FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
26 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-555

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24B, 21000 SPLIT

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni 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

PILETIĆ GRUPA D.O.O.

OIB 21112509861

Adresa / sjedište

MASLENIČKA ULICA 7, ZAGREB

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

STUDENAC D.O.O.

OIB 02023029348

Adresa / sjedište

ČETVRT RIBNJAK 17, OTIŠ

PODACI O TRAŽBINI:

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

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Iznos dospjele tražbine 1.750,00 (9. mjesec) (EUR)

Glavnica 1.750,00 (EUR)

Kamate _____ (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

1.750,00 (10. mjesec) (EUR)

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

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA, RAČUN

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

Naziv ovršne isprave

_____

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

_____

_____

Iznos tražbine_____ (EUR)

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

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

_____

_____

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

Mjesto i datum

15. 10. 2026.

Potpis vjerovnika

LR Zajednički odvjetnički ured HRVOJE KAFTER / VLADIMIR RAĐENOVIĆ Augusta Šenoe 2A/2, 10450 Jastrebarsko

PUNOMOĆ

Opunomoćujem(o) da me/nas zastupa

ODVJETNIK HRVOJE LAFTER

Zajednički odvjetnički ured HRVOJE LAFTER / VLADIMIR RAĐENOVIĆ Augusta Šenoe 2A/2, 10450 Jastrebarsko

u PRESSTEČAJNOM postupku

koji se vodi pred TRGOVAČKIM SUDOM U SPLITU

na tužbu (prijedlog) _____

protiv STUDENAC D.O.O.

radi PRIJAVE TRAŽBINE VJEROVNIKA PILETIĆ GRUPA D.O.O.

pod poslovnim brojem ST-431/2026.

Ovlašćujem(o) je/ga da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima na sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da zbog zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu zasnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa nagodbe, da daje nasljedne izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ga u slučaju spriječenosti zamjeni:

Zajednički odvjetnički ured Hrvoje Lafter / Vladimir Rađenović Augusta Šenoe 2A/2, 10450 Jastrebarsko Odvjetnica Ivana Matulin

Zajednički odvjetnički ured HRVOJE LAFTER / VLADIMIR RAĐENOVIĆ Augusta Šenoe 2A/2, 10450 Jastrebarsko

ODVJETNICA SILVIJA KARIN PALČIĆ Augusta Šenoe 2A/2, 10450 Jastrebarsko

Odvjetnik Antonio Marečić JASTREBARSKO, Augusta Šenoe 2A/2

U Jastrebarskom, 15. 10. 2026.

PILETIĆ GRUPA d.o.o. VELIKO POLJE, Maslenička ulica 7

PILETIĆ GRUPA D.O.O., Maslenička ulica 7, 10010 Zagreb, OIB:21112509961 represented by director Mario Piletić (the "**Landlord**")	PILETIĆ GRUPA D.O.O., Maslenička ulica 7, 10010 Zagreb, OIB: 21112509961, zastupan po direktoru Mariu Piletiću ("**Zakupodavac**")
and	i
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"),	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("Zakupnik")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
On 30th November 2022 concluded the following	sklopili su dana 30.11.2022. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1**	**Predmet zakupa** **Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease office space in a mixed-use building, located in Veliko Polje, address Velikopoljska 9J, and that 2. Co-ownership part: 964/10000 CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-2) Based on the record number Z-6605/2022/2284, the following entry is transferred: office space on the ground floor, marked PP-02, with the associated two terraces, total usable area 70 ,45 square meters, marked in pink in the floor plan, which is located on the property registered in the land registry insert no. 2284, land registry plot no.	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u zgradi mješovite uporabe na adresi Velikopoljska 9J u Velikom Polju, I to 2. Suvlasnički dio: 964/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/2284 prenosi se slijedeći upis: poslovni prostor u prizemlju oznake PP-02, sa pripadajuće dvije terase, ukupne korisne površine 70,45 čm, u etažnom elaboratu označeno ružičastom bojom, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br.2284, zemljišnoknjižne čestice br. 1669/8,

