POTVRDA: Nalog je izvršen 27.01.2023.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 2.800,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17

OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

A/D ELECTRONIC D.O.O

ČAKOVEC

Uska 1

Broj računa primatelja / IBAN

HR0723400091116006055

Model HR00

Poziv na broj primatelja 2023

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

DEPOZIT P972 115130

Šifra namjene

Datum podnošenja 27.01.2023

Datum valute 27.01.2023

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: KATARINA BILIĆ (27.01.2023, 14:28)
Referent slanja na izvršenje: KATARINA BILIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 12.04.2024.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 3.000,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

PROTUĐER ZDENKO
POPOVAČA
ULICA PAKLENICA 3

Broj računa primatelja / IBAN

HR1624810003211071038

Model HR00

Poziv na broj primatelja 02023029348

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

DEPOZIT P1604

Šifra namjene

Datum podnošenja 12.04.2024

Datum valute 12.04.2024

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (12.04.2024, 14:29)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 23.10.2025.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 13.879,79 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model Poziv na broj platitelja

HR00 599982104

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

DRŽAVNE NEKRETNINE D

Broj računa primatelja / IBAN

HR0223900011100807245

Model Poziv na broj primatelja

HR00 21472-512326

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

JAMČEVINA PP695

Šifra namjene

Datum podnošenja

23.10.2025

Datum valute

23.10.2025

Vrsta plaćanja

Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (23.10.2025, 14:25)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 02.11.2023.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 5.000,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

OPĆINA BRELA
Brela
Trg žrtava Domovinskog rata 1

Broj računa primatelja / IBAN

HR8723900011807700005

Model HR68

Poziv na broj primatelja 7706-02023029348-01

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

JAMČEVINA

Šifra namjene

Datum podnošenja 02.11.2023

Datum valute 02.11.2023

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (02.11.2023, 12:13)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 05.04.2024.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 3.300,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
21310 OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model | Poziv na broj platitelja

HR99 |

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

GRAD KORČULA

Broj računa primatelja / IBAN

HR1724070001820400008

Model | Poziv na broj primatelja

HR68 | 9016-02023029348

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

Jamčevina za poslovni prostor

Šifra namjene

Datum podnošenja

05.04.2024

Datum valute

05.04.2024

Vrsta plaćanja

Redovno plaćanje

Referenti autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (05.04.2024, 13:38), ()
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 23.10.2025.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 2.206,18 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model Poziv na broj platitelja

HR00 599982104

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

DRŽAVNE NEKRETNINE D

Broj računa primatelja / IBAN

HR0223900011100807245

Model Poziv na broj primatelja

HR00 21472-512326

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

PP7768

Šifra namjene

Datum podnošenja

23.10.2025

Datum valute

23.10.2025

Vrsta plaćanja

Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (23.10.2025, 14:25)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

SKIPPER, obrt za prijevoz, građevinarstvo, usluge i trgovinu vl. Ivan Tomaš, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 47, OIB: 02340988423 kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac),----------
i----------
STUDENAC d.o.o., 21310 Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član kao Zakupnik (u daljnjem tekstu Zakupnik)----------
---
sklapaju u Splitu 28.04.2020. (dvadesetosmog travnja dvijetisućedvadesete) godine slijedeći----------
---

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac ovlašten dati u zakup nekretninu upisanu u zk.ul.br. 3032 k.o. 330680 SEGET, čest. br. 3282/1 ukupne površine 1373 m2, odnosno poslovna zgrada površine 301 m2 i dvorište površine 1072 m2 (u daljnjem tekstu: poslovni prostor) koji se nalazi u Segetu Donjem, Hrvatskih žrtava 47, izgrađen na k.č.br. 2866/1 k.o. Seget Donji ----------
---
Ovim ugovorom ugovorne strane uređuju međusobna prava i obveze vezane uz zakup poslovnog prostora opisanog u stavku 1 ovog članka.----------
---

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor naveden u članku 1. ovog Ugovora, sve na način i pod uvjetima ovog ugovora.----------

Članak 3.

Poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora Zakupnik će koristiti za obavljanje registrirane djelatnosti kupnje i prodaje robe te pružanja usluga u trgovini. ----------
---
Zakupnik nije ovlašten bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca promijenili namjenu poslovnog prostora.----------

TRAJANJE UGOVORA

Članak 4.

Poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora daje se u zakup na određeno vrijeme od 10 (deset) godina.

Nakon proteka roka iz prethodnog stavka Zakupnik ima pod istim uvjetima pravo prvenstva pred ostalim ponuđačima prilikom sklapanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora koji je predmet

ovog ugovora u trajanju od daljnjih 5 (pet) godina.----------
Ovaj ugovor stupa na snagu dana 01.05.2020. (prvog svibnja dvijetisućedvadesete) godine, pod uvjetom isplate iznosa zakupnine iz članka 5. stavka 1. točke a) ovog Ugovora..----------
---

ZAKUPNINA

Članak 5.

Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu plaćati mjesečnu zakupninu na sljedeći način:----------
---
a) za razdoblje od 01.05.2020. (prvog svibnja dvijetisućedvadesete) godine do 01.05.2022 (prvog svibnja dvijetisućedvadesetdruge) godine ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu od 3.000,00 EUR (slovima: tritisuće eura) uvećano za PDV, koju se Zakupnik obvezuje platiti unaprijed do kraja razdoblja iz ove točke i to danom sklapanja ovog ugovora, što predstavlja iznos od 72.000,00 EUR (sedamdesetdvijetisuće eura) uvećano za PDV, sve obračunato i plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. ----------
---
b) za razdoblje od 01.05.2022. (prvog svibnja dvijetisućedvadesetdruge) godine do 01.05.2023 (prvog svibnja dvijetisućedvadesettreće) godine ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu od 3.400,00 EUR (slovima: tritisućečetiristo eura) uvećano za PDV, koju se Zakupnik obvezuje platiti mjesečno unaprijed, sve obračunato i plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. ----------
---
c) za razdoblje od 01.05.2023. (prvog svibnja dvijetisućedvadesettreće) godine do 01.05.2030 (prvog svibnja dvijetisućetridesete) godine ugovorena je zakupnina u iznosu od 3.500,00 EUR (slovima: tritisućepetsto eura) mjesečno uvećano za PDV, koju se Zakupnik obvezuje platiti mjesečno unaprijed, sve obračunato i plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. -----
---
Zakupodavac se obvezuje izdati račun za zakupninu do svakog 5 (petog) u tekućem mjesecu za taj mjesec. Zakupnik je dužan plaćati zakupninu mjesečno najkasnije do svakog 10 (desetog) u tekućem mjesecu za taj mjesec na račun Zakupodavca kod Zagrebačke banke d.d. broj: HR7623600001101084705.----------
---
Vrijednost zakupnine osigurava se i usklađuje jednom godišnje na način da se uvećava prema indeksu rasta cijena na malo sukladno indeksu potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj, tako da se indeks tekućeg mjeseca uspoređuje s istim mjesecom prošle godine, odnosno i sa prosječnom vrijednosti zakupnine poslovnog prostora u Republici Hrvatskoj za predmetno razdoblje. Uvećanje koje iz toga slijedi može se primjenjivati nakon objave tog mjerodavnog indeksa od mjeseca koji slijedi objavi. ----------

PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPNIKA

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik preuzeti predmetni poslovni prostor u zatečenom stanju, sa priključcima struje, vode, kanalizacije, te je ovlašten poslovni prostor dodatno urediti za obavljanje djelatnosti navedene u članku 3. ovog ugovora.----------
---
Prilikom preuzimanja poslovnog prostora ugovorne strane se obvezuju sastaviti primopredajni zapisnik u kojem se navode podaci o stanju predmetnog poslovnog prostora, inventara i pokretnina u istom, kao i stanje brojila radi obračuna mjesečnih režijskih troškova, koji zapisnik predstavlja sastavni dio ovog ugovora.----------
---
Zakupnik se obvezuje prije mogućeg uređenja poslovnog prostora koji je predmet ovog ugovora prema stavku 1. ovog članka dostaviti Zakupodavcu opis uređenja s popisom preinaka koje namjerava

izvršiti. Zakupnik je ovlašten uređenje odnosno preinake predmetnog poslovnog prostora izvršiti tek nakon prethodnog pismenog odobrenja od strane Zakupodavca.----------
---
Zakupodavac ima pravo nadzora nad uređenjem poslovnog prostora koji je predmet ovog ugovora.----
---
Nakon uređenja poslovnog prostora Zakupnik se obvezuje isti održavati do prestanka zakupnog odnosa, te nije ovlašten vršiti preinake ili veće popravke unutarnjeg i vanjskog dijela poslovnog prostora, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.----------
Zakupnik se obvezuje dvorište - parkirališni prostor naveden u članku 1. ovog ugovora održavati u stanju prikladnom za parkiranje vozila kupaca te brinuti o čistoći i urednosti istog.----------
---
Ukoliko se Zakupnik ne pridržava obveze održavanja dvorišta - parkirališnog prostora, Zakupodavac ima pravo poduzeti mjere održavanja i čišćenja parkirališta na trošak Zakupnika.----------
---
Zakupnik ima pravo na zgradi i ispred poslovnog prostora isticati tvrtku društva i tvrtku grupe u kojoj se nalazi, te postaviti totem reklamu na dijelu dvorišta - parkirališnog prostora na kojem mu to prethodno pisanim putem odobri Zakupodavac. ----------
Zakupnik se obvezuje o svom trošku ishoditi svu potrebnu dokumentaciju i dozvole za postavljanje totem reklame.----------
---
Zakupnik temeljem ovog ugovora ima pravo o svome trošku uvesti telefonsku liniju, te istu registrirati na svoje ime.----------
---
Zakupodavac ima pravo nadogradnje objekta u kojem se nalazi predmetni poslovni prostor, uz uvjet da zakupnika ne ometa u obavljanju njegove djelatnosti. ----------
---

REŽIJSKI TROŠKOVI

Članak 7.

Zakupnik ima pravo koristiti sve vodovodne, električne, kanalizacijske uređaje, te druge uređaje koji služe poslovnom prostoru opisanom u članku 1. ovog ugovora, te se obvezuje svaki mjesec plaćati sve režijske troškove (voda, kanalizacija, i sl.), koji proizlaze iz korištenja predmetnog poslovnog prostora, sve najkasnije do dana njihove dospjelosti, na način da račun koji je samostalan plaća direktno davatelju usluga, a dokaz o plaćenim računima dostavlja Zakupodavcu svaki mjesec do 15 (petnaestog) dana u mjesecu.----------
---
Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će Zakupnik prijaviti na svoje ime i plaćati neposredno davateljima usluga/ovlaštenim osobama električnu energiju, odvoz smeća, telefon, internet, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, odnosno po mogućoj izmjeni zakona sve naknade koje zamjenjuju komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda.----------
---

Članak 8.

Zakupodavac je dužan ishoditi potrebne dozvole temeljem kojih Zakupnik može kod nadležnih službi dobiti minimalne tehničke uvjete za obavljanje trgovačke djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru i započeti s obavljanjem te djelatnosti.----------

Članak 9.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja zakupljenog poslovnog prostora (posebice ličenje, popravak pločica, održavanje parkirališnog prostora i dr.) , a isti je o svom trošku dužan izvršiti popravke svih oštećenja predmetnog poslovnog prostora koji nastanu u vezi s obavljanjem njegove registrirane djelatnosti. ----------
Zakupodavac je dužan snositi troškove investicijskog održavanja.----------

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se u poslovnom prostoru izvrše popravci koji padaju na teret Zakupodavca (investicijsko održavanje). Zakupnik je dužan o tome bez odgađanja pisanim putem izvijestiti Zakupodavca i odrediti mu primjeren rok radi popravka. U slučaju da Zakupodavac nakon primitka naprijed navedene obavijesti u primjerenom roku ne izvrši popravak Zakupnik ima pravo po pravilima struke sam izvršiti popravak na teret Zakupodavca, te za utrošeni iznos kojega je prihvatio Zakupodavac umanjiti zakupninu.----------

OSIGURANJE IZVRŠENJA OBVEZA ZAKUPNIKA

Članak 10.

Prilikom potpisa ovog ugovora Zakupnik je kao polog položio iznos u visini od 10.500,00 EUR (slovima: desettisućapetsto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja----------
---

Navedeni polog za vrijeme trajanja ovog ugovora ostat će pohranjen na računu Zakupodavca, isti se neće ukamaćivati, a služit će Zakonodavcu kao jamstvo za uredno ispunjenje obveza Zakupnika. Zakupodavac je ovlašten navedeni polog koristiti za naplatu svojih potraživanja prema Zakupniku .-----
---

Ukoliko Zakupodavac za vrijeme trajanja ovog Ugovora iskoristi navedeni polog ili jedan njegov dio, Zakupnik je obvezan iznos pologa ponovno dopuniti do prvotne visine i to unutar 8 dana po pisanom zahtjevu Zakupodavca.----------

Članak 11.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, bez prethodnog pisanog pristanka Zakupodavca.----------

Članak 12.

Zakupnik je dužan zakupljeni poslovni prostor koristiti i čuvati s pažnjom dobrog gospodara, te ga koristiti samo u namjene dozvoljene ovim ugovorom, a po isteku ugovora o zakupu dužan ga je predali Zakupodavcu slobodnog od svojih osoba i stvari (robe, te pokretnog odvojivog namještaja i opreme koji su bili u funkciji obavljanja trgovačke djelatnosti-police za izlaganje robe, hladnjaci, vitrine i sl.).-----
---

Zakupnik odgovara za štetu koja bi eventualno nastupila radi nepravilnog i nesavjesnog korištenja predmeta zakupa.----------
---

Ugovorne strane se obvezuju prilikom preuzimanja poslovnog prostora po isteku ugovora o zakupu sastaviti primopredajni zapisnik u kojem se navode podaci o stanju predmetnog poslovnog prostora.---
---

Članak 13.

Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu ili osobi koju Zakupodavac ovlasti, dopustili ulazak u zakupljeni poslovni prostor radi kontrole načina korištenja poslovnog prostora, uz prethodnu najavu Zakupodavca koja mora uslijediti 2 (dva) dana prije obilaska.----------

OSIGURANJE OBJEKTA I IMOVINE

Članak 14.

Zakupnik se obvezuje odmah po sklapanju ovog ugovora o svom trošku kod prvorazrednog osiguravajućeg društva osigurati poslovni prostor od uobičajenih rizika kao što su npr. požar, oluja,

tuča, udar groma, eksplozija, izlijevanje vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, poplava, visoka voda, lom stakla, odgovornost iz djelatnosti, kao stvari, opremu, uređaje, zalihe robe i drugu imovinu koju je unio u zakupljeni poslovni prostor, te dodatno osiguranje od potresa.

PRESTANAK UGOVORA

Članak 15.

Zakupodavac može otkazali ovaj ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovornu odredbu članka 4. o trajanju zakupa u slučaju da:----------
- Zakupnik i poslije pismene opomene Zakupodavca nastavi koristiti poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,----------
- Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca----------
- Zakupnik postojeći poslovni prostor koristi na način koji je protivan predviđenoj namjeni.----------
---

U slučajevima iz stavka 1. ovog članka Zakupodavac se obvezuje Zakupniku dostaviti pisanu opomenu da u roku od 15 (petnaest) dana od primitka pisane opomene izvrši predmetne ugovorne obveze.----------
---

Zakupodavac i Zakupnik mogu raskinuti ovaj ugovor ukoliko se druga ugovorna strana ne pridržava obveza preuzetih ovim ugovorom.----------
---

Odluka o otkazu odnosno raskidu ovog ugovora priopćava se drugoj ugovornoj strani pisanim putem, preporučenom pošiljkom.----------

PRIJENOS PRAVA I OBVEZA IZ UGOVORA

Članak 16.

U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Zakupodavca, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu Zakupodavca, odnosno na pravnog slijednika Zakupodavca. ----------
---

U slučaju statusne promjene osobe ili pravnog statusa Zakupnika, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu Zakupnika, odnosno na pravnog slijednika Zakupnika. ----------
---

OVRŠNOST UGOVORA O ZAKUPU

Članak 17.

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj ugovor o zakupu poslovnog prostora smatra ovršnom ispravom u smislu odredbe članka 54. Zakona o javnom bilježništvu.----------
Potpisom ovog ugovora Zakupnik neopozivo i bezuvjetno izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac na temelju ovog ugovora kao ovršne isprave može tražiti neposrednu ovrhu radi predaje u posjed predmetnog poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, slobodnog od osoba i stvari, u skladu s odredbama ovog ugovora, a posebice onih o raskidu ili otkazu ugovora, kao i u slučaju prestanka ovog ugovora iz bilo kojeg razloga.----------
Potpisom ovog ugovora Zakupnik neopozivo i bezuvjetno izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog ugovora kao ovršne isprave provesti protiv njega ovrhu na cjelokupnoj njegovoj imovini, pokretnoj i nepokretnoj, radi prisilne naplate svih tražbina po ovom ugovoru (dospjele a neplaćene zakupnine, dospjeli, a neplaćeni režijski i drugi troškovi koje je obvezan snositi Zakupnik te pripadajuće kamate), odmah po njihovoj dospjelosti.----------
---

Troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupnik.----------
---

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Ugovorne strane ugovaraju otkazni rok od 3 mjeseca, a za sve ugovorne odnose među strankama, koji nisu utvrđeni ovim ugovorom, ugovaraju primjenu odredaba Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18).----------

Članak 19.

Ugovorne strane utvrđuju da je ovaj ugovor izraz njihove slobodne volje, da nisu ni od koga prisiljene ili nagovorene, te se odriču prava pobijati ovaj ugovor i to ma s kojeg razloga predviđenog zakonom.---

Članak 20.

Ugovorne stranke utvrđuju da će sva eventualna nesuglasja rješavati sporazumno, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Trogiru.----------

Članak 21.

Ovaj ugovor sklopljen je u obliku javnobilježničke ovršne isprave i to u 6 (šest) istovjetnih primjeraka. 3 (tri) verzije zadržava Zakupodavac, 2 (dvije) Zakupnik, a 1 (jednu) javni bilježnik. ----------

U znak prihvata prava i obveza koje za njih iz ovog ugovora proistječu, ugovorne strane isti potpisuju potpisuju.----------

ZAKUPODAVAC

_____
Ivan Tomaš

ZAKUPNIK

_____
Michał Wojciech Seńczuk

_____
Filip Bilanović

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**NAKNADA TEMELJEM ZAKONA O PROVEDBI OVRHE NA NOVČANIM SREDSTVIMA**
IBAN primatelja	HR7023400091510946338
Model i poziv na broj primatelja	HR19 2605464610-02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**132,72 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	Uplata iznosa predujma - Studenac d.o.o.
Datum izvršenja	14.04.2026
Datum valute	14.04.2026
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000534631089**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Katarina Kraljević, Predsjednik Nadzornog odbora: Ingo Bleier

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**NAKNADA TEMELJEM ZAKONA O PROVEDBI OVRHE NA NOVČANIM SREDSTVIMA**
IBAN primatelja	HR7023400091510946338
Model i poziv na broj primatelja	HR19 2605468321-02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**132,72 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	Uplata iznosa predujma - Studenac d.o.o. Bronson
Datum izvršenja	16.04.2026
Datum valute	16.04.2026
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000535467179**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Katarina Kraljević, Predsjednik Nadzornog odbora: Ingo Bleier

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**RN DEPOZITA-TRGOVAČKI SUD U SPLITU**
IBAN primatelja	HR1623900011300000664
Model i poziv na broj primatelja	HR00 112-2024-15

Detalji transakcije

Iznos	**700,00 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	Za troškove vještačenja Povrv-112/2024
Datum izvršenja	19.11.2025
Datum valute	19.11.2025
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000505583893**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**OPĆINA SVETI IVAN ŽABNO**
IBAN primatelja	HR6424020061843900006
Model i poziv na broj primatelja	HR68 7722-02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**53,12 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	JAMČEVINA ZA NATJEČAJ ZA POSLOVNI PROSTOR SVETI IVAN ŽABNO
Datum izvršenja	30.10.2023
Datum valute	30.10.2023
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000358751687**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Katarina Kraljević, Predsjednik Nadzornog odbora: Ingo Bleier

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**RIJEKA PLUS D. O. O.**
IBAN primatelja	HR8724840081106658688
Model i poziv na broj primatelja	HR00 02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**2.270,06 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	Jamčevina za prodajni prostor interne oznake 10, II paviljon, prizemlje natječaj za Tržnicu : Centralna tržnica KONTO 115130
Datum izvršenja	23.05.2023
Datum valute	23.05.2023
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000329898662**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Katarina Kraljević, Predsjednik Nadzornog odbora: Ingo Bleier

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**GRAD OMIŠ**
IBAN primatelja	HR2224070001830000008
Model i poziv na broj primatelja	HR68 7722-02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**10,00 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	uplata jamčevine za adresu Alfonsa Pavića 47, Podgrađe
Datum izvršenja	16.02.2024
Datum valute	16.02.2024
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000378392606**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**MATI] LJUBICA**
IBAN primatelja	HR7123400093113266331
Model i poziv na broj primatelja	HR00 2023

Detalji transakcije

Iznos	**7.200,00 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	DEPOZIT P974
Datum izvršenja	25.01.2023
Datum valute	25.01.2023
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000309896356**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**GRAD OMIŠ**
IBAN primatelja	HR2224070001830000008
Model i poziv na broj primatelja	HR68 7722-02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**75,00 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	uplata jamčevine za adresu Poljičke ceste 71
Datum izvršenja	16.02.2024
Datum valute	16.02.2024
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000378393256**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**OPĆINA STARO PETROVO SELO**
IBAN primatelja	HR3223600001841800001
Model i poziv na broj primatelja	HR68 7722-02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**100,00 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	garantni polog za sudjelovanje na natječaju za zakup poslovnog prostora
Datum izvršenja	15.11.2024
Datum valute	15.11.2024
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000431700288**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Katarina Kraljević, Predsjednik Nadzornog odbora: Ingo Bleier

