi Zakupniku za svaki dan nemogućnosti korištenja bit će razlika u jediničnoj cijeni između ugovorene cijene iz Priloga 1. ovog Ugovora i obračunate ukupne jedinične cijene od strane HEP grupe (opskrba+mrežarina+trošarina+OIE) pomnožena s očekivanim iznosom neostvarene proizvodnje električne energije (kWh) (Prilog 2) za vrijeme trajanja nemogućnosti korištenja cijelog Predmeta zakupa.

2.4. U slučaju ograničenog korištenja Predmeta zakupa za proizvodnju električne energije uslijed bitnog smanjenja rada (više od 10%) Predmeta zakupa, Zakupodavac je Zakupniku dužan naknaditi cjelokupnu štetu koju uslijed toga trpi, i to počev od prvog dana ograničenog korištenja predmeta zakupa, a pritom iznos naknade štete koju će Zakupodavac naknaditi Zakupniku za svaki dan ograničenog korištenja bit će razlika u jediničnoj cijeni između ugovorene cijene iz Priloga 1. ovog Ugovora i obračunate ukupne jedinične cijene od strane HEP grupe (opskrba+mrežarina+trošarina+OIE) pomnožena s očekivanim iznosom neostvarene proizvodnje električne energije (kWh) (Prilog 2) za vrijeme trajanja ograničenog korištenja Predmeta zakupa.

2.5. Zakupodavac je u potpunosti odgovoran za sve štete koje bi Zakupniku ili trećim osobama nastale uslijed građevinskih radova i drugih radova poduzetih u svrhu postavljanja i/ili održavanja Predmeta zakupa, kao i zbog materijalnih nedostataka Predmeta zakupa i/ili cjelokupne konstrukcije na kojoj je Predmet zakupa postavljen, uključujući i štetu koja bi za Zakupnika nastala uslijed oštećenja Poslovnog prostora, osim ako Zakupodavac dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje i/ili krivnje osoba koje rade po njegovom nalogu.

2.6. Zakupodavac se obvezuje najaviti Zakupniku 7 dana unaprijed planirane radove na Predmetu zakupa te je obvezan pribaviti od Zakupnika suglasnost za te radove. U slučaju da Zakupnik izričito ne uskrati suglasnost u roku od 2 radna dana od primitka zahtjeva, smatrat će se da je dana.

2.7. Zakupodavac se obvezuje dozvoliti nesmetan pristup Predmetu zakupa Zakupniku, radnicima Zakupnika i ostalim osobama koje je Zakupnik odredio za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora, isključivo uz sudjelovanje stručne osobe koju ovlasti Zakupodavac.

2.8. Zakupodavac se obvezuje onemogućiti pristup Predmetu zakupa bilo kojim trećim osobama, osim osoba kojima je sukladno primjenjivim propisima potrebno omogućiti takav pristup. Također, Zakupodavac se obvezuje fizički zaštititi Predmet zakupa od vandalizma i drugih ljudskih djelovanja koja kao posljedicu mogu imati oštećenje ili uništenje Predmeta zakupa, prateće opreme, instalacija i nekretnine koja je predmet Ugovora o zakupu poslovnog prostora. U slučaju povrede obveza koje proizlaze iz ovog stavka, Zakupodavac će biti obvezan nadoknaditi Zakupniku svu štetu koja time nastane za Zakupnika.

2.9. Zakupodavac se obvezuje Zakupnika obavijestiti u slučaju promjene vlasništva predmeta zakupa, te se Zakupodavac obvezuje da će u slučaju promjene vlasništva prenijeti obveze iz ovog Ugovora na novog vlasnika Predmeta zakupa.

2.10. Zakupodavac se obvezuje podmiriti sve troškove iz točke 4.1. ovog Ugovora, koji nastanu do trenutka početka korištenja Predmeta zakupa od strane Zakupnika, a sve na temelju računa koji će mu ispostaviti Zakupnik. U slučaju da Zakupodavac prethodno ne podmiri navedene troškove koje je dužan snositi, Zakupnik je ovlašten napraviti prijeboj tih troškova sa zakupninom, na način da će se čitava mjesečna zakupnina prebijati sve do potpuno izvršenog prijeboja.

3. OSIGURANJE

3.1. Zakupodavac je obvezan o svom trošku osigurati Predmet zakupa od uobičajenih rizika (osnovni rizici) i to kod jednog od vodećih društava za osiguranje u Republici Hrvatskoj i predati policu Zakupniku u roku od deset dana od sklapanja ovog Ugovora. Opseg osiguranja i visina osiguranja moraju odgovarati najmanje iznosu vrijednosti Predmeta zakupa.