1669/8, cadastral municipality of Odra Nova, and business premises in a mixed-use building at the address Velikopoljska 9k in Veliko Polje, which is the co-ownership part: 2329/10000 FLAT OWNERSHIP (E-1) business premises on the ground floor marked PP-01, with two terraces total usable area of 122.63 square meters, marked in red in the floor plan, which is located on the property registered in the land registry insert no. 2285, land registry plot no. 1669/9, cadastral municipality of Odra Nova (the "**Premises**").	katastraska općina Odra Nova te poslovni prostor u zgradi mješovite uporabe na adresi Velikopoljska 9k u Velikom Polju i to suvlasnički dio: 2329/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 122,63 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2285, zemljišnoknjižne čestice br. 1669/9, katastraska općina Odra Nova ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building and 4 (four) parking places, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i 4 (četiri) parkirna mjesta a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease	**Svrha zakupa**
Article 2	**Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 Parties claim that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Ugovorne strane utvrđuju da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.ž	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.

Lease Term and Hand-over of the Premises	Trajanje zakupa i primopredaja Prostora
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the hand-over of the Premises. The Premises shall be handed over to the Tenant within 90 days after this Agreement is signed.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje teći danom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku najkasnije 90 dana nakon potpisa ovog Ugovora.
3.2 The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 6 (six) months.	3.2 Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci.
3.3 After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.1 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100.000,00.	3.3 Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovorom ugovoreno razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor treće strani po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00 kn.
3.4 The Landlord undertakes to obtain a use permit valid for obtaining the Decision on minimum technical conditions at his own expense within 90 days of signing the contract.	3.4 Zakupodavac se obvezuje ishoditi uporabnu dozvolu pravovaljanu za ishođenje Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima o svom trošku u roku od 90 dana potpisa ugovora.
3.5 The Landlord undertakes to provide expert supervision over the execution of the works and undertakes to ensure the installation of the fixtures network and fire alarm system if necessary, as well as bear all other costs that precede the issuance of the use permit and are related to it.	3.5 Zakupodavac se obvezuje osiguran stručni nadzor nad izvođenjem radova te se obvezuje osigurati postavljanje instalacija, hidrantske mreže i sustava dojave požara ukoliko je isto potrebno kao i snositi sve ostale troškove koji prethode ishođenju uporabne dozvole a povezani su s tim.
3.6 The parties agree that this Agreement is terminated in the event that it is not possible to obtain the minimum technical conditions for the subject of the lease, regardless of who the applicant is and regardless of the reason for the impossibility.	3.6 Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalne tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.

Rent		Zakupnina	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The contracting parties determine that the total monthly rent for the Premises for the first year of the lease is EUR 1,000.00, plus the corresponding VAT, paid in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment, and for the remaining years of the lease, the total monthly rent for the Premises is EUR 1,400.00 EUR, increased by the corresponding VAT, paid in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment. The Tenant will pay the rent to the following giro account of the Landlord: HR4925000091101451153. The obligation to pay rent begins on the date of handing over the valid use permit to the Tenant.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor za prvu godinu trajanja zakupa iznosi 1.000,00 eura, uvećano za pripadajući PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja a za preostale godine zakupa ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.400,00 eura, uvećano za pripadajući PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun Zakupodavca: HR4925000091101451153. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom predaje pravomoćne uporabne dozvole Zakupniku.
4.2	The contracting parties explicitly agree that the amount of rent will be indexed on the basis of the annual harmonized index of consumer prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union. This indexation is applied in such a way that the newly determined lease price is valid from 1 (first) of January of the following year.	4.2	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka druge godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena cijena zakupa vrijedi od 1. (prvi) siječnja naredne godine.
4.3	The Tenant undertakes to pay a deposit in the amount of EUR 3,000.00 to the Landlord's account from Article 4.1, increased by the corresponding amount of VAT in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment, from which the Landlord is authorized to collect any due rent arrears, which deposit if it remains unused, it will be used to pay the rent for the last two months of the lease. The Landlord can collect the due rent from the deposit after 15 days have passed from the day when the Tenant received the notice of late payment, sent in accordance with Article 11.6. of this Agreement. The specified deposit will be	4.3	Zakupnik se obvezuje na račun Zakupodavca iz članka 4.1 uplatiti depozit u iznosu od 3.000,00 eura uvećano za pripadajući iznos PDV-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja iz kojeg je Zakupodavac ovlašten naplatiti eventualna dospjela dugovanja zakupnine a koji depozit će se, ukoliko ostane neiskorišten, upotrijebiti za podmirenje zakupnine za zadnja dva mjeseca trajanja zakupa. Zakupodavac može naplatiti iz depozita dospjelu zakupninu po proteku 15 dana od dana kada je Zakupnik primio opomenu o kašnjenju plaćanja, poslanu sukladno članku 11.6. ovog Ugovora. Navedeni će