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**GRAD SPLIT**
IBAN primatelja	HR8124070001840900000
Model i poziv na broj primatelja	HR68 7722-02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**3.817,90 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	uplata garantnog pologa za zakup poslovnog prostora
Datum izvršenja	02.06.2025
Datum valute	02.06.2025
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000469712340**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Katarina Kraljević, Predsjednik Nadzornog odbora: Ingo Bleier

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**OPĆINA JELSA**
IBAN primatelja	HR5324070001817100002
Model i poziv na broj primatelja	HR24 7722-02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**70,00 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	jamčevina po natječaju za zakup poslovnog prostora u Zavali
Datum izvršenja	13.05.2025
Datum valute	13.05.2025
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000465972010**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Katarina Kraljević, Predsjednik Nadzornog odbora: Ingo Bleier

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**Hrvatske ceste d.o.o.**
IBAN primatelja	HR4324020061100579490
Model i poziv na broj primatelja	HR00 02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**868,78 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	depozit
Datum izvršenja	29.01.2025
Datum valute	29.01.2025
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000445683951**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Katarina Kraljević, Predsjednik Nadzornog odbora: Ingo Bleier

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	**STUDENAC d.o.o.**
IBAN platitelja	HR8424020061101008365
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	**Hrvatske ceste d.o.o.**
IBAN primatelja	HR4324020061100579490
Model i poziv na broj primatelja	HR00 02023029348

Detalji transakcije

Iznos	**661,69 EUR**
Šifra namjene	---
Opis plaćanja	depozit, Studenac d.o.o., Ugovor o KCZ
Datum izvršenja	02.10.2025
Datum valute	02.10.2025
Vrsta naloga	SEPA kreditno plaćanje

Provjera naloga

Status naloga	**Izvršen**
Transakcijski broj	**W16000495282815**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon **072 555 555** ili na internetskoj stranici **https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr**

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Katarina Kraljević, Predsjednik Nadzornog odbora: Ingo Bleier

Datum: 18/03/2024
Vrijeme: 13:22:35

0000 GRAD RIJEKA

Korzo 16, 51000 RIJEKA, OIB:54382731928

Kartica analitike

πifra 1135103 STUDENAC D.O.O., 02023029348, OMIπ, Cetvrt Ribnjak 7

Valuta izvjeptaja EUR

Konto 2395339 Obveze za garantni polog
Knjiteno od 01/01/2024 do 18/03/2024

Sve stavke

Dok	Knjiteno	Nalog	Protokol	Originalni broj	Dat.dok	DospijePe	Opis	Duguje	Potratuje	Saldo	Z
TEMBK	01/01/2024	0000-2024-90-00002-000118157			01/04/2023	13/10/2031			5.547,72	-5.547,72	
TEMBK	01/01/2024	0000-2024-90-00002-000118160			01/04/2023	06/03/2030			9.973,94	-15.521,66	
TEMBK	01/01/2024	0000-2024-90-00002-000118159			01/04/2023	19/02/2031			22.261,68	-37.783,34	
TEMBK	01/01/2024	0000-2024-90-00002-000118158			01/04/2023	19/11/2030			25.229,31	-63.012,65	

UKUPNO ZA KONTO **63.012,65**

SALDO **63.012,65**

GABUD MARIO, OIB: 03048072604, PUT GRŽANOVE PUNTE 16, PRIVLAKA (the "**Landlord**")	GABUD MARIO, OIB: 03048072604, PUT GRŽANOVE PUNTE 16, PRIVLAKA ("**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 29th December 2022. (twentyninethdecember twothousandtwentytwo) concluded the following	sklopili su dana 29.12.2022. (dvadesetdevetogdvanaestog dvijetisućedvadesetdruge) godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter----------	**Predmet zakupa----------**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Privlaka, Put Livadica bb of 185,45 (onehunderedeightyfive point fortyfive) square metres, located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 2834, land plot no. 9096/4, Cadastral Municipality 334910 Privlaka in accordance with the floor plan attached to the Agreement (the "**Premises**").---------- ----------	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Privlaci, Put Livadica bb, površine 185,45 (stoosamdesetpet zarez četrdesetpet) četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2834, zemljišnoknjižne čestice br. 9096/4, katastraska općina 334910 Privlaka u skladu sa tlocrtom koji je prilog Ugovoru.("**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, all in accordance with the provisions of this Agreement.---------- ----------	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.---------- ---------- ----------
1.4 The Landlord guarantees free access and use of at least 4 (four) parking spaces on land registry lot 9096/4 and 6 (six) parking spaces on land registry lot 9096/1 k.o. An attraction that will be marked on the situation of landscaping. The Landlord declares that he is the owner and possessor of the mentioned parcels.---------- ----------	1.4 Zakupodavac jamči slobodan pristup te korištenje najmanje 4 (četiri) parkirna mjesta na zemljišnoknjižnoj čestici 9096/4 te 6 (šest) parkirnih mjesta na zemljišnoknjižnoj čestici 9096/1 k.o. Privlaka koja će biti označena na situaciji uređenja terena. Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik navedenih čestica.---------- ----------
1.5 The Tenant is authorized to subsequently mark the parking spaces referred to in Article 1.4.(one point four) as places reserved for the needs of the Tenant.	1.5 Zakupnik je ovlašten naknadno označiti parkirna mjesta iz čl.1.4.(jedan točka četiri) kao mjesta rezervirana za potrebe Zakupnika.
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 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.----------	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.--------- ----------
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.---------- ----------	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.----------
Lease Term and Hand-over of the Premises--	**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora-----**

Article 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 immediately after obtaining a valid use permit suitable for obtaining the Decision on minimum technical conditions.----------

3.2 The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 6 (six) months. ----------

3.3 The Landlord may cancel the rental agreement if:
- the Tenant, even after a written warning from the lessor, uses the business premises contrary to the contract or causes significant damage to it by using it without due care,
- the Tenant does not pay the due rent within fifteen days from the day of communication of the lessor's written warning----------

3.4 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 (onehundredthousand)----------

3.5 The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.----------

3.6 The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the

Članak 3.

3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku odmah po ishođenju pravomoćne uporabne dozvole podobne za ishođenje Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima.----------

3.2 Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci.----------

3.3 Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu ako:
- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca----------

3.4 Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00kn (stotisuća).----------

3.5 Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će

reason for impossibility.---------- ---------- ----------	potpisati Zapisnik o primopredaji.--------- ---------- 3.6 Stranke sugłasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.---------- ---------- -
Rent---------- **Article 4** 4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 2.410,85 (twothousandfourhundredten point eightyfive), paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the following account: HR6124840083114862087. The obligation to pay the rent begins on the date of delivery to the Tenant of a valid use permit suitable for obtaining the Decision on minimum technical conditions. ---------- ---------- 4.2 The contracting parties expressly agree that after the end of the first year of the lease, the amount of rent will be indexed based on the annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. The aforementioned indexation is applied in such a way that the newly determined rental price is valid from January 1 (first) of the following year.---------- ---------- 4.3 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.----------	**Zakupnina----------** **Članak 4.** 4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.410,85 (dvijetisućečetiristodeset zarez osamdesetpet) eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun Zakupodavca: HR6124840083114862087. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom dostave Zakupniku pravomoćne uporabne dozvole podobne za ishođenje Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima.---------- ---------- - 4.2 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka prve 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 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.----------

4.4 The rent shall be paid until the 15th (fifteenth) of a month for curent month.-

4.5 The Tenant undertakes to pay a deposit in the amount of one month's rent (EUR 2,410.85 twothousandfourhundredten point eightyfive in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment) to the Lessor's account from Article 4.1 (four point one), from which the Landlord is authorized to collect any due rent arrears, which deposit will if remains unused, to be used to pay the rent for the last month of the lease. The Landlord may collect the due rent from the deposit after 8 (eight) days have passed from the day when the Tenant received the notice calling for the payment of the due rent, sent in accordance with Article 11.6. (eleven point six) of this Agreement. The specified deposit will be paid to the Landlordwithin 7 (seven) days of handing over the premises.----------

4.4 Zakupnina treba biti plaćena do 15og (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec.-

4.5 Zakupnik se obvezuje na račun Zakupodavca iz članka 4.1 (četiri točka jedan) uplatiti depozit u iznosu od jedne mjesečne zakupnine (2.410,85 dvijetisućećetiristodeset zarez osamdesetpet, eura 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 zadnji mjesec trajanja zakupa. Zakupodavac može naplatiti iz depozita dospjelu zakupninu po proteku 8 (osam) dana od dana kada je Zakupnik primio opomenu kojom se poziva na plaćanje dospjele zakupnine, poslanu sukladno članku 11.6. (jedanaest točka šest) ovog Ugovora. Navedeni će depozit biti isplaćen Zakupodavcu u roku od 7 (sedam) dana od primopredaje prostora. ----------

Expenses----------

Article 5

5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises; from the day the Premises are handed over If the Landlord does not pay all the overhead costs incurred up to the day of handing over the space to the Tenant even after 3 days from sending the Tenant's warning, the Tenant is authorized to settle these costs and set off the rent.----------

Troškovi----------

Članak 5.

5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ni nakon 3 dana od slanja opomene Zakupnika ne podmiri sve režijske troškove nastale do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.----------

5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.----------	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci, redovno servisiranje opreme) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove koji ne spadaju u redovno održavanje i potrebni su za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.----------
5.3	The Tenant is fully liable in case of damage to the Premises that occurred outside of normal wear and tear eliminate at his own expense, trying to ensure the existing level of quality, materials, work and price, as well as eliminate at his own expense all damages and malfunctions that he caused or that were sampled by persons who are his customers, employees, guests or the like or to whom he allowed or enabled entry, as well as those that entered the space without authorization.----------	5.3	Zakupnik se obvezuje u slučaju oštećenja Prostora koja su nastala izvan uobičajenog trošenja u potpunosti otkloniti o svojem trošku nastojeći osigurati razinu postojeće kvalitete, materijala, rada i cijene kao i o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove koje je uzrokovao ili koje su uzorkovale osobe koje su njegove stranke, zaposlenici, gosti ili slično ili kojima je dopustio ili omogućio ulazak, kao i koje su neovlašteno ušle u prostor. ----------
5.4	The Tenant is responsible for damages and malfunctions that may result from careless behavior or incorrect handling of devices and equipment of the premises.----------	5.4	Zakupnik odgovara za štete i kvarove koji mogu proisteći iz nemarnog ponašanja ili pogrešnog rukovanja aparatima i opremom prostora.----------
5.5	The Landlord is obliged to maintain the Object in a condition suitable for use and within a reasonable time to carry out any repair that is not caused by careless use of the premises by the Tenant, and undertakes to take the necessary actions as soon as possible for repairs related to investment maintenance.----------	5.5	Zakupodavac je dužan održavati Predmet u stanju podobnom za korištenje i u razumnom roku izvršiti svaki popravak koji nije uzrokovan nemarnim korištenjem prostora od strane Zakupnika te se obvezuje u što kraćem roku poduzeti potrebne radnje radi popravaka koji se tiču investicijskog održavanja.----------
5.6	The Tenant is obliged to report any breakdown or damage to the Landlord without delay. ----------	5.6	Zakupnik je obvezan o svakom kvaru ili

5.7 The contracting parties agree that the current connection power is not sufficient for the performance of the Tenant's activities. The Landlord is bound by HEP. The cost of the necessary increase in connection power is borne by the Tenant.----------	oštećenju bez odlaganja izvijestiti Zakupodavca.---------- 5.7 Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a. Trošak potrebnog povećanja priključne snage snosi Zakupnik. ----------
Fit-out works---------- **Article 6**	**Radovi na opremanju----------** **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. Consent is required for works that encroach on the constructive parts of the Premises.---------- ----------	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. Suglasnost je potrebna za radove kojima se zadire u konstruktivne dijelove Prostora.--------
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 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 The Landlord undertakes, at his own expense, to create the project documentation necessary for obtaining a building permit, to obtain the amendment and supplement of the building permit required to merge two business premises into one, to provide professional supervision over the execution of the works, and to obtain a use permit. The Landlord will prepare the project documentation in question according to the documents that the Tenant will submit to him no later than 15 (fifteenth) days from the date of delivery of the Lessor's request.----------	6.3 Zakupodavac se obvezuje o svom trošku izraditi projektnu dokumentaciju potrebnu za ishođenje građevinske dozvole, ishoditi izmjenu i dopunu građevinske dozvole koja je potrebna za spajanje dva poslovna prostora u jedan, osigurati stručni nadzor nad izvođenjem radova te ishoditi uporabnu dozvolu. Zakupodavac će predmetnu projektnu dokumentaciju izraditi prema podlogama koje će mu Zakupnik dostaviti najkasnije 15 (petnaest) dana od dana dostave zahtjeva Zakupodavca.---------- ----------
6.4 The Landlord undertakes until 1st April,	6.4 Zakupodavac se obvezuje do 01.04.2023.

2023(firstapriltwothousandtwentythree) hand over to the Tenant the space in which work will be carried out on the distribution of water and sewage installations, partition walls, screed and floor ceramics, and undertakes to ensure the installation of the hydrant network and fire alarm system, if the same is required by the competent institutions. The Landlord will leave the necessary statements for connecting the marketing signs at the place where the Tenant marks him.----------

6.5 The Tenant shall, at his own expense, carry out wall treatment (plaster or plasterboard), electrical installation, air conditioning and painting work, as well as install a suspended ceiling and lighting, install sanitary ware and interior carpentry.----------

6.6 The Landlord and the Tenant undertake to carry out all works in accordance with the regulations and project documentation an integral part of amending and supplementing the construction permit.----------

6.7 If the Landlord does not hand over to the Tenant a use permit suitable for obtaining the Decision on minimum technical conditions by 01.05.2023 (first of may twothousandtwentythree), the contracting parties will agree on a subsequent deadline for handing over the same, and if even after that deadline the Landlord does not hand over the use permit to the Tenant, the Tenant has the right to terminate this contract and request from the Landlord the return of funds invested in the execution of works in the subject area. In order to ensure the return of the aforementioned funds, the Landlord undertakes at the time of concluding this contract to issue a promissory note to the Tenant for the amount of the value of the works that the Tenant will carry out in the space, that is 238.906,00 (twohundredthousandninehundredandsix

(prvičetvrtogdvijedvdesettreće) godine predati zakupniku prostor u kojem će biti izvedeni radovi na razvodu vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, pregradni zidovi, postavljen estrih i podna keramika te se obvezuje osigurati izvođenje instalacija hidrantske mreže i sustava dojave požara, ukoliko isto zahtijevaju nadležne institucije. Zakupodavac će ostaviti potrebne izvode za spajanje marketinških oznaka na mjestu na kojem mu zakupnik označi.----------

6.5 Zakupnik će o svom trošku izvesti obradu zidova (žbuka ili gips kartonske ploče) elektroinstalaterske, klimatizacijske i radove bojanja te ugraditi spušteni strop i rasvjetu, postaviti sanitarije i unutarnju stolariju. ----------

6.6 Zakupodavac i zakupnik se obvezuju sve radove izvesti u skladu s propisima i projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio izmjene i dopune građevinske dozvole.----------

6.7 Ukoliko Zakupodavac ne preda Zakupniku uporabnu dozvolu podobnu za ishođenje Rješenja o minimalnim-tehničkim uvjetima do 01.05.2023.,(prvipetogdvijetisućedvadeset ugovorne strane će sporazumno utvrditi naknadni rok za predaju iste, a ako i nakon tog roka Zakupodavac ne preda Zakupniku uporabnu dozvolu Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj ugovor i tražiti od Zakupodavca povrat sredstava uloženih u izvođenje radova u predmetnom prostoru. U svrhu osiguranja povrata navedenih sredstava Zakupodavac se obvezuje u trenutku zaključenja ovog ugovora izdati Zakupniku zadužnicu na iznos vrijednosti radova koje će Zakupnik izvesti u prostoru, odnosno 238.906,00

) HRK, which the Tenant will return to him at the time of handing over the Valid Use Permit.----------	(dvjestotridesetosamtisućadevetstošest) kuna a koju će mu Zakupnik vratiti u trenutku predaje Pravomoćne uporabne dozvole.----------
6.8 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. ----------	6.8 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.----------
Sublease----------	**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 podzakup Prostor ili dio Prostora uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.----------
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 to the places provided for by the project.----------	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe na mjesta koja su za to projektom predviđena.----------
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units) to the places provided	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten

for by the project.----------

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.----------

8.4 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 authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded). ----------

8.5 The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac. ----------

8.6 Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand. ----------

Return of the Premises----------

Article 9

9.1 Upon Lease termination for whatever

Prostor (npr. klima uređaji) na mjesta koja su za to projektom predviđena-------

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 Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demonitrati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni). ----------

8.5 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca. ----------

8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda. ----------

Povrat predmeta zakupa----------

Članak 9.

9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg

reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. -----

9.2 The Tenant shall remove all movable property in his possession that can be removed without damaging the Premises.----------

9.3 The Tenant has no right to compensation for the equipment that he may leave behind, unless otherwise expressly agreed in writing. The Tenant is not responsible for the deterioration of the Premises, devices and equipment caused by regular use----------

9.4 The Tenant has no right to compensation for any investments in the Subject, unless such a right is specifically agreed upon in writing with the Lessor, and that in relation to an individual investment with a determined amount of such investment----------

razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju.----------

9.2 Zakupnik će ukloniti sve pokretnine u njegovom vlasništvu koje se mogu ukloniti bez oštećivanja prostora.----------

9.3 Zakupnik nema pravo na naknadu za opremu koju bi eventualno ostavio, osim ako nije drugačije izrijekom pisano ugovoreno. Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja----------

9.4 Zakupnik nema pravo na naknadu za bilo kakva ulaganja u Predmet, osim ako se takvo pravo posebno pisanim putem ne dogovori sa Zakupodavcem i to u odnosu na pojedino ulaganje sa utvrđenim iznosom takvog ulaganja.----------

Article 10

10.1 The contracting parties agree that this Agreement has the force of an enforceable notary document in accordance with the provisions of the Enforcement Act and the Act on Notaries----------

10.2 The Tenant authorizes the Landlord to, on the basis of this Agreement, if the Tenant does not voluntarily fulfill the obligations assumed by this Agreement upon maturity, without his further participation, approval or consent, he may immediately request and carry out forced execution on the entire property of the Tenant, and on his accounts with all financial institutions, both for the purpose of execution and for the collection of due and unpaid rent, not even within 15 (fifteen) days from the receipt of a written warning, as well as immediate execution for the purpose of handing over the business premises (in cases of cancellation of the contract and expiry of the lease term).----------

10.3 The Tenant expressly agrees that the notary,

Članak 10

10.1 Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu. ----------

10.2 Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora ukoliko Zakupnik po dospijeću dobrovoljno ne ispuni obveze preuzete ovim Ugovorom, bez njegova daljnjeg sudjelovanja, odobrenja ili suglasnosti može neposredno zatražiti i provesti prisilnu ovrhu na čitavoj imovini Zakupnika, te na njegovim računima kod svih financijskih institucija, kako radi izvršenja tako i radi naplate dospjele a neplaćene zakupnine, ni u roku od 15 (petnaest) dana od primitka pisane opomene, tako i neposrednu ovrhu radi predaje poslovnog prostora (u slučajevima otkaza ugovora i proteka roka zakupnog odnosa).----------

at the written request of the Lessor, on which their signature will be certified, in which the due date and amount of the claim based on non-payment of rent and the date of execution will be stated, will be handed over to immediate possession---------- ----------

---------or already by the expiration of the term itself (expiration of the lease relationship) from Art. 3 (three) of this Agreement, based on which the Landlordcan carry out immediate and forced execution by emptying and evicting the leased space----------

------- and (or) at the written request of the Lessor, on which their signature will be certified, in which the due date and amount of the claim based on non-payment of rent and special costs for immediate execution on the Tenant's funds will be specified, together with proof on delivering a written warning to the Tenant, and which of the above requirements will be considered a document from paragraph 4 (letters four), Article 54 (letters: fifty-four) of the Notary Public Act, issues a certificate of enforceability of this notarial deed.--------- ----------

10.4 Upon termination of the enforceability clause, the Landlord may carry out: 1/ immediate and forced enforcement by emptying and evacuating the leased space and handing it over to the Landlord free of persons and things, and (or) for the purpose of paying the rent due until then and unpaid as well as due and unpaid special expenses and execution costs, can implement; 2/ immediate forcible enforcement of all the Tenant's assets that may be subject to enforcement. ----------

10.5 The Tenant undertakes to enter into the solemnization of this Agreement with a Notary Public. The costs of solemnization of this Agreement are borne by the Lessor.----------

Final provisions----------

10.3 Zakupnik izričito pristaje da javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te datum ovršnosti radi predaje u neposredan posjed----------

----------ili već samim protekom roka (istekom zakupnog odnosa) iz čl. 3 (tri) ovog Ugovora, a temeljem čega Zakupodavac može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u zakup----------

------- i (ili) na pisani zahtjev Zakupodavca, na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te posebnih troškova radi neposredne ovrhe na sredstvima Zakupnika, zajedno sa dokazom o dostavi pisane opomene zakupniku, a koji gornji zahtjevi će se smatrati ispravom iz stavka 4 (slovima četiri), članka 54 (slovima: pedesetčetiri) Zakona o javnom bilježništvu, izda potvrdu ovršnosti ovog javnobilježničkog akta.----------

10.4 Po ishođenju klauzule ovršnosti Zakupodavac može provesti: 1/ neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u zakup i predajom istog slobodnog od osoba i stvari Zakupodavcu, i (ili) radi plaćanja do tada dospjele a nenaplaćene zakupnine kao i dospjelih a nenenaplaćenih posebnih troškova te troškova ovrhe, mogu provesti; 2/ neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika koja može biti predmet ovrhe.----------

10.5 Zakupnik se obvezuje pristupiti solemnizaciji ovog Ugovora kod Javnog bilježnika. Troškove solemnizacije ovog Ugovora snosi Zakupodavac.----------