3.2. Zakupodavac će o svom trošku ugovoriti policu osiguranja odgovornosti za bilo kakvu štetu koja u vezi Predmeta zakupa, njegovog postavljanja ili održavanja može nastati prema trećim osobama i njihovoj imovini i predati policu Zakupniku u roku od deset dana od sklapanja ovog Ugovora.

3.3. Zakupodavac se obvezuje imati sklopljene valjane police osiguranja iz stavka 1. i 2. ovog članka za svo vrijeme trajanja ovog ugovora, navedene police će ugovoriti Zakupodavac, biti će ugovorene bez odbitne franšize, a bit će vinkulirane u korist Zakupnika. Zakupnik ima pravo u bilo kojem trenutku zatražiti dokaz o osiguranju.

4. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

4.1. Radi korištenja Predmeta Zakupa, Zakupnik je dužan u svoje ime i za svoj račun, a temeljem ovog Ugovora, ishoditi sve potrebne suglasnosti, odobrenja, dozvole i slično za rad fotonaponske elektrane.

4.2. Zakupnik ima pravo koristiti električnu energiju nastalu korištenjem Predmeta zakupa za vlastite potrebe, odnosno potrebe Poslovnog prostora. Zakupnik je temeljem ovog Ugovora ovlašten, ugovoriti prodaju tj. davanje viškova električne energije na otkup trećoj strani prema izboru Zakupnika i za to je dužan platiti naknadu Zakupodavcu, i to u iznosu od 80% od postignute cijene.

4.3. Zakupodavac se obvezuje pribaviti u ime Zakupnika sve potrebne suglasnosti, odobrenja i dozvole potrebne za korištenje Predmeta zakupa u skladu s Ugovorom. U slučaju da bi Zakupnik bio dužan ishoditi kakvu dozvolu, suglasnost ili odobrenje, Zakupodavac se obvezuje bez odgađanja pružiti Zakupniku svu pomoć i podršku potrebnu radi ishođenja takve suglasnosti, odobrenja, dozvola i sl., kao i pomoć i podršku vezano za sklapanje ugovora, osobito ugovora o otkupu viškova električne energije, u vezi korištenja Predmeta zakupa, što uključuje davanje potrebnih izjava, punomoći, dokumenata, dozvola u originalu i/ili preslici, kao i poduzimanje ostalih radnji potrebnih za korištenje Predmeta zakupa.

4.4. Zakupnik se obvezuje da će Predmet zakupa koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika. U slučaju nastanka štete na Predmetu zakupa djelovanjem Zakupnika ili od njega angažirane treće osobe, uslijed otklanjanja smetnji i nedostataka ili neke druge aktivnosti, Zakupnik je dužan o svom trošku nadoknaditi svu eventualnu štetu učinjenu na Predmetu zakupa. Zakupnik je dužan po isteku zakupa Predmet zakupa vratiti Zakupodavcu.

4.5. U slučaju davanja u podzakup poslovnog prostora temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog između Vlasnika Nekretnine i Zakupnika, Zakupnik je ovlašten po svom izboru:
- ili dati u podzakup fotonaponsku elektranu koja je predmet ovog Ugovora
- ili jednostrano otkazati ovaj Ugovor bez ikakvih posljedica

5. ZAKUPNINA

5.1. Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik plaćati mjesečnu zakupninu za Predmet zakupa ovisno o količini električne energije koju će Zakupnik potrošiti za potrebe Poslovnog prostora, a koja je proizvedena korištenjem Predmeta zakupa, u prethodnom mjesecu za koji se zakupnina plaća. Zakupnina će se obračunati prema cijenama električne energije navedenim u cjeniku koji je priložen ovom Ugovoru kao njegov Prilog 1 (dalje u tekstu: „**Zakupnina**"). Pored mjesečne zakupnine, Zakupnik je dužan plaćati naknadu za prodani višak električne energije, sukladno članku 4.2. ovog Ugovora(dalje u tekstu: „**Naknada za viškove**"

5.2. Zakupnik će plaćati Zakupninu do 15. (petnaestog) u mjesecu za prethodni mjesec, temeljem mjesečnih računa izdanih od strane Zakupodavca prema izračunu kako je navedeno u gornjem stavku 1. ovog članka. Naknadu za viškove Zakupnik će plaćati u roku od 15 dana od primitka uplate od treće strane.