	paid to the Landlord within 7 days of handing over the space.		Zakupnik bili isplaćen Zakupodavcu u roku od 7 dana od primopredaje prostora.
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month.	4.4	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant bears overhead costs related to the Premises, from the day of handover of ownership of the Premises, while the Landlord bears the costs of the reserve and municipal amenities, if they exist. If the Landlord does not pay all overhead costs by the day of handing over the premises to the Tenant, the Tenant is authorized to settle these costs and set off the sum.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezane za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom, dok Zakupodavac snosi troškove pričuve i komunalija, ukoliko oni postoje. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i umanjiti prijelazu na zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (e.g. technical cleanliness of the Premises (ice cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (eg. maintenance costs of the facade, main lines, roofing...). The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2	Zakupnik snosi troškove vezane uz redovno održavanje Prostora (npr. tehničko održavanje Prostora (čišćenje, bojenje) te Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (npr. troškovi održavanja fasade, glavnih vodova, krovišta...). Zakupodavac je dužan platiti sve troškove vezane za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3	Contracting Parties agree that the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity. The Landlord warrants to obtain increased connecting rating of 36 Kw, 30 days after signing this Agreement at the latest. The parties agree that the Tenant will pay HEP the entire amount required for the increase, after which half of the paid amount will be set off against the rental monthly rent until the set off is fully completed.	5.3	Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje u roku od 30 dana od potpisivanja ugovora kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage i to tako da Prostor bude opskrbljen sa 36 kW. Strane su suglasne da Zakupnik uplati HEP-u cjelokupni iznos potreban za povećanje snage, nakon čega će polovica uplaćenog iznosa prebijati s ugovorenom mjesečnom zakupninom sve do potpunog izvršenog prijeboja.

Fit-out works	Radovi na opremanju
Article 6	**Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.
6.4 The Landlord undertakes, at his own expense, to install the same tiles, create a toilet and complete the treatment of the walls before handing over the premises.	6.4 Zakupodavac se obvezuje o svom trošku prije primopredaje prostora postaviti u istome pločice, formirati wc te dovršiti obradu zidova.
6.5 In the event that this Agreement is terminated due to the sale of the leased object in enforcement proceedings, the Landlord undertakes to pay the Tenant the amount of HRK 157,900.00 for investments made in equipping the leased object. For the purpose of securing the said claim, the Landlord undertakes to issue to the Tenant a blank promissory note, solemnized by a notary public, at the conclusion of this Agreement, in the amount of 157,900.00 HRK, and the Tenant undertakes to	6.5 U slučaju da dođe do prestanka ovog Ugovora radi prodaje predmeta zakupa u ovršnom postupku, Zakupodavac se obvezuje isplatiti zakupniku iznos od 157.900,00 kuna na ime ulaganja izvršenih u opremanje predmeta zakupa. U svrhu osiguranja navedenog potraživanja, Zakupodavac se obvezuje prilikom zaključenja ovog Ugovora, Zakupniku izdati zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku, na iznos od 157.900,00 kuna, a Zakupnik se obvezuje navedenu zadužnicu vratiti

	return the said proprietary note to the Landlord after the cancellation of the lien registered in favor of BKS Bank AG on to the lease subject under number Z-161814/2021 in the land registers of the Municipal Court in Zagreb.		Zakupodavcu nakon brisanja založnog prava upisanog u korist BKS Bank AG na predmetu zakupa pod brojem Z-161814/2021 u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1	Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
7.2	The Tenant is authorized to sublease the premises in question to a person who, on the basis of the business cooperation agreement, carries out commercial activities in the Premises under the Studenac brand.	7.2	Zakupnik je ovlašten dati u podzakup predmetni prostor osobi koja temeljem ugovora o poslovnoj suradnji obavlja trgovačku djelatnost u Prostoru i to pod brendom Studenca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices		Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji	
	Article 8		**Članak 8.**
8.1	The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1	Zakupodavac u granicama svojih ovlasti daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2	The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning unit).	8.2	Zakupodavac u granicama svojih ovlasti daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaj).
8.3	All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3	Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.