Article 11	**Završne odredbe**----------
11.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.----------	**Članak 11.** 11.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.----------
11.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Zadar.----------	11.2 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 Zadru.----------
11.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding. ----------	11.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća. ----------
Article 12	**Članak 12.**
12.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.----------	12.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.----------
12.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors. ----------	12.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.----------
12.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon	12.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu ja

termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).----------
---

12.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.----------
---

12.5 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 Zadar.----------
---

12.6 With this Agreement, the Tenant authorizes the Landlord to, without any further participation and approval, and on the basis of this Agreement, request and obtain the deletion of the registration of the right of lease from Art. 12.5. (twelwe point five) immediately after the expiration of the agreed lease term or upon termination of the contract.----------
---

12.7 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,

Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).Istu obvezu ima i Zakupnik.---
---

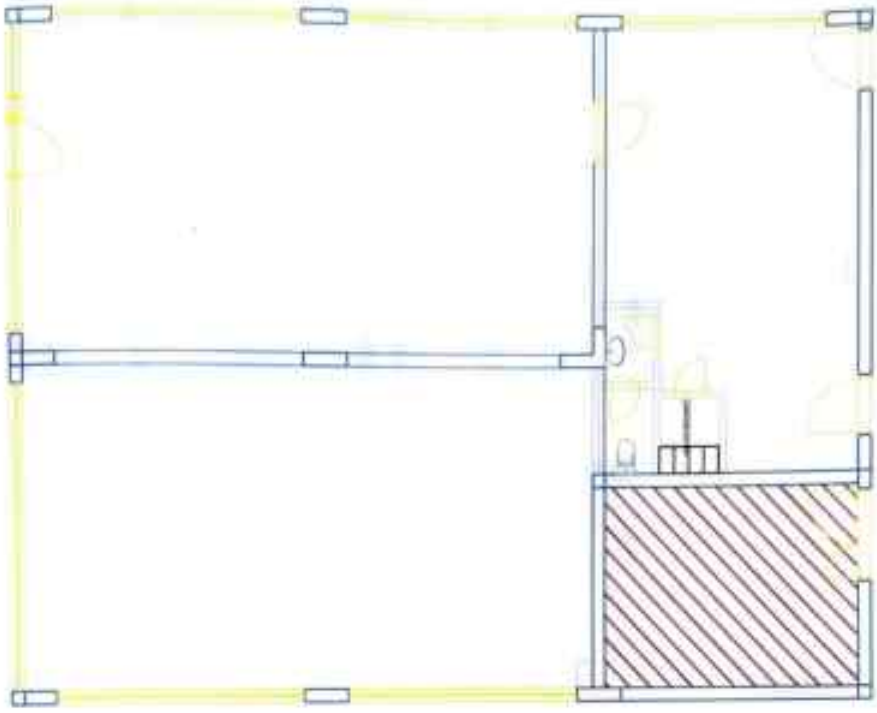
12.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora. ----------
---

12.5 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 Zadru.----------
---
-

12.6 Zakupnik ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupodavca da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi brisanje upisa prava zakupa iz čl. 12.5. (dvanaest točka pet) odmah po proteku ugovorenog roka trajanja zakupa ili po raskidu ugovora.----------
---

12.7 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na

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.----------	datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.----------
12.8 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on day of solemnization of this contract.----------	12.8 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom solemnizacije ugovora.----------
In Omiš, 29th December (twentyninethdecember twothousandtwentytwo) 2022. Gabud Mario The Landlord **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	U Omišu, 29.12.2022. (twentyninethdecember twothousandtwentytwo) Gabud Mario Zakupodavac **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović



Privlaka, Škrapavac, Put Livadica bb

PLANIRANO

PROD. DIO: 142,65m2

1:100

A.02. ZIDARSKI RADOVI

OPĆI UVJETI SU SASTAVNI DIO SVAKE POJEDINE STAVKE. Sve što je navedeno u njima, a nije u pojedinačnom opisu stavke smatra se uključenim u jediničnu cijenu.

		količina		jed. cijena	ukup.cijena
04.01	*Dobava materijala i zidanje nenosivih* **zidova** blok opekom *d=20 cm* *Zidanje se vrši u produženom cementnom mortu 1:2:6.* *U cijeni je uključena potrebna pokretna radna skela visine 150 cm, elastični ankeri, PUR pjena i čišćenje radnog mjesta nakon završetka radova.* *Obračun po m3 izvedenih zidova.*	1,00	m3	5.500,00 kn/m3	5.500,00 kn

A.02.1. ZIDOVI: 5.500,00 kn

A.02. VODOINSTALATERSKI RADOVI

	količina	jed. cijena	ukupna cijena
02.01 Razvod unutarnje mreže vodovodnih, te odvodnih cijevi, sa svim fazonskim i završnim dijelovima. Testiranje iste. U cijenu je uračunat sav materijal.	1,00 pauš	20.000,00 kn/m2	20.000,00 kn
02.02 Dobava i montaža sanitarne opreme.	1,00 pauš	7.500,00 kn/m2	7.500,00 kn

A.02. VODOINSTALATERSKI RADOVI UKUPNO: 27.500,00 kn

B.01. GIPSKARTONSKI RADOVI

OPĆI UVJETI SU SASTAVNI DIO SVAKE POJEDINE STAVKE. Sve što je navedeno u njima, a nije u pojedinačnom opisu stavke smatra se uključenim u jediničnu cijenu.
NAPOMENA: Spojeve zidnih gipskartonskih ploha treba zapuniti bijelim akrilom.

	količina	jed. cijena	ukupna cijena

01.01 Dobava potrebnog materijala te izvedba **pregradnih zidova od gips-kartona debljine 12,5 cm,** s obostranom dvostrukom oblogom GK pločama.
Sustav Knauf W112.
Pregradni zid s jednostrukom metalnom potkonstrukcijom iz CW 75/06, obostrano dvostruko obložen standardnim GK pločama d=12,5mm, ispuna između profila kamenom vunom (kao Knauf Insulation λD ≤ 0,039 W/mK).

Sve priključne površine na zidovima, na stropu ili podu izvode se s brtvenom trakom. Svi spojevi moraju biti izgletani i bandažirani trakom, a spojevi na strop zapunjeni bijelim akrilom.
Sve gipsane površine pripremljene za bojanje, sve kuteve zaštiti metalnim zaštitnim profilima, a spojeve sa drugim materijalom silikonirat sa akrilnim kitom.
Postupak montaže prema smjernicama i uputama proizvođača.

10,50 m2 | 340,00 kn/m2 | 3.570,00 kn

01.02 Dobava potrebnog materijala te izvedba **pregradnih zidova od gips-kartona debljine 12,5 cm,** s obostranom dvostrukom oblogom GK i GKI pločama.
Sustav Knauf W112.
Pregradni zid s jednostrukom metalnom potkonstrukcijom iz CW 75/06, s jedne strane dvostruko obložen standardnim GK pločama d=12,5mm, a s druge strane dvostruko obložen standardnim vlagootpornim GKI pločama d=12,5mm, ispuna između profila kamenom vunom (kao Knauf Insulation λD ≤ 0,039 W/mK).

Sve priključne površine na zidovima, na stropu ili podu izvode se s brtvenom trakom. Svi spojevi moraju biti izgletani i bandažirani trakom, a spojevi na strop zapunjeni bijelim akrilom.
Sve gipsane površine pripremljene za bojanje, sve kuteve zaštiti metalnim zaštitnim profilima, a spojeve sa drugim materijalom silikonirat sa akrilnim kitom.
Postupak montaže prema smjernicama i uputama proizvođača.

20,60 m2 360,00 kn/m2 7.416,00 kn

01.03 Dobava potrebnog materijala te izvedba **obloga instalacionih okana gips-kartonom debljine 7,5 cm,** s jednostranom dvostrukom oblogom GK pločama.
Obložni zid s jednostrukom metalnom potkonstrukcijom od pocinčanih čeličnih profila CW 75/06 jednostrano dvostruko obložen GK pločama d=12,5mm, ispuna između profila kamenom vunom vunom (na strani okna osigurana od padanja, klase negorivosti A1).

Sve priključne površine na zidovima, na stropu ili podu izvode se s brtvenom trakom. Svi spojevi moraju biti izgletani i bandažirani trakom, a spojevi na strop zapunjeni bijelim akrilom.
Sve gipsane površine pripremljene za bojanje, sve kuteve zaštiti metalnim zaštitnim profilima, a spojeve sa drugim materijalom silikonirat sa akrilnim kitom.
Postupak montaže prema smjernicama i uputama proizvođača.

110,00 m2 300,00 kn/m2 33.000,00 kn

01.04 Dobava potrebnog materijala te izvedba **spuštenog stropa od ploča u rasteru 600x600 mm** s vidljivom potkonstrukcijom.
Visina spuštanja 30 cm.
Tip Armstrong ili slično.
Sve priključne površine na zidovima i na stropu izvode se s brtvenom trakom. Svi spojevi moraju biti impregnirani, izgletani i bandažirani trakom, a spojevi na strop zapunjeni bijelim akrilom.
Postupak montaže prema smjernicama i uputama proizvođača.

185,45 m2 200,00 kn/m2 37.090,00 kn

B.01. GIPSKARTONSKI RADOVI UKUPNO: 81.076,00 kn



Profili za izradu otvora trebaju biti iz visokovrijedne legure aluminija.
Uključivo sav potreban okov, brava, ključevi, letvice, brtve i kit te pričvrsni i spojni materijal.
Boja prema izboru projektanta.

3,00 kom 4.800,00 kn/kom 14.400,00 kn

02.03 Izrada, doprema i ugradnja **unutarnih jednokrilnih punih zaokretnih vrata** dimenzija 110x215 cm.
Ugrađuje se u zid od gips-kartona.
Profili od kojih se izrađuju stijene moraju po kvaliteti i izgledu biti kao "Schuco" ili slično uz odobrenje projektanta i predočenje odgovarajućeg atesta.
Aluminijski profili bez toplinskih zahtijeva
Profili za izradu otvora trebaju biti iz visokovrijedne legure aluminija.
Uključivo sav potreban okov, brava, ključevi, letvice, brtve i kit te pričvrsni i spojni materijal.
Boja prema izboru projektanta.

1,00 kom 5.600,00 kn/kom 5.600,00 kn

B.03. BRAVARSKI RADOVI UKUPNO: 40.000,00 kn

B.02. BRAVARSKI RADOVI

		količina	jed. cijena	ukupna cijena
02.01	Izrada, doprema i ugradnja **ostakljenih dvokrilnih kliznih automatskih vratia** Profili od kojih se izrađuju stijene moraju po kvaliteti i izgledu biti kao "Schuco" ili slično uz odobrenje projektanta i predočenje odgovarajućeg atesta. Aluminijski profili bez toplinskih zahtijeva, jednostruko ostakljenje kaljeno staklo d=10mm. Profili za izradu otvora trebaju biti iz visokovrijedne legure aluminija. Uključivo sav potreban okov, brava, ključevi, letvice, brtve i kit te pričvrsni i spojni materijal. Boja prema izboru projektanta. U cijenu uključena i izrada radioničkog nacrta Sve prema shemi i izmjeri na gradilištu.	1,00 kom	20.000,00 kn/kom	20.000,00 kn
02.02	Izrada, doprema i ugradnja **unutarnih jednokrilnih punih zaokretnih vrata** dimenzija 80x215 cm. Ugrađuje se u zid od gips-kartona. Profili od kojih se izrađuju stijene moraju po kvaliteti i izgledu biti kao "Schuco" ili slično uz odobrenje projektanta i predočenje odgovarajućeg atesta. Aluminijski profili bez toplinskih zahtijeva			

B.03. SOBOSLIKARSKI RADOVI

OPĆI UVJETI SU SASTAVNI DIO SVAKE POJEDINE STAVKE. Sve što je navedeno u njima, a nije u pojedinačnom opisu stavke smatra se uključenim u jediničnu cijenu.

		količina		jed. cijena	ukupna cijena
03.01	Dobava materijala i bojanje **unutarnjih zidova, stupova i stropa.** Izvodi disperzivnim bojama u tri sloja u tonu po izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama, izravnavanje, popravak manjih oštećenja na plohama i gletanje. U cijenu uključena dobava sveg potrebnog materijala, komplet izvedeno.				
	bež, narančasta	232,00	m2	65,00 kn/m2	15.080,00 kn
	bijela	95,00	m2	50,00 kn/m2	4.750,00 kn

B.03. SOBOSLIKARSKI RADOVI UKUPNO: 19.830,00 kn

D REKAPITULACIJA

A.01. PRIPREMNI RADOVI UKUPNO:	0,00 kn
A.02 ZIDARSKI RADOVI UKUPNO:	5.500,00 kn
A.03. VODOINSTALATERSKI RADOVI UKUPNO:	27.500,00 kn
A GRAĐEVINSKI RADOVI UKUPNO	**33.000,00 kn**

B.01. GIPS-KARTONSKI RADOVI UKUPNO:	81.076,00 kn
B.02. BRAVARSKI RADOVI UKUPNO:	40.000,00 kn
B.03. SOBOSLIKARSKO - LIČILAČKI RADOVI UKUPNO:	19.830,00 kn
B ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:	**140.906,00 kn**

C STROJARSKI RADOVI	**65.000,00 kn**

SVEUKUPNO (A+B+C):	**NETTO**	**238.906,00 kn**
	PDV 25%	**59.726,50 kn**
	BRUTTO	**298.632,50 kn**

C.01. STROJARSKI RADOVI

		količina	jed. cijena	ukupna cijena
01.01	Odrađivanje prve faze instalacije klima uređaja U cijenu uključen sav potreban materijal (nosači, cijevi za odvod kondezata, ...), izrada proboja kroz zidove, te putni trošak			
01.02	Dobava i montaža 4 unutarnje kazetne jedinice inverter sustava grijanje/hlađenje za ugradnju u spušteni strop od 7,00 kW	1,00 kpl	23.000,00 kn/m2	23.000,00 kn
01.03	Dobava i montaža 2 vanjske jedinice multi split izvedbe, namjenjenja za vanjsku montažu 7,10 kW	4,00 kpl	3.500,00 kn/m2	14.000,00 kn
		2,00 kpl	10.500,00 kn/m2	21.000,00 kn

01.04	Dobava i montaža 1 unutarnje zidne jedinice inverter sustava grijanje/hlađenje od 5,20 kW	1,00 kom	2.000,00 kn/m2	2.000,00 kn
01.05	Dobava i montaža 1 vanjske jedinice inverter sustava 5,20 kW	1,00 kom	5.000,00 kn/m2	5.000,00 kn

B.01. GIPSKARTONSKI RADOVI UKUPNO: 65.000,00 kn

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, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave i Filip Bilanović, član Uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi, potpiše i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** koji se zaključuje između Zakupodavca **GABUD MARIO**, OIB: 03048072604, Zagreb, IV. Luka 9, i Zakupnika **STUDENAC d.o.o.** predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u Privlaci, Put Livadica bb, površine 185,45 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2834, zemljišnoknjižne čestice br. 9096/4, katastarska općina 334910 Privlaka.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora , uz ugovorenu zakupninu opisanu u čl. 4.1. Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 12.8 članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 30.12.2022. godine

STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave

Filip Bilanović, član Uprave

STUDENAC

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 putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, 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 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,96 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,99 eur.

Broj: OV-777/2023
Split, 02.02.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Prisjednik Iris Popovac
za javnog bilježnika

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-778/2023

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

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 23. prosinca 2022. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-777/2023 dana 2. veljače 2023. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen s Mario Gabud, OIB: 03048072604, kao Zakupodavac od 29. prosinca 2022. godine** na potvrdu.

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

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prilog: 1/ Skica, 2/ Zidarski radovi, 3/ Vodoinstalaterski radovi, 4/ Gipskartonski radovi, 5/ Bravarski radovi, 6/ Soboslikarski radovi, 7/ Rekapitulacija, 8/ Strojarski radovi, 9/ Specijalna punomoć STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić od 30.12.2022. god.

Stranci izdana četiri primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 19,91 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 132,73 eur uvećana za PDV u iznosu od 33,18 eur.

Split, 02.02.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Vera Marčina
Zadar, 112.brigade br. 3

Poslovni broj: OV-1407/2023

Ja, javni bilježnik **Vera Marčina**, Zadar, 112.brigade br. 3, potvrdujem da je stranka:

MARIO GABUD, OIB 03048072604, PRIVLAKA, PUT GRŽANOVE PUNTE 16, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 116359855 PU Zadarska, **kao Zakupodavac,**

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA, s prilozima** - sklopljen sa zakupnikom STUDENAC d.o.o., Omiš u četiri istovjetna primjerka, datiran 29.12.2022.godine, **na potvrdu.**

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta. Ugovor je ispisan na hrvatskom i engleskom jeziku, ali se potvrđivanje odnosi samo na tekst ispisan na hrvatskom jeziku.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala, dok nije zahtijevao čitanje priloga, te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu **ovršnog javnobilježničkog akta.** Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 19,91 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 132,73 eur uvećana za PDV u iznosu od 33,18 eur.

Zadar, 14.02.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 4 ZADAR VERA MARČINA JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Vera Marčina

za javnog bilježnika
PRISJEDNIK
Goran Marčina

1133

ARTURO MIGUEL HELLER, iz Republike Argentine, Buenos Aires, Maza 944, OIB: 12084695887, 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 zastupaju skupno Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Andrija Topić kao član Uprave, kao zakupnik (dalje u tekstu: Zakupnik)

(nadalje zajedno u tekstu: Ugovorne strane)

sklapaju u Zagrebu danadana 04. (slovima: četvrtog) veljače 2026. (slovima: dvijetisućedvadesetšeste) godine sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

(1) Ovim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora (dalje u tekstu: Ugovor) Zakupodavac i Zakupnik uređuju međusobne odnose u pogledu zakupa posebnog dijela nekretnine oznake zk.č.br. 6101, upisane u zk.ul.br. 11527 k.o. Centar Novi, kao ULICA NIKOLE TOMAŠIĆA - MARTIĆEVA ULICA, DVORIŠTE površine 154 m2 (slovima: stopedesetčetiri metra kvadratna), KUĆA I 2 ZGRADE, ZAGREB, MARTIĆEVA ULICA 14, ZAGREB, ULICA NIKOLE TOMAŠIĆA 2 površine 758 m2 (slovima: sedamstopedesetosam metrakvadratna) i to:

- **poslovni prostor površine 264,64 m2 (slovima: dvjestošezdesečetiricijel ihšezdesečetirimetarakvadratna), koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) (slovima: etaža sedam)**

(dalje u tekstu: Poslovni prostor/ Prostor).

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Zakupnik nalazi u posjedu Poslovnog prostora po ranije zaključenom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, KLASA:372-03/23-003/245, URBROJ: 251-11-32-2/005-23-3, solemniziranog po javnom bilježniku Željki Maroslavac, iz Zagreba, Av. Dubrovnik 12, pod posl.br. OV-15269/2023 od 31. (slovima: tridesetprvog) svibnja 2023. (slovima: dvijetisućedvadesettreće) godine, sklopljenog na određeno vrijeme do 01. (slovima: prvog) listopada 2024. (slovima: dvijetisućedvadestčetvrte) godine, između Grada Zagreba, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937 i Zakupnika.

(3) Iz razloga pravne sigurnosti i jasnoće, ugovorne strane navode da je temeljem Djelomičnog rješenja Grada Zagreba, Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, KLASA UP/I-942-01/05-006/21, URBROJ: 251-04-51-2/002-25-114, od dana 26. (slovima: dvadesetšestog) svibnja 2025. (slovima: dvijestiućedvadestpete) godine, koje je postalo pravomoćno 01. (slovima: prvog) srpnja 2025. (slovima: dvijetisućedvadesetpete) godine (dalje u tekstu: Djelomično rješenje) g. Arturo Heller, OIB: 12084695887, Maza 944, 1220 Buenos Aires, Argentina, postao vlasnikom predmeta zakupa.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakup nastavlja u prostoru kakav se nalazi u trenutku zaključenja ovog Ugovora u pogledu izgleda i stanja predmeta zakupa, te se u tom smislu sastavlja Zapisnik o primopredaji Poslovnog prostora. Pregled Poslovnog prostora, radi utvrđivanja izgleda i stanja Poslovnog prostora, uslijedit će po sklapanju ovog Ugovora i predaji Zakupodavcu sredstava

AH

Skenirano CamScannerom

osiguranja plaćanja iz članka 5. (slovima: petog) ovog Ugovora. Ukoliko Zakupnik na dan ugovorenog pregleda Poslovnog prostora ne pristupi, smatrat će se da je Zakupnik primio Poslovni prostor u posjed u ispravnom stanju na dan sklapanja ovog Ugovora. ----------

(5) Zakupnik će profesionalnom konzultantu imenovanom od strane Zakupodavca odobriti pristup prostorijama Poslovnog prostora, tijekom međusobno dogovorenih datuma i vremena, radi provođenja očevida koji uključuje mjerenje i sve drugih aktivnosti potrebnih za pripremu i finalizaciju izrade nacrta Poslovnog prostora. Takav pristup mora biti unaprijed koordiniran i proveden u skladu sa sigurnosnim, povjerljivim i zaštitnim zahtjevima Zakupnika. ----------

(6) Zakupnik je za potrebe obavljanja svoje registrirane djelatnosti, zainteresiran za zakup Poslovnog prostora Zakupodavca. ----------

(7) Polazeći od navedenog, ugovorne stranke uređuju svoja međusobna prava i obveze na način određen slijedećim člancima ovoga Ugovora. ----------

Članak 2.

(1) Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup Poslovni prostor iz članka 1. (slovima: prvog) ovog Ugovora. ----------

(2) Poslovni prostor nalazi se sastoji od prodajnog dijela, skladišta, sanitarnog čvora i hodnika u prizemlju ulične zgrade površine 169,14 m2 i dvije prostorije (skladišta) u podrumu površine 264,64 m2 (slovima: dvjestošezdesečetiricijelihšezdesečetirimetarakvadratna). ----------

(3) Zakupnik će Poslovni prostor koristiti za obavljanje djelatnosti trgovine na malo pretežno hranom, pićem, kozmetičkim i toaletnim proizvodima, sredstvima za čišćenje i pranje u domaćinstvu, igračkma, posuđem, malim el. aparatima za kućanstvo, hranom za kućne ljubimce u originalnom pakiranju, školskim priborom te raznim ukrasno-uporabnim predmetima. ----------

Članak 3.