5.3. Zakupnik će Zakupninu i Naknadu za viškove isplaćivati na račun Zakupodavca IBAN: HR5423400091111101956 koji se vodi kod PBZ d.o.o. Ukoliko se poslovni račun na koji se ima isplatiti Zakupnina i Naknada za viškove promijeni, Zakupodavac će o toj promjeni te o podacima novog računa obavijestiti Zakupnika u roku od 3 dana od dana nastale promjene.

MK

5.4. Zakupodavac izričito izjavljuje da će isplatama Zakupnine iz ovog članka Ugovora biti u potpunosti namiren od Zakupnika, te da neće imati, nikakvih dodatnih potraživanja temeljem ovog Ugovora prema Zakupniku.

6. TRAJANJE UGOVORA

6.1. Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 10 (deset) godina računajući od dana potpisa primopredajnog zapisnika koji će biti potpisan kada Zakupnik ocijeni da je Predmet zakupa spreman za korištenje i tada će nastati obveza plaćanja Zakupnine.

6.2. Bez obzira na druge odredbe ovog Ugovora, Ugovorne strane su suglasne da u slučaju prestanka Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog između Vlasnika Nekretnine i Zakupnika, ovaj Ugovor se automatski raskida s danom prestanka Ugovora o zakupu poslovnog prostora te su Ugovorne strane suglasne da jedna od druge/drugih po ovoj osnovi neće imati pravo zahtijevati nikakvu dodatnu naknadu, niti naknadu bilo kakve štete zbog prestanka ovog Ugovora.

6.3. U slučaju prestanka Ugovora o zakupu krova prije vremena na koji je sklopljen, pri čemu će biti relevantno isključivo trajanje ugovoreno inicijalno sklopljenim Ugovorom o zakupu krova, a ne i trajanje izmijenjeno eventualnim kasnijim izmjenama i dopunama Ugovora o zakupu krova, i neovisno o razlogu prestanka Ugovora o zakupu krova, kao i uslijed bilo kakvih izmjena Ugovora o zakupu krova koja bi za posljedicu imala nemogućnost ili smanjenu mogućnost korištenja Predmeta zakupa ili nemogućnost korištenja Predmeta zakupa pod uvjetima iz ovog Ugovora, Vlasnik nekretnine i Zakupodavac solidarno odgovaraju Zakupniku za cjelokupnu štetu, uključujući i izmaklu korist, koja bi Zakupniku nastala uslijed prestanka ili izmjena Ugovora o zakupu krova.

6.4. Ukoliko će Zakupodavac i nakon isteka roka zakupa predviđenog ovim Ugovorom, davati u zakup Predmet zakupa, Zakupodavac daje Zakupniku pravo prvo zakupa za sklapanje novog ugovora o zakupu, za vrijeme od 5 (pet) godina od dana prestanka ovog Ugovora u kojem slučaju će se ponovno definirati cijena i uvjeti.

6.5. U slučaju prestanka Ugovora o zakupu krova, bilo da se radi o prijevremenom raskidu ili o isteku ugovorenog trajanja bez namjere produživanja ili ponovnog sklapanja istoga, Zakupnik je dužan Predmet zakupa vratiti Zakupodavcu te na zahtjev Zakupodavca, a radi reguliranja statusa Predmeta zakupa pred mjerodavnim javnopravnim tijelima, potpisati sve potrebne suglasnosti, odobrenja i ostale dokumente kako bi Zakupodavac mogao samostalno raspolagati Predmetom zakupa, uključujući prelazak na model prodaje proizvedene energije u elektroenergetsku mrežu.

7. IZJAVE I JAMSTVA ZAKUPODAVCA

7.1. Potpisom ovog Ugovora Zakupodavac izjavljuje i jamči da:

(a) je isključivi vlasnik Predmeta zakupa te je ovlašten Predmet zakupa dati u zakup;
(b) je Predmet zakupa slobodan od bilo kakvih upisanih ili neupisanih založnih prava ili prava trećih osoba te da ne postoji nikakvo pravo treće osobe koje bi na bilo koji način ograničavalo ili ometalo prava Zakupnika iz ovog Ugovora;
(c) je Predmet zakupa postavljen u skladu sa svim primjenjivim propisima, dozvolama i/ili primjenjivim tehničkim specifikacijama;

(d) će postupati u skladu sa svim primjenjivim propisima, odnosno mjerodavnim zakonima, podzakonskim propisima, ugovorima, dozvolama, odobrenjima i slično u izvršenju svojih obveza iz ovog Ugovora te da će voditi svoje poslovanje na stručan, etičan i zakonit način;