8.4	The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorised to remove these materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4	Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te in u tom slučaju mora deinstalirati o vlastitom trošku i unutar roka koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5	The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Starbucks – Illuminated sign above the door at the entrance, awnings, shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Starbucks.	8.5	Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Starbucks obaveznih marketinško-vizualnih elemenata – svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, tendine izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Starbucksa.
8.6	Marketing materials and visual markings include, but materials, illuminated sign, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which build the visual and textual identity of the brand.	8.6	Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju, ali ne ograničavaju se na, svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tendi i sve ostale marketinške i vizualne materijale za koje se izgrađuje vizualni i tekstualni identitet brenda.
Return of the Premises		**Povrat predmeta zakupa**	
	Article 9		**Članak 9.**
9.1	Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and liens, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1	Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, oslobođen od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem je predan ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, uzimajući posebno u obzir prostorne Prostora sukladno članku 6.
9.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog uobičajenog korištenja

Final provisions	Završne odredbe
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Požega.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Požegi.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta

			i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in article 1.1., in a deadline determined in article 3.1., with a right of extension form the article 3.3., in the Land Registry of the Municipal Court in Požega.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz točke 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Požegi.
11.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7	The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on day of verification of Landlord's signature.	11.7	Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa Zakupodavca.

In Omiš, 30th November 2022 **PILETIĆ GRUPA** d.o.o. represented by director Mario Piletić The Landlord PILETIĆ GRUPA d.o.o. 21310 POLJE, Mosorska ulica 7 STUDENAC d.o.o. The Tenant STUDENAC Michał Wojciech Seidl Filip Bilanović	U Omišu, 30.11.2022. **PILETIĆ GRUPA** d.o.o., zastupan po direktoru Mariu Piletiću Zakupodavac PILETIĆ GRUPA d.o.o. 21310 POLJE, Mosorska ulica 7 STUDENAC d.o.o. Zakupnik STUDENAC Michał Wojciech Seidl Filip Bilanović

Piletić Grupa d.o.o.

Maslenička 7, 10010 Zagreb
Telefon: 0912811188, Fax.
IBAN: HR4925000091101451153
OIB: 21112509961

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

OIB: 02023029348

Obrazac: R-1
Račun br.: 105-1-1

Datum i vrijeme: 01.10.2026 - 08:22
Datum isporuke: 01.10.2026

R. b.	Šifra	Naziv robe-usluge	J. mj.	Količina	Jed. cijena	Rabat %	Ukupno
1	0000003	Zakup - ZARAČUNAVAMO VAM ZAKUP PROSTORA ZA 10 MJESEC 2026 GOD.SUKLADNO UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA RJ 980 NA ADRESI VELIKOPOLJSKA 9K	Kom	1,00	1.400,00		1.400,00

Iznos bez poreza:	1.400,00
PDV - Iznos:	350,00

PDV - razrada:

PDV %	Osnovica	Porez	Ukupno
25	1.400,00	350,00	1.750,00

Ukupno za platiti s PDV (€):	1.750,00 €

Način plaćanja: Transakcijski račun, Datum dospijeća : Po primitku računa

Dokument sastavio:

Mario Piletic

AR

Zajednički odvjetnički ured
HRVOJE LAFTER /
VLADIMIR RAĐENOVIĆ
Augusta Šenoe 2A/2, 10450 Jastrebarsko

Poštarina plaćena
Hrvatskoj pošti



FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT
Neposredno, poštom (obično preporučeno)
Primljeno: 26-10-2026
Br.pošiljke 95 potpis

R RG 78712200 4 HR

Prima:

Financijska agencija
Matoranićevo šetalište 24 B
21 000 Split