(1) Ovaj je Ugovor sklopljen na određeno vrijeme do 01. (slovima: prvog) prosinca 2027. (slovima: dvije tisuće dvadeset i sedme) godine i prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. ----------

Članak 4.

(1) Zakupnina za Poslovni prostor iznosi mjesečno 2.900,00 EUR (slovima: dvijetisućedevetstoeura), uvećana za PDV, kada je to primjenjivo. ----------

(2) Zakupnik je dužan zakupninu utvrđenu stavkom 1. ovog članka plaćati mjesečno unaprijed do petog dana u mjesecu na račun koji će biti naknadno određen o čemu će Zakupnik biti pravovremeno obaviješten. ----------

(3) U slučaju zakašnjenja s plaćanjem zakupnine Zakupodavac ima pravo obračunati zatezne kamate. -

(4) Plaćanje zakupnine smatra se izvršenim tek u trenutku primitka sredstava na račun Zakupodavca. Ako do kašnjenja u primitku sredstava na račun Zakupodavca dođe greškom ili krivnjom poslovne banke Zakupodavca, smatrat će se da je Zakupnik na vrijeme izvršio svoju obvezu. ----------

(5) Iznos mjesečne zakupnine iz stavka 1. (slovima: prvog) ovog članka povećava se na godišnjoj razini razmjerno postotku porasta indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj, prema objavi Državnog zavoda za statistiku. Promjena visine mjesečne zakupnine utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza objave indeksa potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku za prethodnu kalendarsku godinu. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se iznos zakupnine usklađivati sukladno ovom stavku, bez sklapanja aneksa ovom Ugovoru. ----------

Skenirano CamScannerom

(6) U slučaju prisilnog zatvaranja, zabrane obavljanja Zakupnikove daljnje djelatnosti od strane nadležnih državnih tijela, pri čemu za navedeno postupanje nije odgovoran Zakupodavac, Zakupnik je dužan plaćati i dalje ugovoreni iznos zakupnine, u istoj visini i istom dinamikom, te ispunjavati i sve druge obveze preuzete ovim Ugovorom sve do isteka ili raskida ovog Ugovora. ----------

(7) Ukoliko nastupe okolnosti iz stavka 6. (slovima: šestog) ovog članka Zakupodavac, može po pisanom zahtjevu Zakupnika, Zakupniku smanjiti odnosno oprostiti mjesečnu zakupninu. ----------

(8) Nijedna Ugovorna strana neće biti odgovorna za bilo kakvu štetu nastalu uslijed neispunjenja obveza ili kašnjenja u ispunjenju bilo koje obveze prema ovom Ugovoru koja bi nastala uslijed više sile (značit će sve vanjske, izvanredne ili nepredvidive okolnosti koje su nastupile nakon sklapanja ovog Ugovora, a koje Ugovorna strana nije mogla spriječiti, otkloniti ili izbjeći). U slučaju da je bilo koja Ugovorna strana pogođena višom silom, takva će Ugovorna strana u roku od 5 (slovima: pet) radnih dana, u mjeri u kojoj je to moguće, obavijestiti drugu Ugovornu stranu, navodeći uzrok više sile i dajući odgovarajući dokaz o višoj sili te navodeći otprilike razdoblje za vrijeme kojeg će viša sila ometati njegovo ispunjenje ili pravovremeno ispunjenje obveza prema ovom Ugovoru. Ako bi takva situacija za Ugovornu stranu trebala trajati duže od 3 (slovima: tri) mjeseca, Ugovorne strane će utvrditi nove uvjete za ispunjenje Ugovora ili raskid Ugovora. ----------

Članak 5.

(1) Radi osiguranja plaćanja svih tražbina nastalih temeljem ovog Ugovora, za vrijeme njegovog trajanja Zakupnik se obvezuje u času potpisivanja ovog Ugovora: ----------

- predati Zakupodavcu 1 (slovima: jednu) bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 EUR (slovima: desettisućeeuera) s naznakom vjerovnika: Arturo Miguel Heller, Buenos Aires, Maza 944, OIB: 12084695887 i ----------

- da je uplatio beskamatni polog (jamčevinu) u iznosu koji odgovara visini 3 (slovima: tri) mjesečne zakupnine na račun koji će odrediti Zakupodavac i o kojem će Zakupnik biti pravovremeno obaviješten. ----------

(2) Bjanko zadužnicu potpisuje osoba ovlaštena za zastupanje Zakupnika ili osoba koju on temeljem ogovarajuće punomoći na to ovlasti. ----------

(3) Zakupodavac ima pravo aktivirati zadužnicu iz prethodnog stavka ovoga članka po isteku 15 (slovima: petnaest) kalendarskih dana od dana dospijeća tražbina nastalih temeljem ovog Ugovora, pod uvjetom da je Zakupnika prethodno na dokaziv način pozvao na ispunjenje obveze i ostavio mu za to primjeren rok. ----------

(4) Zakupnik je dužan u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana primitka pisanog poziva Zakupodavca, dostaviti Zakupodavcu novu bjanko zadužnicu umjesto one koja je aktivirana radi naplate tražbina nastalih temeljem ovog Ugovora, odnosno uplatiti polog, ako bi isti bio iskorišten, tako da odgovora visini 3 (slovima: tri) mjesečne zakupnine na račun Zakupodavca. ----------

(5) Po prestanku ovog Ugovora i pod uvjetom da Zakupnik plati sve tražbine nastale temeljem ovog Ugovora te Zakupodavcu preda u posjed Poslovni prostor sukladno članku 16. (slovima: šesnaestom) ovog Ugovora, Zakupodavac je dužan po pozivu Zakupnika vratiti mu sredstvo osiguranja koju mu je Zakupnik predao sukladno ovom članku Ugovora. ----------

(6) Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik podmiriti naknadu od 17.400,00 EUR (slovima: sedamnasesttisućačetiristotine eura) uvećano za PDV, a koja proizlazi iz Djelomičnog rješenja, društvu BAIRES NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Međimurska ulica 5, OIB: 44265676308, najkasnije do 15. (slovima: petnaestog) veljače 2026. (slovima: dvijetisućedvadesetšeste) na temelju izdanog računa. ---

Skenirano CamScannerom

Članak 6.

(1) Zakupnik je ovlašten koristiti Poslovni prostor samo za obavljanje svoje registrirane poslovne djelatnosti, u skladu s namjenom Poslovnog prostora i namjenom svake pojedine prostorije u Poslovnom prostoru. ----------

(2) Zakupnik je obvezan omogućiti Zakupodavcu pregled Poslovnog prostora uz prethodnu pisanu obavijest i najavu Zakupniku. ----------

(3) Zakupnik temeljem ovog Ugovora nema pravo opteretiti Poslovni prostor, niti stvarnopravno raspolagati njime. ----------

(4) Zakupnik je dužan o vlastitom trošku i na vlastiti rizik ishoditi i poštivati sve potrebne dozvole za obavljanje djelatnosti i rad u Poslovnom prostoru (npr. rješenje o ispunjavanju minimalnih tehničkih uvjeta). U slučaju da su za obavljanje Zakupnikove registrirane djelatnosti potrebne posebne propisane dozvole, Zakupnik je ovlašten obavljati svoju djelatnost u Poslovnom prostoru isključivo ako je ishodio sve dozvole propisane mjerodavnim zakonom. Neposjedovanje zakonom propisanih dozvola od strane Zakupnika u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne utječe na Zakupnikovu obvezu plaćanja zakupnine i tražbina nastalih temeljem ovog Ugovora. Ugovorne stranke suglasne su da je Zakupnik odgovoran za svaku štetu koja bi nastala Zakupodavcu ili trećima zbog povrede obveza iz ovog članka, ukoliko bi do tih povreda došlo krivnjom Zakupnika, dok je Zakupodavac isključen od svih potraživanja trećih osoba s tim u vezi. ----------

Članak 7.

(1) Pored zakupnine Zakupnik je obvezan plaćati pričuvu i sve druge troškove u svezi s korištenjem Poslovnog prostora (komunalna naknada, naknada za utrošenu električnu energiju, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada, uključujući naknadu za uređenje voda, spomeničku rentu i i svaki drugi trošak koji se odnosi na Poslovni prostor). ----------

(2) Troškove iz prethodnog stavka Zakupnik podmiruje prema stvarnoj potrošnji Zakupnika sukladno računima nadležnih distributivnih društava. Trošak telekomunikacijskih/internet usluga Zakupnik plaća izravno dobavljaču usluge. ----------

(3) Za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te naknade za korištenje zajedničkih usluga u zgradi (voda, struja, grijanje, čistoća i sl.), Zakupnik plaća naknade sukladno važećim propisima kojima se utvrđuje način plaćanja zajedničkih troškova, odnosno prema sporazumu korisnika posebnih dijelova u zgradi. ----------

(4) Zakupnik se obvezuje naknade iz ovog članka plaćati u vrijeme njihove dospjelosti, a na temelju ispostavljenih računa. ----------

(5) Zakupnik je dužan naknaditi Zakupodavcu sve sudske i izvansudske troškove nastale radi naplate svih dospjelih tražbina iz ovog Ugovora, i to u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana primitka odgovarajućeg računa. ----------

Članak 8.

(1) Zakupnik ima pravo o svom trošku i uz prethodnu suglasnost upravitelja nekretnine u kojoj se nalazi Poslovni prostor postaviti natpis sa svojom nazivom na mjestu koje je za tu svrhu određeno kućnim redom ili odlukom skupštine suvlasnika te je po prestanku ovog Ugovora dužan ukloniti postavljeni natpis. ----------

Skenirano CamScannerom

Članak 9.

(1) Zakupnik ne može uređivati Poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti i/ili odobrenja Zakupodavca. ----------

(2) Zakupnik je dužan prije pristupanja radovima na uređenju Poslovnog prostora, zatražiti pisano odobrenje i/ili suglasnost za radove i/ili preinake na Poslovnom prostoru, a uz zahtjev je potrebno priložiti Plan amortizacije i troškovnik s količinama i cijenama materijala i radova. Troškovnik izrađuje i potpisuje ovlaštena osoba ili sudski vještak za građevinarstvo i/ili arhitekturu. ----------

(3) Radovi i/ili preinake na Poslovnom prostoru predviđene Planom amortizacije smatraju se amortiziranima istekom roka na koji je ovaj ugovor o zakupu sklopljen. ----------

(4) Zakupnik je dužan prije pristupanja radovima na uređenju Poslovnog prostora, zatražiti pisano odobrenje i/ili suglasnost za radove na Poslovnom prostoru, za izvođenje radova vrijednost kojih je manja od 11.281,44 EUR (slovima: jedanaesttisućadvjestoosamdesetjedaneuro i četrdesetčetricenta) bruto, a koji ne predstavljaju preinaku, te nije potrebno izraditi Plan amortizacije, već se dostavlja Izjava ovjerena kod javnog bilježnika da je vrijednosti manja od 11.281,44 EUR (slovima: jedanaesttisućadvjestoosamdesetjedaneuro i četrdesetčetricenta) bruto. ----------

(5) Preinakama se smatraju radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored i površina Poslovnog prostora. ----------

(6) Ugovorne strane su suglasne da se odnosu na radove i/ili preinake koje je Zakupnik izvršio prije stupanja na snagu ovog Ugovora, primjenjuju odredbe članaka 9. (slovima: devetog), 10. (slovima: desetog) i 11. (slovima: jedanaestog) ranijeg ugovora o zakupu sklopljenog između Grada Zagreba i Zakupnika (KLASA:372-03/23-003/245, URBROJ: 251-11-32-2/005-23-3, solemniziran po javnom bilježniku Željki Maroslavac, iz Zagreba, Av. Dubrovnik 12, pod posl. br. OV-15269/2023, od 31. (slovima: tridesetprvog) svibnja 2023. (slovima: dvijetisućedvadesettreće)), kao i da Zakupnik nema potraživanja s osnove radova i/ili preinaka od Zakupodavca koje je izvršio prije stupanja na snagu ovog Ugovora. ----------

Članak 10.

(1) Zakupnik je obvezan Poslovni prostor čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom i odgovara za svu štetu i kvarove koji njegovom krivnjom nastanu na Poslovnom prostoru za vrijeme trajanja zakupa. ----------

(2) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja Poslovnog prostora, koji nastanu u vezi s redovnim obavljanjem djelatnosti, ako ih je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Poslovnim prostorom (npr. Zakupnikovi zaposlenici , klijenti, gosti, treće osobe i sl.). ----------

(3) Zakupnik će snositi sve troškove zbog oštećenja na zgradi u kojoj se nalazi Poslovni prostor kao i na drugoj imovini, nastale u vezi s redovnim obavljanjem djelatnosti, odnosno koji su nastali na bilo koji način, ako ih je sam Zakupnik prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Poslovnim prostorom. ----------

Članak 11.

(1) Do najveće mjere do koje je to zakonom dopušteno, Zakupnik se odriče prava potraživanja naknade štete, uključujući pravo na izgubljenu dobit ili bilo koji drugi oblik naknade štete, za uložena sredstva u Poslovni prostor, bez obzira jesu li sredstva uložena sa ili bez pisane suglasnosti Zakupodavca, kao i naknade štete s bilo koje druge osnove. ----------

(2) Zakupnik je odgovoran Zakupodavcu za svu eventualnu štetu na predmetu zakupa koja je nastala djelovanjem Zakupnika ili trećih osoba, bez obzira na činjenicu je li šteta nastala slučajno, namjerno ili

Skenirano CamScannerom

iz krajnje nepažnje. Osobito se obvezuje podmiriti svu štetu nastalu kao posljedica eventualnih građevinskih ili drugih radova koja je Zakupnik izvršio bez suglasnosti Zakupodavaca. ----------

(3) Zakupnik je obvezan provoditi mjere zaštite od požara i zaštite na radu u Poslovnom prostoru. Za sve eventualne nesreće koje mogu nastupiti zbog neadekvatne kontrole i održavanja instalacija koje se nalaze isključivo u Poslovnom prostoru pod kontrolom Zakupnika, nepridržavanja mjera iz propisa o zaštiti na radu i zaštiti od požara ili drugih propisa, koji nastanu krivnjom Zakupnika, Zakupnik snosi materijalnu i kaznenu odgovornost, kako prema Zakupodavcu tako i prema trećim osobama. Zakupnik ne odgovara za štetu nastalu zbog zajedničkih dijelova zgrade, instalacija koje održava Zakupodavac ili treće osobe, osim ako nije nastala krivnjom Zakupnika, kao niti zbog postupanja drugih zakupnika. ----

(4) Zakupnik je odgovoran za obavljanje djelatnosti sukladno pozitivnim propisima te odgovara Zakupodavcu za svu eventualnu štetu koja nastane obavljanjem djelatnosti suprotno propisima te je dužan nadoknaditi Zakupodavcu novčane iznose, koje je Zakupodavac platio temeljem rješenja/presuda nadležnih inspekcija/prekršajnog suda, a ukoliko odgovornost Zakupodavaca bude proizlazila iz činjenice vlasništva poslovnog prostora. ----------

Članak 12.

(1) Zakupnik ne smije bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca Poslovni prostor ili dio Poslovnog prostora dati u podzakup ili na korištenje po nekoj drugoj osnovi trećim osobama, niti temeljem ugovora o poslovnoj suradnji te drugih sličnih pravnih poslova uvesti treće u posjed Poslovnog prostora ili prenositi ovaj Ugovor o zakupu. ----------

(2) U slučaju povrede obveze iz stavka 1. (slovima: prvog) ovog članka, Zakupnik je dužan, neovisno o daljnjim tražbinama Zakupodavca, platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u visini iznosa 12 (slovima: dvanaest) mjesečnih zakupnina, i to roku od 15 (petnaest) dana od primitka takvog zahtjeva Zakupodavca. ----------

Članak 13.

(1) U slučaju statusnih promjena, a osobito po promjeni tvrtke društva, sjedišta ili poslovne adrese društva, promjeni osnivača ili člana društva, Zakupnik je dužan izvijestiti Zakupodavca u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana nastale promjene, u svrhu sklapanja aneksa ovom Ugovoru. ----------

Članak 14.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je elektronska komunikacija između ugovornih strana pravno valjana i vjerodostojna, osim u slučajevima članka 15. (slovima: petnaestog) stavka 6. (slovima: šestog) ovog Ugovora. ----------

(2) Zakupnik izričito izjavljuje da je adresa za pravnu i ostalu komunikaciju, e-mail adresa: nekretnine@studenac.hr te se obvezuje obavijestiti Zakupodavca o svakoj promjeni iste najkasnije u roku od 3 (slovima: tri) dana od nastale promjene. ----------

(3) Zakupodavac izričito izjavljuje da je adresa za pravnu i ostalu komunikaciju, e-mail: arturo.heller@gmail.com te se obvezuje obavijestiti Zakupodavca o svakoj promjeni iste najkasnije u roku od 3 (slovima: tri) dana od nastale promjene. ----------

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se dopisi, podnesci, računi i dr. smatraju uredno zaprimljenim s danom njihovog slanja na gore navedene e-mail adrese, osim ukoliko bi se ugovornoj strani koja šalje e-mail, na njegovom e-mailu evidentirala poruka koja bi jasno i nedvojbeno upućivala na to da slanje/primanje poruke nije bilo uspješno iz bilo kojeg razloga („neisporučivo", odsutnost primatelja" i slično). ----------

Skenirano CamScannerom

(5) Ugovorne strane primaju na znanje da će od 01. (prvog) siječnja 2026. (slovima: dvijetisućedvadesetšeste) godine svi poslovni subjekti koji su u sustavu PDV-a morati izdavati i primati eRačune i da će samo takvi biti valjani. ----------

(6) Ugovorne strane ovlaštene su vršiti pisanu komunikaciju i na način slanja dopisa, podneska, računa i dr. na adresu druge ugovorne strane iz sudskog registra (osobnom dostavom, poštom i slično) te će se smatrati da je isti uredno dostavljen danom ukoliko postoji dokaz primitka od druge ugovorne strane ili ovlaštenog društva za otpremu i dostavu pošte. Ukoliko ugovorna strana i u ponovljenoj dostavi nije u mogućnosti dobiti potvrdu druge ugovorne strane ili ovlaštenog društva za otpremu i dostavu pošte o urednom primitku, smatrat će se da je danom preporučene predaje pošti dostava uredno izvršena. ----------

(7) Zakupnik je dužan mjesečno dostavljati potvrdu-nalog banke o izvršenim obvezama iz članka 4. (slovima: četvrtog) i članka 7. (slovima: sedmog) ovog Ugovora Zakupodavcu radi kontrole urednog izvršavanja ugovora o zakupu i to putem elektroničke pošte, kako je navedeno u stavku 3. (slovima: trećem) ovog članka. ----------

Članak 15.

(1) Zakup poslovnog prostora može prestati prije isteka roka iz članka 3. (slovima: trećeg) ovog Ugovora temeljem raskida ili otkaza ugovora. ----------

(2) Zakupnik može otkazati Ugovor o zakupu u bilo kojem trenutku bez navođenja razloga uz otkazni rok od 60 (slovima: šezdeset) dana, te Zakupnik ima pravo tijekom tog roka nastaviti koristiti predmet zakupa radi ozbjegavanje svake sumnje navđeni pravo ne pripada zakupodavcu. ----------

(3) U slučaju da Zakupnik otkaže Ugovor kako je gore navedeno, Zakupnik nema nikakvih daljnjih obveza niti novčanih dugova prema Zakupodavcu (npr. za izmaklu buduću zakupninu, izmaklu dobit i sl.) osim obveza iz članka 4. (slovima: četvrtog) i članka 7. (slovima: sedmog), ali isključivo do prestanka ovog Ugovora. ----------

(4) Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor, u svako doba, uz otkazni rok od 30 (slovima: trideset) dana, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako Zakupnik, ni nakon 5 (slovima: pet) dana od primitka pisane opomene Zakupodavca: ----------

- Zakupodavca koristi Poslovni prostor protivno ovom Ugovoru ili nanosi štetu Poslovnom prostoru koristeći ga bez dužne pažnje; ----------
- ne plati dospjelu zakupninu i/ili pričuvu i/ili bilo koje druge troškove iz čl. 7. (slovim: sedmog) ovog Ugovora u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana dospijeća; ----------
- Zakupnik ne preda Zakupodavcu bjanko zadužnicu, odnosno novu bjanko zadužnicu umjesto one koja je aktivirana radi naplate tražbina temeljem ovog Ugovora, kao i da ne uplati beskmatni polog (jamčevinu) tako da odgovora visini 3 (slovima: tri) mjesečne zakupnine na račun Zakupodavca, sve sukladno uvjetima iz članka 5. (slovima: petog) ovog Ugovora; ----------
- Poslovni prostor ili njegov dio dade u podzakup ili posjed trećoj osobi bez suglasnosti Zakupodavca; ----------
- vrši preinake Poslovnog prostora bez pisanog odobrenja Zakupodavca; ----------
- onemogući Zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja Poslovnog prostora; ----------
- Zakupnik u Poslovnom prostoru obavlja djelatnost za koju nije registriran i/ili koja nije u skladu s namjenom Poslovnog prostora te na drugi način povrijedi obveze iz članka 6. (slovima: šestog) ovog Ugovora; ----------
- u Poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ovog Ugovora dulje od 60 (slovima: šezdeset) dana; ----------

Skenirano CamScannerom

- Zakupnik svojim ponašanjem i/ili ponašanjem osoba iz kruga Zakupnika izaziva prigovore drugih suvlasnika i/ili zakupnika Poslovne zgrade, inspekcijskih i/ili drugih upravnih tijela; ------
- Zakupnik na bilo koji drugi način povrijedi odredbe ovog Ugovora. ----------

(5) Zakupnik je dužan za vrijeme trajanja otkaznog roka omogućiti razgledavanje Poslovnog prostora zainteresiranim osobama koje ovlasti Zakupodavac, uz prethodnu najavu od 24 (slovima: dvadeset četiri) sata. Za vrijeme navedenog ulaza i/ili obilaska Poslovnog prostora Zakupodavac može ući u Prostor samo s ovlaštenim zaposlenikom ili predstavnikom Zakupnika, a Zakupnik je dužan osigurati raspoloživost svog ovlaštenog zaposlenika ili predstavnika. U suprotnom, ovlaštena osoba Zakupodavca može ući u Poslovni prostor bez pratnje predstavnika Zakupnika. ----------

(6) Upozorenje i/ili opomene, dostavljaju se preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom, na adresu ugovorne strane iz zaglavlja ovog Ugovora ili na drugu poznatu adresu o kojoj je strana kojoj se šalje upozorenje,ili obavijest, obavijestila drugu ugovornu stranu u pisanom obliku. U slučaju primjene roka iz upozorenja i/ili opomene, rok počinje teći danom primitka pismena na naprijed opisan način. Ukoliko se preporučena pošiljka, poslana pod uvjetima iz ovog stavka, vrati s adrese primatelja (prema odredbama ovog stavka) kao neuručena iz bilo kojeg razloga, pismeno će se ponovno poslati kao preporučena pošiljka, pod uvjetima iz ovog stavka, te se u ovom slučaju datum primitka pismena smatra dan na koji je pošiljka predana pošti. ----------

(7) Obavijesti o otkazu i/ili raskidu dostavljaju se preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom, na adresu ugovorne strane iz zaglavlja ovog Ugovora ili na drugu poznatu adresu o kojoj je strana kojoj se šalje obavijest o otkazu i/ili raskidu, obavijestila drugu ugovornu stranu u pisanom obliku. U slučaju primjene otkaznog roka, otkazni rok počinje teći danom primitka pisane izjave volje, odnosno obavijesti na naprijed opisani način. Ukoliko se preporučena pošiljka, poslana pod uvjetima iz ovog stavka, vrati s adrese primatelja (prema odredbama ovog stavka) kao neuručena iz bilo kojeg razloga, datumom primitka pošiljke smatra se dan na koji je pošiljka, u skladu s odredbama ovog stavka, predana pošti. ----------

(8) Osim otkazom ovaj Ugovor može prestati i sporazumnim raskidom, uz rok za iseljenje od 30 (slovima: trideset) dana. ----------

Članak 16.