(e) raspolaže tehničkom organizacijom, financijskim sredstvima, adekvatnim i kvalificiranim osobljem i svim dozvolama i odobrenjima potrebnima za propisno, zakonito i brzo ispunjenje svih obveza iz ovog Ugovora, a osobito održavanja Predmeta zakupa;

(f) su Predmet zakupa, sav ugrađen materijal, oprema i instalacije korišteni pri postavljanju Predmeta zakupa, kao i radovi na postavljanju Predmeta zakupa, novoproizvedeni, bez nedostataka, grešaka, ili pravnih tereta, da posjeduju potrebne certifikate i ateste, te su sigurni, certificirani i prikladni;

(g) ne krši nijedan ugovor, obvezu, presudu ili drugi akt koji obvezuje Zakupodavca ili bilo koji zakon ili propis koji se odnosi na Zakupodavca ili na Predmet zakupa.

7.2. Zakupodavac će obeštetiti i zaštititi Zakupnika u vezi s bilo kojim gubitkom, odgovornošću, potraživanjem ili štetom koja proizlazi izravno ili neizravno zbog Zakupodavčeve povrede bilo koje obveze, izjave ili jamstva navedenih u ovom Ugovoru, osim ako Zakupodavac dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje i/ili krivnje osoba koje rade po njegovom nalogu.

8. RASKID I OTKAZ

8.1. Bez obzira na druge odredbe ovog Ugovora, Ugovorne strane su suglasne da u slučaju da Zakupodavac ili Zakupnik ne ispuni bilo koju svoju obvezu preuzetu ovim Ugovorom svaka strana ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor bez ostavljanja otkaznog roka, pod uvjetom da je prethodno, na dokaziv način, pozvala drugu stranu na ispunjenje obveze.

9. POVJERLJIVOST

9.1. Povjerljive informacije znače informacije izvan javne domene, u usmenom, pisanom ili elektroničkom obliku, koje pripadaju jednoj od Ugovornih strana, njezinom matičnom društvu, pridruženom društvu i/ili društvu kćeri, osoblju, podizvođačima i posrednicima, njezinim poslovima ili aktivnostima, ili se na njih odnose, a Ugovorne strane su ih razmijenile za potrebe pregovaranja i izvršenja ovog Ugovora (dalje u nastavku: „**Povjerljive informacije**").

9.2. Obje će Ugovorne strane neće odavati Povjerljive informacije te će ih zaštiti sigurnosnim mjerama i koristiti primjenjujući razinu pažnje koja je u najmanju ruku jednaka onoj kojom rukuje vlastitim povjerljivim informacijama (koje svaka Ugovorna strana jamči da će na odgovarajući način čuvati od bilo kakvog otkrivanja, kopiranja ili neovlaštenog korištenja). Niti jedna Ugovorna strana ne smije Povjerljive informacije otkriti niti jednoj osobi osim:

- vlastitim zaposlenicima, predstavnicima, stručnim savjetnicima, podizvođačima i poddobavljačima koji su izravno uključeni u izvršenje ovog Ugovora i kojima je apsolutno neophodno ("need to know" pravilo) dostavljanje istih, i
- otkrivanje koje je propisano zakonom, nadležnim pravosudnim tijelima ili nekim drugim nadležnim tijelima, bez utjecaja na obvezu svake Ugovorne strane da obavijesti drugu Ugovornu stranu prije takvog otkrivanja i da obavijesti drugu Ugovornu stranu o traženom opsegu otkrivanja.

9.3. Niti jedna Ugovorna strana ne može koristiti Povjerljive informacije druge Ugovorne strane u vlastite svrhe, bez prethodne pismene suglasnosti druge Ugovorne strane i za potrebe izvan onih koje su izravno povezane s izvršenjem ovog Ugovora.

9.4. Svaka Ugovorna strana jamči da će se svaka osoba kojoj su Povjerljive informacije otkrivene pridržavati uvjeta propisanih ovim člankom kao da je ta osoba ugovorna strana ovog Ugovora.

9.5. U roku od deset dana od pisanog zahtjeva bilo koje Ugovorne strane, ili nakon raskida ovog Ugovora bez obzira na razlog raskida, druga Ugovorna strana će vratiti prvoj sve dokumente i ostale materijale koji sadrže Povjerljive informacije.