(1) Na dan prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu u posjed Poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, a sukladno stanju kako je utvrđeno Zapisnikom o primopredaji poslovnog prostora iz članka 1. (slovima: prvog) ovog Ugovora. U Zapisniku o primopredaji natrag utvrdit će se stanje Poslovnog prostora, svi eventualni nedostaci i rok njihova otklanjanja. Prilikom primopredaje natrag Poslovnog prostora Ugovorne strane pisano će utvrditi postojeće stanje inventara, brojila i ključeva predmetnog Poslovnog prostora zapisnikom o primopredaji. ----------

(2) Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik, u slučaju raskida ili otkaza ovog Ugovora, podmiriti sve tekuće troškove koji terete Poslovni prostor do datuma prestanka Ugovora, a koje je Zakupnik obvezan podmirivati prema ovom Ugovoru, te dokaze o tome prezentirati Zakupodavcu prilikom primopredaje, kao i predati Zakupodavcu sve postojeće ključeve Poslovnog prostora. ----------

(3) U slučaju da Zakupnik na dan prestanka ovog Ugovora ne preda Zakupodavcu u posjed Poslovni prostor, Zakupodavac ima pravo po vlastitom izboru sam stupiti u posjed Poslovnog prostora i u tu svrhu otvoriti vrata Poslovnog prostora i isprazniti ga od pokretnina Zakupnika ili uskratiti Zakupniku sve usluge vezane za korištenje Prostora (korištenje električne energije, toplinske energije, vode i sl. uz promjenu ključa na Prostoru o trošku Zakupnika). Zakupnik je suglasan s takvim postupcima i

Skenirano CamScannerom

potpisom ovog Ugovora izričito izjavljuje da isti ne predstavljaju smetanje Zakupnikova posjeda Poslovnog prostora. ----------

(4) U slučaju da po prestanku ovog Ugovora, Zakupnik odugovlači s predajom Poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu, Zakupnik je dužan, ukoliko Zakupodavac ne primjeni pravo prisilnog iseljenja odnosno pravo uskraćivanja korištenja Poslovnog prostora, plaćati Zakupodavcu za svaki započeti mjesec naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini 3 (slovima: tri) mjesečne zakupnine, kao i plaćati sve ostale tražbine temeljem ovog Ugovora, i to od dana prestanka Ugovora pa do dana uredne predaje Poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se navedena odredba primjenjuje u cijelosti i nakon prestanka Ugovora, s obzirom na njenu svrhu i cilj koji se njome želi postići. ----------

(5) Po prestanku zakupa, Zakupnik je dužan bez odgađanja vratiti Poslovni prostor u stanje kakvo je bilo prigodom stupanja Zakupnika u posjed Poslovni prostor. U slučaju da Zakupnik u roku od 5 (slovima: pet) dana od dana prestanka zakupa ne vrati Prostor u navedeno stanje, Zakupodavac je ovlašten na trošak Zakupnika, a po tržišnoj cijeni predviđenih radova koja vrijedi u mjestu gdje se nalazi Poslovni prostor, vratiti Poslovni prostor u stanje kakvo je bilo prigodom stupanja Zakupnika u posjed Poslovnog prostora, odnosno kakvo je utvrđeno u Zapisniku o primopredaji iz članka 1. (slovima: prvog) ovog Ugovora. Zakupodavac će za obavljene radove ispostaviti račun Zakupniku uvećan za PDV, a Zakupnik odgovara Zakupodavcu za stvarno nastalu štetu te je dužan podmiriti naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini zakupnine kako je određena ovim Ugovorom te razmjerne troškove iz članka 7. (slovima: sedmog) ovog Ugovora za vrijeme dok se Poslovni prostor ne vrati u stanje kakvo je bilo prigodom stupanja Zakupnika u Poslovni prostor. ----------

(6) U slučaju da Zakupnik ne vrati Poslovni prostor u stanje kakvo je bilo prigodom stupanja na snagu ovog Ugovora, odnosno kakvo je utvrđeno u Zapisniku o primopredaji iz članka 1. (slovima: prvog) ovog Ugovora, Zakupnik je dužan po primitku pisanog poziva Zakupodavca platiti Zakupodavcu naknadu za promjenu stanja Poslovnog prostora, i to u iznosu tržišne cijene predviđenih radova uvećane za PDV koja vrijedi u vrijeme prestanka zakupa u mjestu gdje se nalazi Poslovni prostor. ----------

OVRŠNE KLAUZULE

Članak 17.

(1) Zakupnik dopušta da se neposredno na temelju ovog Ugovora, po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi provede neposredna prisilna ovrha radi predaje u neposredan i samostalan posjed Zakupodavcu Poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora. ----------

(2) Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može neposredno temeljem ovog Ugovora, kao javnobilježničke isprave, a radi naplate svih dospjelih, a neplaćenih novčanih tražbina Zakupodavca, koje ovaj ima prema Zakupniku temeljem ovog Ugovora ili zbog prestanka ovog Ugovora, po bilo kojoj osnovi, neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika (clausula exequendi). ----------

(3) Ugovorne Strane su suglasne i Zakupnik - ovime izrijekom daje suglasnost javnom bilježniku da izda potvrdu ovršnosti na ovaj Ugovor sukladno Ovršnom zakonu (Narodne novine, broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24) i Zakonu o javnom bilježništvu (Narodne novine, broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) i/ili drugom mjerodavnom zakonu ("Potvrda ovršnosti"), uz predočenje dokaza da je Zakupnik prethodno pozvan na ispunjenje obveze, po primitku bilježnički ovjerene izjave Zakupodavca (dalje u tekstu: „Izjava") da je nastupilo zakašnjenje Zakupnika koje se sastoji u bilo kojem od sljedećih elemenata: (i) neplaćanju ugovorene zakupnine u ugovorenom roku i/ili (ii) neplaćanju ostalih troškova korištenja Poslovnog prostora iz čl. 7. ovog

Skenirano CamScannerom

Ugovora i/ili neplaćanja ugovorne kazne iz čl. 12. ovog Ugovora, u roku njihova dospijeća, a u kojoj izjavi se navode dospjeli, a neisplaćeni iznosi zakupnika i/ili troškova korištenja Poslovnog prostora iz čl. 7. ovog Ugovora, i/ili iznosa ugovorne kazne iz čl. 12. ovog Ugovora, kao i datumi dospijeća istih i/ili (iii) da je nastupila šteta na strani Zakupodavca u odnosu na Poslovni prostor u kojem slučaju će izjava sadržavati točan iznos štete. ----------

(4) Radi izbjegavanja svake dvojbe, Zakupnik se izričito slaže da je Zakupodavac ovlašten izračunati i uključiti u Izjavu iz st. 1. ovog članka iznos troškova solemnizacije ovog Ugovora, ako ih Zakupnik nije ranije podmirio te ih na taj način učiniti dijelom dospjelih i plativih obveza. Takva Izjava smatrat će se konačnim dokazom iznosa dospjelih i plativih najamnina i/ili troškova korištenja Poslovnog prostora iz čl. 7. ovog Ugovora, i/ili pretrpljene štete, kao i njihovog datuma dospijeća. ----------

(5) Zakupnik je ovime općenito i neopozivo suglasan da je, nakon što javni bilježnik na ovaj Ugovor izda Potvrdu ovršnosti, Zakupodavac ovlašten pokrenuti ovršni postupak pred nadležnim sudom ili drugim mjerodavnim tijelom, na bilo kojoj imovini Zakupnika (pravima, tražbinama, pokretninama, nekretninama i bilo kojoj drugoj njegovoj imovini), u skladu s postupkom predviđenim Ovršnim zakonom i drugim mjerodavnim zakonima i propisima, a radi namirenja bilo kojeg potraživanja koje na temelju ovog Ugovora Zakupodavac može imati prema Zakupniku, kako je to navedeno u stavku 3. ovog članka. ----------

(6) Ugovorne Strane su suglasne i Zakupnik ovime izrijekom daje suglasnost javnom bilježniku da izda potvrdu ovršnosti na ovaj Ugovor sukladno Ovršnom zakonu i Zakonu o javnom bilježništvu i/ili drugom mjerodavnom zakonu ("Potvrda ovršnosti"), uz predočenje dokaza da je Zakupnik prethodno pozvan na ispunjenje obveze i u slučaju primitka bilježnički ovjerene izjave Zakupodavca u kojoj će biti naveden dan dospjelosti obveze Zakupnika na predaju u neposredan i samostalan posjed Poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora, a u kojoj Izjavi će Zakupodavac navesti da Zakupnik nije na dan prestanka Ugovora (neovisno o načinu njegova prestanka) predao Zakupodavcu Poslovni prostor slobodan od osoba i stvari Zakupnika u smislu članka 16. (slovima: šesnaestog) ovog Ugovora. Nadalje, Ugovorne strane su suglasne i Zakupnik daje suglasnost Zakupodavcu da potom od nadležnog suda zatraži donošenje rješenja o ovrsi radi ispražnjenja i predaje Poslovnog prostora Zakupodavcu, kao i donošenje rješenja o ovrsi na pokretninama Zakupnika koje treba ukloniti s Poslovnog prostora radi naplate troškova ovršnog postupka, kao i bilo kojeg drugog rješenja o ovrsi koje je potrebno da bi Zakupodavac preuzeo Poslovni prostor u cijelosti slobodan od osoba i stvari Zakupnika. Ugovorne strane su suglasne da će u slučaju koji je opisan u ovom članku javni bilježnik staviti na ugovor Potvrdu ovršnosti s danom koji je naveden u prethodno naznačenoj izjavi Zakupodavca kao dan dospjelosti obveze Zakupnika na predaju Poslovnog prostora u neposredan i samostalan posjed Zakupodavcu, slobodnog od osoba i stvari Zakupnika. ----------

(7) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se sve prethodno navedene odredbe ovog članka Ugovora u cijelosti primjenjuju i ostaju na snazi i nakon prestanka Ugovora, neovisno o načinu njegova prestanka. ----------

Članak 18.

(1) U slučaju da jedna ili više odredbi ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga budu smatrane ništetnima, nezakonitim ili neizvršivima u bilo kojem pogledu i u bilo čijoj nadležnosti, takav će se dio smatrati izdvojenim iz ovog Ugovora, a ostatak ovog Ugovora će ostati na snazi i proizvoditi pravne učinke. -----

(2) Na mjesto ništetne, pobojne, nevaljane i/ili neprovedive odredbe ovog ugovora u svrhu uklanjanja nedostataka stupit će valjana odnosno provediva zamjenska odredba koja odgovara volji Ugovornih strana i koja proizlazi iz ovog ugovora, a koja će gospodarskoj svrsi ništetne, pobojne, nevaljane

Skenirano CamScannerom

neprovedive odredbe i cijelog ovog ugovora biti što bliža. Isto vrijedi i u slučaju ako se ništavost, pobojnost, nevaljanost i/ili neprovedivost pojedine odredbe odnosi na određivanje neke obveze ili roka. U tom slučaju treba utvrditi pravno dopušten opseg obveze ili roka koji će odgovarati onom biti što bliži. ----------

Članak 19.

(1) Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu obje ugovorne stranke, a primjenjuje se od 1. (slovima: prvog) siječnja 2026. (slovima: dvijetisućedvadesetšeste) godine. ----------

Članak 20.

(1) Ugovorne stranke obvezuju se sve eventualne sporove nastale u svezi provedbe ovog Ugovora rješavati sporazumno, a za slučaj spora ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu. ----

Članak 21.

(1) Izmjene i dopune ovog Ugovora moguće su samo u pisanom obliku. ----------

(2) Na odnose koji nisu uređeni odredbama ovoga Ugovora odgovarajuće se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima. ----------

Članak 22.

(1) Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da iznos zakupnine iz ovog Ugovora, zajedno sa sredstvima osiguranja, može bez njegove daljnje pisane ili usmene suglasnosti ustupiti trećima, u svrhu naplate i/ili zasnovati založno pravo na ovoj tražbini. ----------

Članak 23.

(1) Zakupodavac izjavljuje da je ovlašten predmetni Ugovor o zakupu unijeti kao dodatnu nenovčanu činidbu u rezerve kapitala društva BAIRES NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Međimurska ulica 5, OIB: 44265676308, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta pod brojem (MBS): 081673791 (dalje u tekstu: „Društvo"), sve u skladu s odredbom čl. 391. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine broj 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013, 110/2015, 40/2019, 34/2022, 114/2022, 18/2023, 130/2023, 136/2024, dalje u tekstu: „ZTD") i odredbama Izjave o osnivanju navedenog Društva. ----------

(2) Slijedom unosa Ugovora o zakupu kao dodatne nenovčane činidbe u smislu stavka 1. ovog članka je Društvo ovlašteno: ----------

- naplaćivati zakupninu iz predmetnog Ugovora, tako da će se ugovorena zakupnina, u visini koja je utvrđena u članku 4. (slovima: četvrtom) ovog Ugovora o zakupu, isplaćivati u korist Društva, na temelju računa kojeg će izdati Društvo, u kojem slučaju iznos zakupnine može biti uvećan za pripadajući PDV, ako navedeno bude primjenjivo; ----------
- pregovarati oko izmjena, kao i produljenja ovog Ugovora, te sklapati anekse ovog Ugovora; —
- vršiti ulaganja u Poslovni prostor koji je predmet zakupa, što predstavlja ulaganje u tuđu imovinu, s čime je Zakupnik u cijelosti suglasan; ----------
- koristiti instrumente osiguranja plaćanja koji su navedeni u članku 5. (slovima: petom) ovog Ugovora, te koristiti ovaj Ugovor kao ovršnu ispravu u smislu članka 17. (slovima: sedamnaestog) ovog Ugovora sve u svrhu namirenja potraživanja koja mogu postojati prema Zakupniku; ----------

Skenirano CamScannerom

poduzimati sve ostale radnje prema Ugovoru o zakupu s ugovorne pozicije Zakupodavca, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve ostale odredbe Ugovora o zakupu koje se ne odnose na osobu Zakupodavca ostati neizmijenjene.

(3) Unosom ovog Ugovora o zakupu kao dodatne nenovčane činidbe u smislu stavka 1. (slovima: prvog) ovog članka ne dolazi do promjene vlasništva nad nekretninom (Poslovnim prostorom) koji je predmet zakupa, budući da isti ostaje i dalje formalno vlasništvo g. Artura Miguela Hellera, Argentina, Buenos Aires, Maza 944, OIB: 12084695887.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će o okolnosti unosa ovog Ugovora o zakupu kao dodatne nenovčane činidbe u smislu stavka 1. (slovima: prvog) ovog članka Zakupodavac ili Društvo obavijestiti Zakupnika pisanom obaviješću, pri čemu takva obavijest mora sadržavati jasan opis pravne osnove, učinaka i posljedica takvog unosa za Zakupnika. Nadalje, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da, nakon unosa Ugovora o zakupu kao dodatne nenovčane činidbe u kapital Društva, njegove odredbe će i dalje u cijelosti biti mjerodavne za uređenje međusobnih odnosa između Društva kao Zakupodavca te Zakupnika. Prethodno navedeno ne isključuje pravo Zakupodavca da pozove Zakupnika na sklapanje aneksa predmetnog Ugovora koji je u tom slučaju dužan pristupiti sklapanju Aneksa, i to u odnosu na okolnost unosa Ugovora kao dodatne činidbe.

(5) Zakupodavac ovime izričito izjavljuje i neopozivo jamči Zakupniku da je i da će unos ovog Ugovora o zakupu kao dodatne nenovčane činidbe u smislu stavka 1. ovog članka u cijelosti usklađen sa svim primjenjivim propisima, uključujući, bez ograničenja, propise iz područja obveznog, poreznog, trgovačkog, računovodstvenog i drugog mjerodavnog prava, te da takav unos ni na koji način neće dovesti do nastanka bilo kakvih dodatnih obveza, troškova, davanja, odgovornosti ili štetnih posljedica za Zakupnika. Zakupodavac se nadalje obvezuje u cijelosti snositi i bez odgode nadoknaditi Zakupniku svaku i bilo kakvu štetu, trošak, obvezu ili gubitak (uključujući, bez ograničenja, poreze, zatezne kamate, kazne, penale, troškove postupaka i razumne troškove pravnog zastupanja) koji bi Zakupniku mogli nastati izravno ili neizravno kao posljedica unosa ovog Ugovora o zakupu kao dodatne nenovčane činidbe, kao i svake kontrole, postupka ili zahtjeva nadležnih tijela u vezi s takvim unosom. Ništa u ovom članku ne može se tumačiti na način da ograničava ili isključuje bilo koje pravo Zakupnika iz ovog Ugovora ili važećih propisa, uključujući pravo Zakupnika da, u slučaju nastupa bilo kakvih negativnih posljedica u vezi s predmetnim unosom, zahtijeva naknadu štete, raskid Ugovora ili poduzme bilo koju drugu pravnu radnju dopuštenu mjerodavnim pravom. Zakupodavac izričito jamči Zakupniku da unos Ugovora o zakupu kao dodatne nenovčane činidbe u smislu stavka 1. ovog članka u potpunosti u skladu s primjenjivim propisima te da bilo koja negativna posljedica koja može proizaći iz takve konstrukcije će biti u potpunosti na Zakupodavcu.

Članak 24.

(1) Ovaj Ugovor je sastavljen u 5 (slovima: pet) istovjetna solemnizirana primjeraka, od kojih 1 (slovima: jedan) za javnog bilježnika te po 2 (slovima: dva) za svaku ugovornu stranu.

(2) Ugovorne strane suglasno ovlašćuju javnog bilježnika koji je ovjerio ovaj Ugovor da, na zahtjev bilo koje ugovorne strane, izdaje ovjerene preslike ovog Ugovora i svih njegovih priloga.

(3) Ugovorne stranke, pročitavši ovaj Ugovor, suglasno utvrđuju da njegov sadržaj u cijelosti odgovara njihovim pravim namjerama i volji, pa isti vlastoručno potpisuju u znak prihvaćanja međusobnih prava i obveza.

(4) Troškove solemnizacije i/ili ovjere ovog Ugovora snosi Zakupnik.

(5) Sljedeći prilozi čine sastavni dio ovog Ugovora:

- Zemljišnoknjižni izvadak (Prilog - 1)

AH

Skenirano CamScannerom

Zakupodavac:
Arturo Miguel Heller

Zakupnik:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczyk, predsjednik Uprave

Andrija Topić, član Uprave

Skenirano CamScannerom

...KA HRVATSKA
...i građanski sud u Zagrebu
...ŽIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
...a dan: 04.12.2025. 09:36

...arska općina: 339164, CENTAR NOVI

Broj ZK uloška: 11527

...ažnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

...e plombe:
...dak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

...r.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
	6101	20	ULICA NIKOLE TOMAŠIĆA - MARTIĆEVA ULICA	912	
			DVORIŠTE	154	
			KUĆA I 2 ZGRADE, Zagreb, Martićeva ulica 14, Zagreb, Ulica Nikole Tomašića 2	758	
		UKUPNO:		912	

B
Vlastovnica

	Sadržaj upisa	Primjedba
	...vlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	
	...ovni prostor površine 264,64m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim ...m cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.	
	...ER ARTURO MIGUEL, OIB: 12084695887, MAZA 944, 1220 BUENOS AIRES, ARGENTINA, ...NTINA	

C
Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	nema!		

...je se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.12.2025.

...e upisan pod OSS evidencijskim brojem 984513/2025

Kontrolni broj: 358039332e49d87

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

...i datum i vrijeme izrade)

04.12.2025. 09:36:36

Strani...

Skenirano CamScannerom

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Kojom društvo STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB: 02023029348, zastupan po predsjedniku Uprave Michal Wojciech Senczuk, OIB: 66343570171, ovlašten zastupati društvo zajedno s još jednim članom uprave i članu Uprave Michal Andrzej Halwa, OIB: 23101413801, ovlašten zastupati društvo zajedno s predsjednikom Uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun Društva podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se ima zaključiti između **ARTURO MIGUEL HELLER**, iz Republike Argentine, Buenos Aires, Maza 944, OIB: 12084695887, u svojstvu Zakupodavca i **STUDENAC d.o.o.** u svojstvu Zakupnika predmet kojeg je ugovora zakup posebnog dijela nekretnine oznake zk.č.br. 6101, upisane u zk.ul.br. 11527 k.o. Centar Novi, kao ULICA NIKOLE TOMAŠIĆA-MARTIĆEVA ULICA, DVORIŠTE površine 154 m2 (slovima: stopodesetčetiri metra kvadratna), KUĆA i 2 ZGRADE, ZAGREB, MARTIĆEVA ULICA 14, ZAGREB, ULICA NIKOLE TOMAŠIĆA 2 površine 758 m2 (slovima: sedamstopedesetosam metrakvadratna) to:

- Poslovni prostor površine 264,64 m2 (slovima: dvjestošezdesetčetiricijelihšezdesetčetirimetrakvadratna), koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) (slovima: etaža sedam), (dalje u tekstu: Poslovni prostor/Prostor),

kao i bjanko zadužnicu iz članka 5. stavka 1. Ugovora na iznos do 10.000, 00 EUR koja solemnizacijom kod javnog bilježnika stječe svojstvo ovršne isprave kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i s kojom je Društvo u potpunosti suglasno.

Ugovor se zaključuje na određeno razdoblje do 1. prosinca 2027. godine, uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4. Ugovora. Ugovor ima 24 članka.

Društvo Studenac d.o.o. je upoznato s činjenicom da solemnizacijom isprava stječe svojstvo ovršnog javnobilježničkog akta.

U Omišu, 10.2.2026. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik Uprave Michal Wojciech Senczuk

Član Uprave Michal Andrzej Halwa

Skenirano CamScannerom

REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac
Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-1003/2026

U svojstvu vršitelja dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17,

zastupano po punomoćniku IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118625899 PU splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 10. veljače 2026. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michału Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Michału Andrzej Halwa, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s uvidom u popisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-1002/2026 dana 02. ožujka 2026. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen sa Arturo Miguel Heller, OIB: 12084695887, kao Zakupodavcem od 4. veljače 2026. godine** na potvrdu.

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

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prilog: *Izvadak iz BZP-a suvl. udio rbr.: 7, ZU 11527, KO Centar Novi od 04.12.2026. godine, Specijalna punomoć ispuštena 10.02.2026. godine od STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić.*

Stranci izdana četiri primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 26,54 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 213,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 53,25 eur.

Split, 02.03.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – SPLIT 1 – VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA – IRIS POPOVAC

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

Skenirano CamScannerom

Iz. vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka

MICHAL WOJCIECH SENCZUK, OIB 66343570171, SPLIT, SPLIT, Mihanovićeva 46E, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem boravišna iskaznica RH br. 9291159 PU Splitsko-dalmatinska, ovlašten zastupati Društvo s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

MICHAL ANDRZEJ HALWA, OIB 23101413801, SPLIT, SPLIT, Bregovita 8A, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. EK9629020 Republike Poljske, Wojewoda, Wielkopolski I , ovlašten zastupati Društvo zajedno 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 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-1002/2026
Split, 02.03.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLIT
VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA
IRIS POPOVAC

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

Skenirano CamScannerom

OV-11311/2022
OV-11312/2022

Š.O. 06627322

VLATKA KUTNJAK from Zagreb, Sv. Ćirila i Metoda 8, OIB: 80565855933 as the "**Landlord I**" and THE CITY OF ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, which is represented by the power of attorney of the Mayor of the City of Zagreb, Zorica Zulić, dipl.iur., head of the City Office for Property Management and Housing, as „**Landlord II**" („Landlords")---------- and---------- **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, and both represented by employee Mihael Topić by authorisation OV- 8558/2022 (the "**Tenant**"),---- (The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")---------- concluded the following---------- **AGREEMENT** **ON BUSINESS PREMISES LEASE** (the "**Agreement**")	VLATKA KUTNJAK iz Zagreba, Sv. Ćirila i Metoda 8, OIB: 80565855933, kao „**Zakupodavac I**" i GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB 61817894937, što ga po punomoći gradonačelnika Grada Zagreba zastupa Zorica Zulić, dipl.iur., pročelnica Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, kao „**Zakupodavac II**" ("Zakupodavci")---------- 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 Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, Uprave,a oni zastupani po zaposleniku Mihaelu Topiću po punomoći OV-8558/2022 ("Zakupnik")---------- (Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")---------- sklapaju slijedeći---------- **UGOVOR** **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter---------- **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant	Predmet zakupa---------- **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavci predaju u zakup Zakupniku, te Zakupnik

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE
REGISTAR UGOVORA
BROJ 140/2022-10
9.11.2022

takes into lease business premises in Zgreb, Ćirilmetodska 8 (eight), of 152,34 (onehundredfiftytwocommathirtyfour)sq uare metres, i.e. office space on the street ground floor and basement, inseparably connected with the co-owned part of the property in A (E-5), located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 304, land plot no. 108, Cadastral Municipality Zagreb (the "**Premises**").----------	uzima u zakup poslovni prostor u Zagrebu, Ćirilometodska 8 (osam), površine 152,34 (stopedesetdvazarez tridesetčetiri) m2, i to poslovni prostor u uličnom prizemlju i podrumu, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine u A (E-5) koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 304, zemljišnoknjižne čestice 108, k.o. Grad Zagreb ("**Prostor**").----------
1.2 The Landlord I is a co-owner of the Premises in ½ (half) of the ideal co-ownership part, and Landlord II manages the remaining ½ (half) of the Premises until the ownership of that part of the Premises is legally established.----------	1.2 Zakupodavac I je suvlasnik Prostora u ½ (polovinom) idealnog suvlasničkog dijela, a Zakupodavac II upravlja s preostalom ½ (polovinom) Prostora i to temeljem Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (članak 41.) dok se pravomoćno ne utvrdi vlasništvo tog dijela----------
1.3 The Landlords declare and guarantee to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the Premises itself, among other things for the purpose of delivering goods by delivery vehicles, with the unhindered and free right to use the Premises, as well as common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement, the valid regulations governing the use of common parts and devices of the building and in accordance with the provisions of the Decision on Traffic Management (Official Gazette of the City of Zagreb 21/14, 9/15, 20/18 and 15/20) (twentyone of fourteen, nine of fifteen, twenty of eight, fifteen of twenty).----------	1.3 Zakupodavci izjavljuju i jamče Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora, važećim propisima koji uređuju korištenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te u skladu s odredbama Odluke o uređenje prometa (Službeni glasnik Grada Zagreba 21/14, 9/15, 20/18 i 15/20) (dvadesetjedan kroz četrnaest, devet kroz petnaest, dvadeset kroz osamnaest, petnaest kroz dvadeset).----------
1.4 This lease agreement is concluded as an enforceable document, at the expense of the Tenant.----------	1.4 Ovaj ugovor o zakupu se sklapa kao ovršna isprava, a na trošak zakupnika. ----------

The purpose of the lease----------	Svrha zakupa----------
Article 2	Članak 2.
2.1 The Parties hereby agree that the Premises are used exclusively for the purpose of carrying out the Tenant's registered business activity for the purposes of carrying out commercial activities – grocery store.----------	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika za potrebe obavljanja trgovačke djelatnosti- trgovina mješovitom robom.----------
2.2 The lLandlords declare that the Premises are in the condition necessary for such a purpose, since they have been used for commercial activities until now.----------	2.2 Zakupodavci izjavljuju da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu budući da se i do sada koristio za potrebe obavljanja trgovačke djelatnosti.----------
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.---------- ----------	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.----------
2.4 The Tenant is obliged at his own expense to repair damage to the business premises, which occur in connection with the regular performance of activities, if he himself caused them or was caused by persons who use the Tenant's business premises.----------	2.4 Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora, koji nastanu u svezi s redovnim obavljanjem djelatnosti ako ih je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. ----------
2.5 The Tenant will bear all costs due to damage to the building in which the office space is located, as well as to other property, incurred in connection with the regular performance of activities, i.e. incurred in any way, if they were caused by him or were caused by persons using business premises of the Tenant.----------	2.5 Zakupnik će snositi sve troškove zbog oštećenja na zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor kao i na drugoj imovini, nastale u svezi s redovnim obavljanjem djelatnosti, odnosno koji su nastali na bilo koji način, ako ih je on prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.----------
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 and which begins on the day of its solemnization (confirmation) by a notary public.----------	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika ------ ----------

3.2	The Landlord can cancel the contract if the Tenant: ---------- - after a written warning from the Landlord, he uses the business premises contrary to the contract or causes significant damage to it by using it without due care, ---------- - fails to pay the due rent within 15 (fifteen) days from the day of the written warning from the Landlord,---------- - business space or its part is subleased or owned by a third party,---------- - makes changes to the business premises without the written approval of the Landlord----------	3.2	Zakupodavac može otkazati ugovor ako zakupnik: ---------- - poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ---------- - ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana pisane opomene zakupodavca,---------- - poslovni prostor ili njegov dio dade u podzakup ili posjed trećoj osobi,---------- - vrši preinake poslovnog prostora bez pisanog odobrenja zakupodavca---------- ----------
3.3	The Tenant has the right to cancel this Agreement at any time with a notice period of 6 (six) months.----------	3.3	Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci.----------
3.4	After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.1 (three point one) above The Landlord I is obliged to first offer the Tenant the lease of the Premises for the next agreed time period, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and at the then market price----------	3.4	Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1. (tri točka jedan), Zakupodavac I ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim-uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. ---------- ----------
3.5	The space is handed over 7 (seven) days after the signing of the contract, in the condition seen. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.----------	3.5	Prostor se predaje 7 (sedam) dana nakon potpisa ugovora, u viđenom stanju. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.------- ----------
3.6	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.----------	3.6	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.----------
3.7	The Tenant undertakes to pay a deposit in the amount of 4 months' rent to the Landlord's account from Article 4.1,(four	3.7	Zakupnik se obvezuje na račun Zakupodavaca iz članka 4.1 (četiri točka jedan) uplatiti depozit u iznosu od 4

	point one) namely EUR 6,400.00 (six thousand and four hundred) in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment, and to each Landlord for ½ (one half) of the specified amount as insurance for and timely payment of rent and costs of joint and individual consumption for which the Tenant is responsible.----------		(četiri) mjesečne zakupnine i to 6.400,00 (šesttisućačetiristotine) eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja i to svakom Zakupodavcu po ½ (jednu polovinu) navedenog iznosa kao osiguranje za uredno i pravodobno plaćanje zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje za koju odgovara Zakupnik.----- ----------
3.8	From the aforementioned deposit, the Landlord is authorized to collect any overdue rent arrears and overhead costs, which deposit, if it remains unused, will be used to pay the rent for the last 3 (three) months of the lease. The Landlord can collect from the deposit the overdue rent or utility costs after 8 (eight) days have passed from the day when the Tenant received the notice calling for the payment of the overdue rent or utility costs, sent in accordance with Article 11.6. (eleven point six) of this Agreement. The specified deposit will be paid to the Landlord within 3 (three) days from the handover of the premises.-------- ----------	3.8	Iz navedenog depozita Zakupodavac je ovlašten naplatiti eventualna dospjela dugovanja zakupnine te režijskih troškova a koji depozit će se, ukoliko ostane neiskorišten, upotrijebiti za podmirenje zakupnine za zadnja 4 (četiri) mjeseca trajanja zakupa. Zakupodavac može naplatiti iz depozita dospjelu zakupninu ili režijski trošak po proteku 8 (osam) dana od dana kada je Zakupnik primio opomenu kojom se poziva na plaćanje dospjele zakupnine ili režijskog troška, poslanu sukladno članku 11.6. (jedanaest točka šest) ovog Ugovora. Navedeni će depozit biti isplaćen Zakupodavcu u roku od 3 (tri) dana od primopredaje prostora.----------
Rent----------		**Zakupnina**----------	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1.600,00 (onethousandandsixhundred), paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. To Landlord I, the Tenant is obliged to pay rent in the amount of ½ (one half) part of the total rent, 800 euros, (eight hundred) in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment, to the giro account of Landlord I: IBAN	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.600,00 eura (tisućušesto), plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupodavcu I Zakupnik je dužan uplatiti zakupninu u iznosu od ½ (jedne polovice) dijela ukupnog iznosa zakupnine i to 800 (osamsto) eura, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, na žiro račun Zakupodavca I: IBAN HR5823900013212971149 kod

	HR5823900013212971149 at Poštanska banka d.d.---------- To Landlord II, the Tenant is obliged to pay rent in the amount of ½ (one half) part of the total rent, 800 euros (eight hundred) in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment, plus VAT, to the giro account of Landlord II: IBAN no. HR3423600001500076919 in favor of the City of Zagreb, temporary income account of the participant with Zagrebačka banka d.d.----------		Poštanske banke d.d.---------- Zakupodavcu II Zakupnik je dužan uplatiti zakupninu u iznosu od ½ (jedne polovice) dijela ukupnog iznosa zakupnine i to 800 (osamsto) eura, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, uvećano za PDV, na žiro račun Zakupodavca II: IBAN br. HR3423600001500076919 u korist Grada Zagreba, prolazni račun prihoda sudionika kod Zagrebačke banke d.d.------ ---------- ----------
4.2	The obligation to pay the rent begins on the day the shop opens, and latest 3 (three) months from the day of handover of the Premises.----------	4.2	Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom otvaranja trgovine, a najkasnije 3 (tri) mjeseca od dana primopredaje Prostora.----------
4.3	The contracting parties expressly agree that after the end of the first year of the lease, the amount of the rent will be indexed based on the annual harmonized index of consumer prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. The aforementioned indexation is applied in such a way that the newly determined rental price is valid from January 1 (first) of the following year.----------	4.3	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka prve godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirati 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.---------- ----------
4.4	The tenant is obliged to pay the rent determined in paragraph 1 (one) of this article monthly by the 10th (tenth) day of the current month.----------	4.4	Zakupnik je dužan zakupninu utvrđenu stavkom 1. (jedan) ovog članka plaćati mjesečno do 10-og (desetog) dana u tekućem mjesecu. .----------
4.5	When each individual monthly rent amount is due, the statutory default interest begins to accrue.----------	4.5	Dospijećem svakog pojedinog mjesečnog iznosa zakupnine počinju teći zakonske zatezne kamate.----------
4.6	Upon the expiration of the term for which the contract was concluded, and until the business premises are handed over to the Landlords, the Tenant, in the name of acquisition without a basis, is obliged to pay the Landlord compensation for the use of the business	4.6	Po isteku roka na koji je ugovor sklopljen, a do predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcima, Zakupnik je, na ime stjecanja bez osnove, dužan plaćati zakupodavcu naknadu za korištenje poslovnog prostora iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora bez pravne osnove u visini

premises from Article 1 (one) of this Agreement without a legal basis in the amount of the rent that the Landlords would belonged to that period.----------	zakupnine koja bi zakupodavcima pripadala za to razdoblje.----------
Expenses----------	Troškovi----------
Article 5	Članak 5.
5.1 In addition to the rent, the Tenant is obliged to pay the reserve and all other costs related to the use of the business premises (utility fee, electricity, heating, water costs, as well as any other costs related to the business premises in question) and that from the moment of handover of the Premises.----------	5.1 Zakupnik je dužan plaćati pričuvu i sve druge troškove u svezi s korištenjem poslovnog prostora (komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, troškove električne energije, grijanje, potrošnju vode, čistoće za komunalni otpad, kao i svaki drugi trošak koji se odnosi na predmetni poslovni prostor) i to od trenutka primopredaje Prostora.----------
5.2 The Tenant's obligation from Article 5.1 (five point one) exists even though the invoices are not in favor of the Tenant.----	5.2 Obveza Zakupnika iz članka 5.1 (pet točka jedan) postoji iako računi ne glase na Zakupnika.----------
5.3 For the use of common devices and premises in the building, as well as fees for the use of common services in the building (water, heating, electricity, cleanliness, etc.), the Tenant pays fees according to the applicable regulations that determine the method of payment of common costs, i.e. according to the agreement of users of special parts in the building.----------	5.3 Za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te naknade za korištenje zajedničkih usluga u zgradi (voda, grijanje, struja, čistoća i sl.), zakupnik plaća naknade prema važećim propisima kojima se utvrđuje način plaćanja zajedničkih troškova, odnosno prema sporazumu korisnika posebnih dijelova u zgradi.----------
5.4 The Tenant undertakes to pay the fees from paragraphs 1 (one) and 2 (two) of this article when they are due, based on the issued invoices.----------	5.4 Zakupnik se obvezuje naknade iz stavka 1. (jedan) i 2. (dva) ovog članka plaćati u vrijeme njihove dospjelosti, a na temelju ispostavljenih računa.----------
5.5 The Tenant bears the costs of ongoing maintenance of the Premises (e.g. cleaning, self-painting works, etc.).---------	5.5 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi i slično.).----------
5.6 The contracting parties agree that if the current connection power is not sufficient for the performance of the	5.6 Ugovorne strane su suglasne da ako trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika,

Tenant's activities, the Tenant is authorized to obtain an increase in the specified connection power on his own expense.----------	Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje o svom trošku---------- ---------- ----------
Fit-out works----------	Radovi na opremanju----------
Article 6	Članak 6.
6.1 The Tenant may carry out operations on the furnishing of the Premises that he deems necessary for the purpose of improving his business, whereby the consent of the Landlord is not required for such works. In the case of carrying out works that encroach on the structural parts of the building, the written consent of the Landord is necessary.----------	6.1 Zakupnik može izvesti zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca. U slučaju izvođenja radova kojima se zadire u konstrukcijske dijelove građevine nužna je pisana suglasnost Zakupodavca.---------- ----------
6.2 The Landlords authorizes the Tenant to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents necessary for obtaining a building permit with previously obtained consent from paragraph 1 (one) of this article, minimum technical conditions or other necessary permits for the Premises and for the performance of commercial activities. The Landlord will provide the Tenant with all the necessary documentation at its disposal, plans, permits, etc., so that the Tenant can obtain the necessary permits. ----------	6.2 Zakupodavci ovlašćuju zakupnika da izravno, nadležnim vlastima podnese zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole uz prethodno pribavljenu suglasnost iz stavka 1.(jedan) ovog članka,, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac će Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole. ---------- ----------
6.3 By obtaining permits and approvals, and by investing funds in the arrangement of the business premises, the tenant does not acquire ownership rights to the business premises in order to bring it to its intended purpose.----------	6.3 Zakupnik ishođenjem dozvola i suglasnosti, te ulaganjem sredstava u uređenje poslovnog prostora, a radi njegovog privođenja namjeni ne stječe vlasnička prava na poslovnom prostoru.-- ----------
6.4 The Tenant waives the right to claim compensation for funds invested in the Premises, on any basis, regardless of whether the funds were invested with or	6.4 Zakupnik se odriče prava potraživanja naknade za uložena sredstva u Prostor, s bilo koje osnove, bez obzira da li su sredstva uložena sa ili bez pisane

without the Landlord's written consent. –	suglasnosti zakupodavaca. ----------
6.5 Modifications are works that change the external appearance, construction, arrangement or surface of the business premises.----------	6.5 Preinakama se smatraju radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored ili površina poslovnog prostora.- ----------
Sublease----------	Podzakup----------
Article 7	Članak 7.
7.1 The Tenant cannot sublease the leased business Premises or any part thereof.---- ----------	7.1 Zakupnik ne može zakupljeni poslovni prostor kao niti njegov dio davati u podzakup.----------
Signs, billboards, advertisements and technical devices----------	Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji----------
Article 8	Članak 8.
8.1 The Landlords give approval to the Tenant for placing signs, posters and advertisements on the Premises and on the building where the Premises are located for marketing purposes, with the obligation to implement the prescribed procedure and obtain the necessary approvals from the competent authorities for placing them.----------	8.1 Zakupodavci daju odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe, uz obvezu provođenja propisane procedure i pribavljanja potrebnih suglasnosti nadležnih tijela za postavljanje istih.------- ---------- ----------
8.2 Landlords give approval to the Tenant for the installation of technical devices in/on the Premises and on the building where the Premises are located (e.g. air conditioners) with the obligation to carry out the prescribed procedure and obtain the necessary approvals from the competent authorities for their installation and obtaining the consent of the co-owner of the building where the office space is located.----------	8.2 Zakupodavci daju odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji) uz obvezu provođenja propisane procedure i pribavljanja potrebnih suglasnosti nadležnih tijela za postavljanje istih te pribavljanja suglasnosti suvlasnika zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi.---------- ---------- ----------
8.3 All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing	8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja

materials and visual markings of the Tenant.----------	marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.----------
8.4 The Landlords 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 Landlords fail to do so, the Tenant is authorized to remove those 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 ih u tom slučaju mora demonitrati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).----------
8.5 The Landlords allow the Tenant to install Studenac mandatory marketing and visual elements - illuminated advertising above the door at the entrance, display windows, installation of awnings, signposts, totems and signaling, and other marketing signs as required by the Studenac, with the obligation to implement the prescribed procedure and obtain the necessary approvals from the competent authorities for their installation.----------	8.5 Zakupodavci dozvoljavaju Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca, uz obvezu provođenja propisane procedure i pribavljanja potrebnih suglasnosti nadležnih tijela za postavljanje istih.---------- ----------
8.6 Marketing materials and visual signs include, for example, illuminated advertisements, shop windows, totems, banners, road signs, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials that mention the visual and textual identity of the brand.----------	8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda. ----------
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 Landlords free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcima, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u

OV-11311/2022

OV-11312/2022

the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6. (six).----------	stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. (šest)----------
9.2 The Tenant shall be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.---	9.2 Zakupnik odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog 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, Decision on the lease and sale of business premises (Official Gazette of the City of Zagreb 19/22) 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, Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/22) 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 Zagreb.----------	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 Zagrebu.---------- ----------
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 teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća. ----------
10.4 The Tenant undertakes to hand over the business premises in question to the Landlords as co-tenants, free of persons and things, upon the expiry of the term for which the lease was given, or upon the expiry of the notice period or termination of the contract. in accordance with Article 3 (three) of this Agreement.----------	10.4 Zakupnik se obvezuje predmetni poslovni prostor predati u suposjed zakupodavcima slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dat zakup, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora sukladno članku 3. (tri) ovog Ugovora---------- ---------- ----------
10.5 The Tenant undertakes to timely settle all due financial obligations (on the basis of rent, fees for the use of space and all	10.5 Zakupnik se obvezuje na vrijeme podmirivati sve dužne novčane obveze (s osnova zakupnine, naknade za korištenje

costs in accordance with article 5 (five), paragraph 1. (one) and paragraph 2. (two) in connection with the lease of business premises which derive from this contract.----------

prostora i svih troškova sukladno članku 5 (pet), stavak 1. (jedan) i stavak 2. (dva) u svezi sa zakupom poslovnog prostora koje proizlaze iz ovog ugovora.--
----

10.6 The Tenantauthorizes the Landlords that, in the event of non-fulfilment of the obligation from paragraph 4 of this article (vacation and handing over of the business premises free of things and persons to the possession of the Landlord), the Landlords may, on the basis of this solemnized contract as a notary document, request and immediately carry out forced execution against the Tenant as well as all persons who then happen to be in the business premises in question for the purpose of vacating them.----------

10.6 Zakupnik ovlašćuje zakupodavce da, u slučaju neizvršenja obveze iz stavka 4.(četiri) ovog članka (ispražnjenje i predaje poslovnog prostora slobodnog od stvari i osoba u posjed zakupodavcu), Zakupodavci mogu, temeljem ovog solemniziranog ugovora kao javnobilježničke isprave, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika kao i svih osoba koje se tada zateknu u dotičnom poslovnom prostoru radi njegovog ispražnjenja.----------
----

10.7 Likewise, the Tenant agrees that the Landlords may, in order to settle monetary claims from paragraph 5 (five) of this article, on the basis of this solemnized contract as an enforceable document, request and immediately carry out forced execution on the entire property of the Tenant.----------

10.7 Isto tako, Zakupnik je suglasan da Zakupodavci mogu, radi namirenja novčanih potraživanja iz stavka 5. (pet) ovog članka, temeljem ovog solemniziranog ugovora kao ovršne isprave, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika.----------

10.8 The Tenant agrees that the notary public, at the written request of the Landlord, in which the Landlord will confirm the occurrence of one of the reasons established in paragraphs 1 (one) and 2 (two) of this article, will put a certificate of enforceability on this contract for the purpose of eviction and collection.--------

10.8 Zakupnik pristaje da javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca, u kojem će zakupodavac potvrditi nastanak jednog od razloga utvrđenih u stavku 4. (četiri) i 5. (pet) ovog članka, stavi na ovaj ugovor potvrdu ovršnosti radi iseljenja i naplate.