9.6. Ovaj se članak ne primjenjuje na Povjerljive informacije:
- koje dospiju u javnu domenu na neki drugi način, a ne kršenjem ovog Ugovora;
- za koje bilo koja Ugovorna strana prije nego ih je primila može obrazloženo dokazati da su već poznate;
- koje su zakonito dobivene od trećih strana (s punim pravom otkrivanja);
- za koje bilo koja Ugovorna strana može dokazati da su nastale neovisno o informacijama otkrivenim na temelju ovog Ugovora.

9.7. Odredbe ovog članka primjenjivat će se i nakon raskida ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga.

10. NAČIN OBAVJEŠTAVANJA

10.1. Sve obavijesti koje je potrebno dati u vezi ovog Ugovora ili u vezi bilo kakvog postupka po ovom Ugovoru, bit će u pisanom obliku i slat će se na adresu primatelja određenu u ovom Ugovoru ili na bilo koju drugu adresu koju primatelj naznači u obavijesti danoj u skladu s odredbama ovog članka. Obavijest može biti dostavljena osobno ili preporučenom poštom uz povratnicu ili elektronskom poštom te će se smatrati dostavljenom, u slučaju osobne dostave kada je dostavljena, u slučaju preporučene pošte nakon primitka potpisane povratnice, a u slučaju elektronske pošte kada je obavijest poslana. Radi izbjegavanja svake sumnje, sve obavijesti koje mogu rezultirati raskidom ovog Ugovora moraju biti dostavljene preporučenom poštom uz povratnicu.

10.2. Sve obavijesti i druge komunikacije između Ugovornih strana slat će se na sljedeće adrese:

STUDENI d.o.o.
Adresa: Omiš, Četvrt Ribnjak 17
Osoba za kontakt u svezi ovog Ugovora: Hrvoje Milavić
Tel: 00385 91 611 1718
Email: hrvoje.milavic@gmail.com

STUDENAC d.o.o.

Adresa: Omiš, Četvrt Ribnjak 17
Osoba za kontakt u svezi ovog Ugovora: Nikol Miše
Tel: 00385 91 622 0908
Email: nikol.mise@studenac.hr

11. MJERODAVNO PRAVO

11.1. Na ovaj se Ugovor primjenjuje i mjerodavno je pravo Republike Hrvatske.

11.2. Nadležni sud u Splitu je isključivo nadležan za rješavanje bilo kojeg spora koji proizlazi iz ili je u vezi s ovim Ugovorom o zalogu (uključujući spor u vezi s postojanjem, valjanošću ili raskidom ovog Ugovora o zalogu).

12. ZAVRŠNE ODREDBE

12.1. Salvatorna klauzula: Ako neka od odredbi ovog Ugovora bude proglašena ništavom ili bude smatrana nevažećom ili neprovedivom, takva nevažeća, ništava ili neprovediva odredba bit će zamijenjena drugom odredbom koju će međusobno dogovoriti ugovorne strane, koja će po svom obliku i sadržaju biti važeća i koja će na zakonski način biti najbliža svrsi i cilju nevažeće, ništave ili neprovedive odredbe uz uvažavanje interesa Ugovornih strana.

12.2. Cjelokupni ugovor: U odnosu na predmet ovoga Ugovora, ovaj Ugovor čini cjelokupni ugovor i sporazum između Ugovornih strana koji kao takav zamjenjuje bilo koji i sve prethodne sporazume i pregovore među njima, te ne postoje nikakvi drugi sporazumi u svezi s predmetom ovog Ugovora.

12.3. Izmjene ili dopune: Ugovorne strane ne mogu izmijeniti ili dopuniti ovaj Ugovor ni na koji način, osim u obliku pisane isprave koju je u ime svake od Ugovornih strana potpisao njihov zastupnik po zakonu ili punomoćnik, i na kojoj su potpisi ovjereni od strane javnog bilježnika.

12.4. Ugovor: Ugovorne strane zajednički izjavljuju kako u potpunosti razumiju odredbe sadržane u ovom Ugovoru, kako one odražavaju njihovu istinsku i stvarnu volju, da prihvaćaju sve pravne posljedice koje iz njih proizlaze te u znak takvog prihvaćanja potpisuju ovaj Ugovor. Ugovorne su strane suglasne da potpis Zakupodavca na ovom Ugovoru ovjeri javni bilježnik.

12.5. Primjerci: Ovaj Ugovor je sačinjen u 5 jednakih primjeraka, za svaku Ugovornu stranu po 2 (dva), a 1 (jedan) za potrebe javnog bilježnika.

U Omišu, dana 20.02.2025 godine

Zakupodavac:
STUDENI d.o.o.

STUDENI d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
Omiš

Zakupnik:
STUDENAC d.o.o.