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

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.----------

OV-113111/2022
OV-113121/2022

this Agreement.----------

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, in accordance with positive regulations of the Republic of Croatia.----------

11.3 In case of status changes, especially after a change of name, headquarters or business address, change of founder, etc., the Tenant and the Landlords are obliged to inform the other contracting party within 15 (fifteen) days of the change.----------

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.----------

11.5 11.5 Notices to be delivered under this Agreement shall be delivered by registered mail with proof of delivery, and notice shall be deemed to have been given on the date the recipient actually receives such notice. However, in the event that the notice is returned to the sender for any reason, the sender shall send by registered mail a second notice to the other contracting party with proof of delivery, and the notice shall be deemed to have been given on the date the second notice was delivered to the post office.----------

11.6 The contracting parties expressly state

11.2 Ugovorne strane suglasne su da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike, sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.----------

11.3 U slučaju statusnih promjena, a osobito po promjeni naziva, sjedišta ili poslovne adrese, promjeni osnivača i dr., Zakupnik i Zakupodavci su dužni izvijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od nastale promjene.----------

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

11.6 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj

OV-113 1 1/2022

OV-113 1 2/2022

that this Agreement enters into force on the day of its solemnization (confirmation) by a notary public.----------	Ugovor stupa na snagu danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.----------
11.7 This contract is made in 9 (nine) identical copies, of which 6 (six) remain for the Landlord, 2 (two) for the Tenant and 1 (one) for the notary public for the purposes of solemnization.----------	11.7 Ovaj ugovor sačinjen je u 9 (devet) istovjetnih primjeraka od kojih 6 (šest) ostaju zakupodavcima, 2 (dva) zakupniku i 1 (jedan) javnom bilježniku za potrebe solemnizacije.----------
Zagreb, 4th of November 2022 (fournovembertwothousandtwentytwo)	Zagreb, 04.11.2022. (četvrtstudenidvijetisućedvadesetdruge)
VLATKA KUTNJAK The Landlord I Vlatka Kutnjak	VLATKA KUTNJAK Zakupodavac I Vlatka Kutnjak
CITY OF ZAGREB For The Landlord II By the power of attorney of the Mayor of the City of Zagreb	GRAD ZAGREB Za Zakupodavca II Po punomoći gradonačelnika Grada Zagreba
Zorica Zulić, dipl.iur.	Zorica Zulić, dipl. iur.
STUDENAC d.o.o. The Tenant Michał Wojciech Seńczuk PP Mihael Topić Filip Bilanović PP Mihael Topić	STUDENAC d.o.o. Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk PP Mihael Topić Filip Bilanović PP Mihael Topić

OV-1131 2/2022

Na temelju članka 60. stavka 1. točke 3. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21-pročišćeni tekst i 16/22), gradonačelnik Grada Zagreba, 2. studenoga 2022., donosi

ZAKLJUČAK

1. Grad Zagreb kao zakupodavac i društvo STUDENAC d.o.o., OIB 02023029348, kao zakupnik sklopit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora za 1/2 idealnog dijela poslovnog prostora Ćirilometodska 8, ukupne površine 152,34 m2, za obavljanje trgovačke djelatnosti-trgovina mješovitom robom.

2. Zakupnina za 1/2 dijela poslovnog prostora Ćirilometodska 8, iznosi mjesečno 800,00 eura, uvećano za PDV, do 31.12.2022. u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

3. Ugovor o zakupu iz točke 1. ovog zaključka sklopiti će se kao jedinstven ugovor o zakupu svih zakupodavaca (suvlasnika poslovnog prostora i Grada Zagreba) i zakupnika, na vrijeme do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva za taj dio prostora, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a najduže na vrijeme do 10 godina.

4. Kao instrument osiguranja redovnog podmirenja zakupnine, za poslovni prostor iz ovog zaključka, zakupnik je dužan predati depozit, u visini 4 (četiri) mjesečne zakupnine.

5. Ugovor o zakupu sklopit će se kao ovršna isprava, na trošak zakupnika.

KLASA: 372-03/22-03/540
URBROJ: 251-01-02-22-2
Zagreb, 2. 11. 2022.

GRADONAČELNIK
GRADA ZAGREBA

Tomislav Tomašević, mag. pol.

REPUBLIKA HRVATSKA – GRAD ZAGREB – GRADONAČELNIK

Broj:OV-11311/2022

REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK
Vlasta Zajec

Zagreb, Trg kralja Tomislava 4

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Vlasta Zajec iz Zagreba, Trg kralja Tomislava 4, potvrđujem da su mi:----------

1. **VLATKA KUTNJAK**, Zagreb, Grad Zagreb, Ulica sv. Ćirila i Metoda 8, OIB: 80565855933, rođena 18.01.1949. (osamnaestog siječnja tisućudevetstočetrdesetdevete) godine - kao Zakupodavac I----------
2. **STUDENAC društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju**, skraćene tvrtke **STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu (Grad Omiš), Četvrt Ribnjak 17, koje je društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 081168181, OIB: 02023029348, koje temeljem Specijalne punomoći zastupa punomoćnik **MIHAEL TOPIĆ**, Novska, Novska, Dalmatinska ulica 22, OIB: 10277994124, rođen 15.08.1980. (petnaestog kolovoza tisućudevetstoosamdesete) godine - kao Zakupnik,----------

podnijeli privatnu ispravu **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** od 04.11.2022. (četvrtog studenog dvijetisućedvadesetdruge) godine, kojemu prileži ZAKLJUČAK gradonačelnika Grada Zagreba, KLASA: 372-03/22-03/540, URBROJ: 251-01-02-22-2 od 02.11.2022. (drugog studenoga dvijetisućedvadesetdruge) godine, sklopljen s GRADOM ZAGREBOM, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, kao Zakupodavcem II, na potvrdu.----------

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam uvidom u:----------

1. osobnu iskaznicu broj: 115492339, izdanu od PU zagrebačka,----------
2. osobnu iskaznicu broj: 115466226, izdanu od PP Novska, a ovlaštenje za potpisivanje uvidom u Specijalnu punomoć od 17.10.2022. (sedamnaestog listopada dvijetisućedvadesetdruge) godine, na kojoj su potpisi predsjednika Uprave društva STUDENAC d.o.o., g. Michała Wojciecha Sańczuka i člana Uprave društva STUDENAC d.o.o., g. Filipa Bilanovića, ovjereni po javnom bilježniku Mirjani Popovac, Split, Mažuranićevo šetalište 13, dana 19.10.2022. (devetnaestog listopada dvijetisućedvadesetdruge) godine pod brojem OV-8558/2022, koja se u preslici prilaže ovoj potvrdi.----------

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta - ovršnog javnobilježničkog akta.----------

Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz tog proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.----------

Potvrđujem da sam izvršila uvid u Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, Posebni izvadak: suvlasnički udio redni broj: 5, za nekretninu upisanu u ZK uložak broj: 304, Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB, 5. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), upisan pod OSS evidencijskim brojem 344837/2022, izdan po ovom javnom bilježniku dana 08.11.2022. (osmog studenog dvijetisućedvadesetdruge) godine pod brojem OV-11306/2022, koji prileži ovoj potvrdi u preslici.----------

Potvrđujem da sam izvršila uvid u Sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj za društvo STUDENAC d.o.o. na današnji dan elektronskim putem, koji ispis prileži ovoj potvrdi.----------

Vrijednost javnobilježničke radnje iznosi 19.200,00 EUR (devetnaesttisućadvjesto eura).----------

Javnobilježnička pristojba po tar.br. 1 ZJP u iznosu od 70,00 kn naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Oslobođeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe na temelju članka [illegible] ZJP.----------

Javnobilježnička nagrada po članku 12. [illegible] zaračunata u iznosu od 750,00 kn, uvećano za 25% PDV-a.----------

Broj: OV-11311/2022

JAVNI BILJEŽNIK
Vlasta Zajec

U Zagrebu, 08.11.2022.
(osmog studenog dvijetisućedvadesetdruge)

REPUBLIKA HRVATSKA - JAVNI BILJEŽNIK - VLASTA ZAJEC - ZAGREB

Broj:OV-11312/2022

REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK
Vlasta Zajec

Zagreb, Trg kralja Tomislava 4

Ja, **JAVNI BILJEŽNIK Vlasta Zajec iz Zagreba, Trg kralja Tomislava 4,** potvrđujem da sam dana 08.11.2022. (osmog studenog dvijetisuće-dvadesetdruge) godine na zahtjev **Grada Zagreba, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937,** kao Zakupodavca II, kojeg temeljem Punomoći gradonačelnika Grada Zagreba zastupa pročelnica Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje gospođa **ZORICA ZULIĆ,** dipl.iur. iz Zagreba, Grad Zagreb, Gajnički vidikovac I. 29, OIB: 99698127790, rođena 08.01.1968. (osmog siječnja tisućudevetstošezdesetosme) godine, pristupila u službene prostorije Grada Zagreba na adresi u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, a radi potvrde privatne isprave (solemnizacije) - **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** od 04.11.2022. (četvrtog studenog dvijetisućedvadesetdruge) godine, kojemu prileži ZAKLJUČAK gradonačelnika Grada Zagreba, KLASA: 372-03/22-03/540, URBROJ: 251-01-02-22-2 od 02.11.2022. (drugog studenoga dvijetisućedvadesetdruge) godine, sklopljen s Vlatkom Kutnjak iz Zagreba, Sv. Ćirila i Metoda 8, OIB: 80565855933, kao Zakupodavcem I i društvom 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, kao Zakupnikom.----------

---

Istovjetnost gospođe Zorice Zulić utvrdila sam uvidom u osobnu iskaznicu broj 113397985, izdanu od PU zagrebačka, a ovlaštenje za potpisivanje uvidom u Punomoć, Klasa: 110-01/22-002/42, Urbroj: 251-11-01-22-5 od 11.02.2022. (jedanaestog veljače dvijetisućedvadesetdruge) godine, na kojoj je potpis gradonačelnika Grada Zagreba, gosp. Tomislava Tomaševića, mag.pol., ovjeren u ovom javnobilježničkom uredu dana 17.02.2022. (sedamnaestog veljače dvijetisućedvadesetruge) godine, pod brojem OV-1335/2022, koja u preslici prileži ovoj potvrdi.----------

---

Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.----------
Sudioniku pravnog posla sam prednju ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta - ovršnog javnobilježničkog akta.----------
Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz tog proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.----------

---

Strankama izdano 8 (osam) primjeraka solemnizirane isprave.----------

---

Javnobilježnička nagrada naplaćena u iznosu od 160,00 kn po čl. 38/1 PPJT-a, uvećano za 25% PDV-a, dok su preostali dio javnobilježničke nagrade, kao i javnobilježnička pristojba naplaćeni u spisu pod brojem OV-11311/2022.----------

Broj: OV-11312/2022

3

JAVNI BILJEŽNIK
Vlasta Zajec

U Zagrebu, 08.11.2022.
(osmog studenog dvijetisućedvadestdruge)

REPUBLIKA HRVATSKA - JAVNI BILJEŽNIK VLASTA ZAJEC ZAGREB - OK

OV-1131 1/2022
OV-1131 2/2022
4/1

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, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave i Filip Bilanović, član Uprave

Opunomoćuje

djelatnika društva STUDENAC d.o.o. Mihaela Topića, OIB: 10277994124,Novska, Dalmatinska ulica 22, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi, potpiše i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** koji se zaključuje između Zakupodavaca **VLATKA KUTNJAK** iz Zagreba, Sv. Ćirila i Metoda 8, OIB: 80565855933, i **GRAD ZAGREB**, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB 61817894937, što ga po punomoći gradonačelnika Grada Zagreba zastupa Zorica Zulić, dipl.iur., pročelnica Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, i Zakupnika **STUDENAC d.o.o.** predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u Zagrebu, Ćirilometodska 8, površine 152,34 m2, i to poslovni prostor u uličnom prizemlju i podrumu, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine u A (E-5) koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 304, zemljišnoknjižne čestice 108, k.o. Grad Zagreb.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 10 (deset) godina koje počinje danom njegove solemnizacije (potvrde) , uz ugovorenu zakupninu opisanu u čl. 4.1. Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 11.7. članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 17.10.2022. godine

STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave

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

Filip Bilanović, član Uprave

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 putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, 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-8558/2022
Split, 19.10.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

OV-11311/2022

OV-11312/2022

Nadležni sud

Trgovački sud u Splitu

MBS

081168181

OIB

02023029348

EUID

HRSR.081168181

Status

Bez postupka

Tvrtka

STUDENAC društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju
STUDENAC d.o.o.

Sjedište/adresa

Omiš (Grad Omiš)
Četvrt Ribnjak 17

Adresa elektroničke pošte

studenac@studenac.hr

Temeljni kapital

20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7,5345)

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

* upravljačke djelatnosti holding-društava
* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* zastupanje inozemnih tvrtki
* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
* kupnja i prodaja robe
* pružanje usluga u trgovini
* ispitivanje tržišta i javnog mnijenja
* promidžba (reklama i propaganda)
* poslovanje nekretninama
* turističke usluge u nautičkom turizmu
* turističke usluge u zdravstvenom turizmu
* turističke usluge u kongresnom turizmu
* turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
* turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
* usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
* usluge turističkog ronjenja
* usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
* pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja

OV-113117/2022

- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu

OV-113122/2022

- prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu - obavlja se kao javni linijski promet, posebni linijski promet, povremeni prijevoz putnika i kao prijevoz putnika s naizmjeničnim vožnjama
- prijevoz za vlastite potrebe
- djelatnost skladištenja robe
- djelatnost ovlaštenoga carinskog otpremnika
- usluge informacijskog društva
- pomorska kabotaža
- obavljanje djelatnosti iznajmljivanja jahti ili brodica sa ili bez posade (charter)
- prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
- javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
- međunarodni linijski pomorski promet
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata
- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala
- prihvat i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina
- ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme
- djelatnost iznajmljivanja plovila
- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- sportska priprema
- sportska rekreacija
- sportska poduka
- organiziranje sportskog natjecanja
- vođenje sportskih natjecanja
- upravljanje i održavanje sportskom građevinom
- usluge iznajmljivanja sportske opreme
- organiziranje sajmova, priredbi, kongresa, koncerata, promocija zabavnih manifestacija, izložaba, seminara, tečajeva i tribina
- usluge za poboljšanje fizičke kondicije
- frizerske usluge
- usluge za njegu i održavanje tijela
- računovodstveni poslovi
- proizvodnja hrane i pića
- proizvodnja i uzgoj uzgojno valjanih životinja
- oplođivanje domaćih životinja
- trgovina uzgojno valjanim životinjama i genetskim materijalom
- djelatnosti gospodarskog ribolova na moru
- djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
- gospodarenje ribama slatkih (kopnenih) voda
- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- stručni poslovi prostornog uređenja
- djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
- djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- djelatnost upravljanja projektom gradnje
- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- posredovanje u prometu nekretnina

OV-113 1 1/2022
OV-113 1 2/2022

- iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- postavljanje i održavanje elektroinstalacija, ventilacija i klimatizacija
- fotografske djelatnosti
- usluge grafičkog dizajna
- proizvodnja, izdavanje računalnih programa (softvera), pružanje savjeta o računalnoj i programskoj opremi, usluge obrade podataka, izrade i upravljanje bazama podataka
- održavanje računala i periferne opreme
- iznajmljivanje programske opreme (softvera)
- pružanje internet usluga
- izrada internet stranica i multimedijalnih prezentacija
- djelatnost nakladnika, distribucija tiska
- djelatnost javnog informiranja
- djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
- univerzalne usluge s područja elektroničkih komunikacija
- usluga s posebnom tarifom
- djelatnost pružanja audio i/ili audiovizualnih medijskih usluga
- djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
- djelatnost objavljivanja audiovizualnog i radijskog programa
- djelatnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili radija
- audiovizualne djelatnosti
- komplementarne djelatnosti audiovizualnim djelatnostima
- usluge certificiranja elektroničkog potpisa
- usluge iznajmljivanja motornih vozila sa i bez vozača
- proizvodnja plina
- proizvodnja prirodnog plina
- transport plina
- skladištenje plina
- upravljanje terminalom za UPP
- distribucija plina
- organiziranje tržišta plina
- trgovina plinom
- opskrba plinom
- djelatnost proizvodnje, prometa, prijevoza, skladištenja, uporabe, uništavanja, istraživanja, ispitivanja i ocjenjivanja sukladnosti eksplozivnih tvari
- djelatnost prodaje na malo pirotehničkih sredstava, oružja i streljiva
- prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu

Osnivači/članovi društva

SPATIUM CEE HOLDING S.Á R.L., Luksemburg, Broj iz registra: B218210, Naziv registra: Trgovački registar i registar trgovačkih društava Luksemburga, Nadležno tijelo: Registar trgovačkih društava, OIB: 49895683429 (Prikaži vezane subjekte)
Luksemburg, Luksemburg, Rue Jean Piret 1

- jedini osnivač d.o.o.

Nadzorni odbor

Michał Sylwester Kędzia, OIB: 86055259057 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, 91-848 Lodz, Inflancka 90

- zamjenik predsjednika nadzornog odbora

Bartosz Walerian Kwiatkowski, OIB: 63905638679 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, Varšava, Kolejowa 47/64

- član nadzornog odbora

TOMISLAV TOMLJENOVIĆ, OIB: 86419235475 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 49

OV-113/1/2022

OV-113/2/2022

B

- član nadzornog odbora

Boris Šavorić, OIB: 54054407085 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Jurjevska ulica 25B
- član nadzornog odbora

Gordan Kolak, OIB: 49911432231 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Kuzminečka ulica 18
- član nadzornog odbora

Ronny Gottschlich, OIB: 36905268428 (Prikaži vezane subjekte)
Njemačka, 06114 Halle (Saale), Friedenstraße 26A
- član nadzornog odbora

Krzystof Łukasz Andrzejewski, OIB: 52900450417 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, 60-840 Poznań, Jana Henryka Dabrowskiego 29D
- predsjednik nadzornog odbora

Javier Fernandez Rozado, OIB: 19556580493 (Prikaži vezane subjekte)
Španjolska, Madrid, Calle Gavilanes 1
- član nadzornog odbora

Tomasz Ciborowski, OIB: 14735422325 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, 05-082 Zielonki Wies, Bialej Gory 37
- član nadzornog odbora

sobe ovlaštene za zastupanje

Michał Wojciech Seńczuk, OIB: 66343570171 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, 61-315 Poznań, Sanocka 27B
- predsjednik uprave
  - zastupa Društvo zajedno s još jednim članom uprave, od 28.rujna 2018.godine

Filip Bilanović, OIB: 72384173347 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, Poljička Cesta-Luka 53
- član uprave
  - zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave, od 28.rujna 2018.godine

RAFAŁ JACEK CIEŚLAKOWSKI, OIB: 60337374321 (Prikaži vezane subjekte)
Omiš, Četvrt Ribnjak 17
- član uprave
  - zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave, od 28.rujna 2018.godine

MICHAŁ ANDRZEJ HALWA, OIB: 23101413801 (Prikaži vezane subjekte)
Split, Bregovita 8A
- član uprave
  - zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave od 1. travnja 2020.

DRAGAN BAŠKARAD, OIB: 82600007579 (Prikaži vezane subjekte)
Split, Pazdigradska 42
- član uprave
  - zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave od 1. travnja 2020.

Nina Mimica, OIB: 26467255327 (Prikaži vezane subjekte)
Mimice, Prilaz Moru 35
- član uprave
  - zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave od 5. listopada 2022.

ravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10.04.2018. godine.

Odlukom jedinog člana društva od 10. srpnja 2018. godine Izjava o osnivanju Društva od 10. travnja 2018. godine izmijenjena je potpuno novim tekstom Izjave o osnivanju od 10. srpnja 2018.g. koji je dostavljen u zbirku isprava registarskom sudu.

 OV-11311/2022

Izjava o osnivanju od 10.07.2018. godine izmijenjena je Odlukom jedinog člana društva na način da je dana 06.08.2018. godine donesena Izjava o osnivanju društva koja koja se u potpunom novom tekstu prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

OV-11312/2022

Odlukom člana Društva od 28.rujna 2018.godine, izmijenjena je Izjava od 6.kolovoza 2018.godine u odredbama o tvrtci, predmetu poslovanja, sjedištu, nadzornom odboru i upravi društva.

Odlukom člana Društva od 14. veljače 2020., izmijenjena je Izjava o osnivanju od 28. rujna 2018. u uvodnim odredbama, odredbi o upravi i predmetu poslovanja.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 14. veljače 2020. dostavljen u Zbirku isprava suda.

Odlukom člana Društva od 29. siječnja 2021., izmijenjena je Izjava o osnivanju od 14. veljače 2020. u uvodnim odredbama i čl. 11.1. odredbi o nadzornom odboru.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 29. siječnja 2021. s potvrdom javnog bilježnika, dostavljen u Zbirku isprava suda.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripaja se društvo STUDENAC TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju, turistička agencija, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 060027229, OIB: 33060874644, na temelju ugovora o pripajanju od 22.studenog 2018. i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 22.studenog 2018.

Ovom Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripaja se društvo ISTARSKI SUPERMARKETI društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 130093622, OIB: 76325397752, na temelju ugovora o pripajanju i odluka Skupština svih društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni, od 4. prosinca 2019.

Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo TANJA TRGOVINA j.d.o.o., Omiš, MBS: 130099346, OIB:12975499061, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društva koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 2. travnja 2020. godine

Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo SONIK TRGOVINA d.o.o., Omiš, MBS: 110084742, OIB: 03188560115, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 8. prosinca 2020. godine.

Ovom Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripaja se društvo BURE TRGOVINA d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 110104063, OIB: 52909170020, na temelju Ugovora o pripajanju od 23. kolovoza 2021. i odluka skupština svih društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 23. kolovoza 2021.

Ovom Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo DURAVIT TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Puli (Grad Pula - Pola), Peruškov prilaz - Via Tone Peruško 3, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu, na registarskom ulošku broj MBS: 130123140, OIB: 16277915149, temeljem Ugovora o pripajanju koji su 17. svibnja 2022., zaključile uprave obaju društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni i temeljem Odluka skupština obaju društava od 17. svibnja 2022., o odobrenju toga Ugovora.

inancijska izvješća

Datum predaje	Godina	Obračunsko razdoblje	Vrsta izvještaja
30.06.2022	2021	01.01.2021 - 31.12.2021	GFI-POD izvještaj

OV-113 1 1/2022

OV-113 1 2/2022

PUBLIKA HRVATSKA

Gradski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 08.11.2022. 12:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 304

Broj zadnjeg dnevnika: Z-64151/2021
Broj zadnje plombe: Z-28769/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

OSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Broj	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	108	ULICA SV. ĆIRILA I METODA - TRG SV. MARKA			325	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Trg sv. Marka 10, Zagreb, Ulica sv. Ćirila i Metoda 8			325	
		UKUPNO:			325	

DRUGI ODJELJAK

	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.05.2019.g. pod brojem Z-26191/2019	
	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST GRADSKOG UREDA ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE, KLASA: 932-06/2018-02/5678, UR.BROJ: 251-15-01-2019-7 05.02.2019, da je za evidentiranje u katastru zgrade mješovite uporabe br. 8 i 10, sagrađene na kč.br. 108, priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Prvog područnog odjela za graditeljstvo, Zagreb, Draškovićeva 15, Klasa: UP/I 361-05/18-030/270, Ur.broj: 251-13-22-2/002-18-5 od 1. listopada 2018.	

B
Vlastovnica

	Sadržaj upisa	Primjedba
	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
	Poslovni prostor u uličnom prizemlju i podrumu, ukupne površine 152,34 m2, Ćirilometodska br. 8, odvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine u A	
	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	ANJAK VLATKA, OIB: 80565855933, ULICA SV. ĆIRILA I METODA 8, 10000 ZAGREB	

	Sadržaj upisa	Primjedba
	Podaci koji vrijede za sve udjele na B listu:	
	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao:	
	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

OV-113111/2022
OV-113121/2022
C 8

B
Vlastovnica

	Sadržaj upisa	Primjedba
i koji vrijede za sve udjele na B listu:		
	Zaprimljeno 27.04.2005. broj Z-13817/05 Na temelju zahtijeva za povrat oduzete imovine, potvrđenog u Gradskom uredu za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze , Odjel za imovinsko-pravne i stabene poslove, na ur.br. UP-942-01/97-02/904, dana 28. lipnja 1997, zabilježuje se postupak povrata oduzete imovine, koji se vodi pri Gradskim uredom za imovinsko pravne poslove Grada Zagreba	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 31.07.2019.g. pod brojem Z-37138/2019 Temeljem djelomičnog rješenja (Klasa: UP/I-942-01/12-013/7, UrbRoj: 251-14-11-2/014-19-57) od 23. srpnja 2019, žalbe zaprimljene kod Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinskog-pravne poslove i imovinu grada dana 31. srpnja 2019. te čl. 89 st. 2 Zakona o zemljišnim knjigama obnavlja se zabilježba postupka povrata oduzete imovine, sa prvenstvenim redom upisa dopuštenim pod posl. br. Z-13817/05.	

C
Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
a nema!			

đuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2022.

ak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 344837/2022

REPUBLIKA HRVATSKA - JAVNI BILJEŽNIK VLASTA ZAJEC ZAGREB

Izdao:
SLUŽBENA OSOBA:
VLASTA ZAJEC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOG BILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
TOMISLAV BALENTIN

Kontrolni broj: 137609849df1959

Sken[illegible] na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet[illegible] izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Ja, javni bilježnik VLASTA ZAJEC, Zagreb, Trg kralja Tomislava 4, temeljem čl. 27. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 3., 4. i 8. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga elektroničkim putem

izdajem zemljišnoknjižni izvadak

Javnobilježnička naknada naplaćena po čl. 10. st. 2. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 5,00 kn.

Sudska pristojba se ne plaća temeljem Uredbe o tarifi sudskih pristojbi / Oslobođeno od plaćanja sudske pristojbe temeljem Zakona o sudskim pristojbama

Broj: OV-11306/2022
Zagreb, 08.11.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 ZAGREB VLASTA ZAJEC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
VLASTA ZAJEC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
DOMAGOJ BALENTIĆ

OV-113-1/2022

OV-113-2/2022

D9

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADONAČELNIK

Na temelju članka 7. stavka 1. Zakona o Gradu Zagrebu (Narodne novine 62/01, 125/08 i 36/09, 119/14, 98/19 i 144/20) i članka 67. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21 i 11/21 – pročišćeni tekst), dajem

PUNOMOĆ

kojom se ovlašćuje **Zorica Zulić, dipl. iur.,** pročelnica Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, da u 2022. godini, u ime Grada Zagreba, potpisuje ugovore o zakupu i korištenju gradskih poslovnih prostora, anekse/dodatke ugovora koju su u evidenciji Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Pravilniku o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama i drugim važećim propisima.

KLASA: 110-01/22-002/42
URBROJ: 251-11-01-22-5
Zagreb, 11. veljače 2022.

GRADONAČELNIK
GRADA ZAGREBA

Tomislav Tomašević, mag. pol.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 GRADONAČELNIK ZAGREB GRAD ZAGREB

Ja, javni bilježnik **VLASTA ZAJEC**, Zagreb, Trg kralja Tomislava 4, potvrđujem da je stranka:

GRAD ZAGREB, OIB 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupano po gradonačelniku: **TOMISLAV TOMAŠEVIĆ, OIB 73471207331, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA MATIJE VALJAVCA 8,** priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 111447924 PU zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje uvidom u Odluku Stručne službe gradonačelnika Grada Zagreba o stupanju na dužnost gradonačelnika i zamjenika gradonačelnika Grada Zagreba, Klasa: 080-02/21-01, Urbroj: 251-03-01-21 od 02.06.2021.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-1335/2022
Zagreb, 17.02.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA - 3 - VLASTA ZAJEC JAVNI BILJEŽNIK ZAGREB

Javni bilježnik
VLASTA ZAJEC

BRIJUNI RIVIJERA d.o.o., Flanatička ulica - Via Flanatica 25, 52100 Pula, OIB: 39582496872, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu pod brojem MBS: 040199107, zastupano po direktoru Ivici Butorcu *(u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**)*

i

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš, OIB: 02023029348, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, koje zajednički zastupaju predsjednik Uprave Michał Wojciech Seńczuk i član Uprave Michał Andrzej Halwa *(u daljnjem tekstu: **Zakupnik**)*

*(zajedno u daljnjem tekstu: **Ugovorne strane**, a svaki zasebno: **Ugovorna strana**)*

zaključili su sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

*(u daljnjem tekstu: **Ugovor**)*

UVODNE ODREDBE

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac proveo postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u Kampu „Pineta" u Fažani pod evidencijskim brojem: N-4/2026 (četirikrozdvadesetšest), sukladno uvjetima određenima u raspisanom Natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora u Kampu „Pineta" od 24. veljače 2026. (dvadesetčetvrtogveljače-dvijetisućedvadesetšeste) godine (*u daljnjem u tekstu: **Natječaj***).

Ovaj Ugovor zaključuje se temeljem Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u postupku davanja u zakup poslovnog prostora u Kampu „Pineta" – evidencijski broj nabave: N-4/26 (četirikrozdvadesetšest) donesene od strane Zakupodavca dana 03. ožujka 2026. (trećegožujka-dvijetisućedvadesetšeste) godine.

Ovaj Ugovor sklapa se u skladu s uvjetima određenima u Natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora u Kampu „Pineta" od 24. veljače 2026. (dvadesetčetvrtiveljačedvjetisućedvadesetšeste) godine, kojih uvjeta su se Ugovorne strane u izvršavanju Ugovora dužne pridržavati.

Članak 1. PREDMET UGOVORA

1.1. Sukladno odredbama ovog Ugovora, Zakupodavac daje Zakupniku, a Zakupnik prima od Zakupodavca u zakup nekretninu koja u naravi čini poslovni prostor u Kampu „Pineta", Perojska cesta 41, Fažana, koji se sastoji od prodajnog prostora s manjim skladištem, kancelarije, garderobe i sanitarija, ukupne površine 180 (stoosamdeset) m^2, i nalazi se u građevini sagrađenoj na katastarskoj čestici upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, označenoj kao *k.č.br.: 3008, upisanoj u zk.ul. 12136973, k.o. Fažana (u daljnjem tekstu: **Poslovni prostor**)*.

Skenirano CamScannerom

1.2. Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da mu je Poslovni prostor dan na upravljanje temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o raspolaganju nekretninama u vlasništvu RH kojima upravlja Ministarstvo obrane, a koje se mogu koristiti u turističke svrhe Klasa: 334-05/01-03/03, urbroj: 5030116-01-2 od 11. listopada 2001. (jedanestilistopada-dvijetisućeprve) godine, Klasa: 334-05/01-03/03, urbroj: 5030116-02-2 od 07. ožujka 2002. (sedmogožujkadvijetisućedruge) godine i Klasa: 334-05/01-03/13, urbroj 5030120-07-01 od 30. kolovoza 2007. (tridesetikolovozadvijetisućesedme) godine, kao i Ugovora o prijenosu prava upravljanja turističkim naseljem Pineta, Fažana od 29. kolovoza 2011. (dvadesetdevetikolovozadvijetisućejedaneste) godine, te da je isti ovlašten dati u zakup, da u trenutku zaključenja ovog Ugovora Poslovni prostor nije opterećen nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim pravima trećih osoba, kao i da se u vrijeme zaključenja ovog Ugovora ne vode nikakvi sudski, upravni ili bilo koji drugi postupci koji bi na bilo koji način dovodili u pitanje isključivo i neopterećeno pravo Zakupodavca da Poslovni prostor daje u zakup odnosno koji bi isključivali i/ili ograničavali prava Zakupnika temeljem ovog Ugovora.

Članak 2. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

2.1. Zakupnik se obvezuje Poslovni prostor iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora koristiti isključivo za obavljanje djelatnosti trgovine na malo mješovitom robom (*u daljnjem tekstu: Djelatnost*) te se obvezuje istu obavljati sukladno važećim propisima i snosi odgovornost za obavljanje Djelatnosti.

2.2. Zakupnik se obvezuje osigurati da asortiman proizvoda koju prodaje u Poslovnom prostoru bude primjeren prvenstveno potrebama gostiju i korisnika usluga Zakupodavca u Kampu „Pineta". U slučaju većeg broja prigovora gostiju Kampa „Pineta" na širinu i kvalitetu proizvoda, Zakupodavac će o tome izvijestiti Zakupnika koji je dužan u daljnjem roku od 15 (petnaest) dana udovoljiti zahtjevima gostiju odnosno korisnika Kampa „Pineta".

2.3. Zakupnik se obvezuje, o svom trošku, izvršiti sve potrebne obveze, preglede, ateste, odnosno ishoditi potrebne dozvole koje su nužne s obzirom na prirodu Djelatnosti Zakupnika te zakonske propise. U slučaju da Zakupnik ne izvrši neke od obveza, koje je dužan izvršavati sukladno ovom Ugovoru te zakonskim propisima, Zakupodavac pridržava pravo naručiti izvršenje tih obveza od strane trećih, a na teret Zakupnika.

Članak 3. TRAJANJE UGOVORA

3.1. Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme koje obuhvaća 3 (tri) turističke sezone i to od njegovog zaključenja do 31. prosinca 2028. (tridesetprvogprosincadvijetisućedvadeset-osme) godine.

3.2. S obzirom na planirani Razvojni program Zakupodavca na području kampa Pineta i planirano raspisivanje natječaja za realizaciju turističkog projekta na predmetnoj lokaciji, Ugovorne strane su suglasne da iz tog razloga može doći do promjene perioda trajanja ovog Ugovora, a o čemu se Zakupodavac obvezuje pismeno obavijestiti Zakupnika najkasnije do 31.10. (tridesetprvog listopada) tekuće godine za iduću godinu, odnosno odmah po takvom saznanju. U svakom slučaju, Zakupodavac se obvezuje Zakupnika pravodobno izvještavati o

Skenirano CamScannerom

svakoj eventualnoj promjeni u pogledu prava upravljanja i/ili vlasništva na predmetu Ugovora.

Članak 4. ZAKUPNINA

4.1. Zakupnina se ugovara u godišnjem iznosu od 46.100,00 EUR (slovima: četrdesetšesttisuća stoeura) uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost, (*u daljnjem tekstu: „Zakupnina"*).

4.2. Zakupnik se obvezuje plaćati godišnju Zakupninu u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok u iznosu od 23.050,00 EUR (slovima: dvadesettritisućepedeset eura) uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost, najkasnije do 01. svibnja (prvog svibnja) kalendarske godine za tekuću godinu, temeljem uredno ispostavljenog računa Zakupodavca izdanog Zakupniku, te
- drugi obrok u iznosu od 23.050,00 EUR (slovima: dvadesettritisućepedeset eura) uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost, najkasnije do 15. srpnja (petnaestog srpnja) kalendarske godine za tekuću godinu, temeljem uredno ispostavljenog računa Zakupodavca.

4.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se Zakupnina usklađivati na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price index – Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja ovog Ugovora. Umanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene Zakupnine. Radi usklađenja Zakupnine prema odredbama ovog stavka neće se sklapati dodatak ovome Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu Zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca koju je isti obvezan najkasnije do 01. ožujka (prvog ožujka) dostaviti Zakupniku. Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnina biti uvećana prilikom plaćanja prvog obroka Zakupnine za tekuću godinu.

4.4. U slučaju da više ne bude objavljivan indeks potrošačkih cijena, na njegovo mjesto kao osnova za buduće osiguranje vrijednosti stupa indeks koji ga nasljeđuje ili koji mu je najsličniji, o kojem se ugovorne strane prethodno usuglase. Ako bi se uopće odustalo od izračunavanja indeksa, naknade čija je vrijednost osigurana, izračunavati će se prema analognim načelima kao što su ona koja su posljednja važila za izračunavanje indeksa, tako da ostane sačuvana kupovna moć izvorno ugovorenog iznosa.

4.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se Zakupnina usklađivati na godišnjoj osnovi sukladno ovom članku počevši od 01. siječnja 2027. (prvogsiječnjadvijetisućedva desetsedme) godine, uz primjenu CPI 2026 (dvijetisućedvadesetšest), ukoliko je primjenjivo. Usklađivanje Zakupnine sukladno ovom članku izvršiti će se svake godine samo ukoliko CPI poraste za 2% (dvaposto) ili više. U navedenom slučaju porasta CPI za 2% (dvaposto) ili više, usklađivanje Zakupnine odnosno povećanje Zakupnine izvršit će se samo za iznos koji prelazi 2% (dvaposto) povećanja CPI. Radi izbjegavanja svake sumnje, uvećanje će se provoditi sljedeće kalendarske godine u odnosu na godišnji iznos utvrđen prethodne godine primjenom CPI.

Skenirano CamScannerom

Članak 5. OSIGURANJE PLAĆANJA UGOVORNIH OBVEZA (SIGURNOSNI POLOG)

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik u svrhu sudjelovanja u Natječaju iz uvodnih odredbi ovog Ugovora, uplatio jamčevinu u iznosu od 11.500,00 EUR (slovima: jedanesttisućapetsto eura), a koja jamčevina se ne vraća već će se isti iznos uračunava u beskamatni polog za osiguranje plaćanja Zakupnine i ostalih naknada i troškova iz ovog Ugovora, sukladno odredbama ovog Ugovoru (u daljnjem tekstu: Sigurnosni polog).

5.2. Ugovorne strane su suglasne da će za slučaj raskida iz članka 11.3. (jedanest stavak tri) ovog Ugovora, Zakupodavac iz Sigurnosnog pologa, namiriti dospjelu, a nenaplaćenu Zakupninu i ostale naknade i troškove iz ovog Ugovora, te eventualnu štetu nastalu nesavjesnim i neprimjerenim korištenjem poslovnog prostora u smislu odredbi članka 6. (šest) i članka 7.(sedam) ovog Ugovora.

5.3. Ukoliko se prilikom isteka ovog Ugovora i primopredaje Poslovnog prostora utvrdi da ne postoji dospjela a nenaplaćena Zakupnina i ostale naknade i troškovi iz ovog Ugovora, te eventualna šteta nastala nesavjesnim i neprimjerenim korištenjem Poslovnog prostora u smislu odredbi članka 6. (šest), članka 7. (sedam), članka 8. (osam) ovog Ugovora, Zakupodavac će Zakupniku vratiti iznos Sigurnosnog pologa, istovremeno s primopredajom Poslovnog prostora.

5.4. Radi osiguranja naplate potraživanja koje se odnosi na dospjelu, a nenaplaćenu Zakupninu, ostale naknade, troškove i ugovornu kaznu iz ovog Ugovora, te eventualnu štetu nastalu nesavjesnim i neprimjerenim korištenjem poslovnog prostora u smislu odredbi članka 6. (šest), članka 7. (sedam), članka 8. (osam) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina Zakupodavca koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje na dan zaključenja ovog Ugovora predati Zakupodavcu i 2 (dvije) bjanko zadužnice, svaka na iznos do 20.000,00 EUR (dvadesettisućaeura). Bjanko zadužnice moraju biti potvrđene kod javnog bilježnika u skladu s pozitivno pravnim propisima.

i. U slučaju iskorištavanja bjanko zadužnice, Zakupnik je obvezan dostaviti Zakupodavcu novu bjanko zadužnicu istovjetnu iskorištenoj, a najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od dana aktiviranja iste. Nedostavljanje nove zadužnice u predviđenom roku predstavlja opravdani razlog za raskid ovog Ugovora.

Zakupodavac će eventualni preostali iznos Sigurnosnog pologa i zadužnice vratiti Zakupniku, istovremeno kada mu Zakupnik izvrši predaju Poslovnog prostora i eventualno u smislu članka 12.3. (dvanaeststavaktri) ovog Ugovora naknadi štetu.

ık 6. KORIŠTENJE I ODRŽAVANJE POSLOVNOG PROSTORA

Zakupodavac je dužan Zakupniku omogućiti korištenje Poslovnog prostora prema odredbama ovog Ugovora, a Zakupnik se obvezuje s pažnjom dobrog gospodarstvenika koristiti i održavati Poslovni prostor, pridržavajući se pritom stručnih, tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa.

Skenirano CamScannerom

6.2. Zakupnik ne odgovara za uobičajeno trošenje Poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme odnosno uređaja pri njihovom redovnom korištenju.

6.3. Zakupnik se obvezuje snositi sve troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora *(primjerice redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje, kao i drugi troškovi manjih preinaka u Poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled Poslovnog prostora i dr.)* te troškove nastale uslijed šteta i kvarova do kojih je došlo krivnjom Zakupnika te troškove poboljšica Poslovnog prostora.

6.4. Zakupodavac se obvezuje snositi sve troškove izvanrednog održavanja Poslovnog prostora *(primjerice troškove popravaka koji spadaju u održavanje glavnih instalacija i uređaja, troškove održavanja na objektu u kojem se nalazi Poslovni prostor, troškove koji su nužni za održavanje Poslovnog prostora u stanju potrebnom za obavljanje registrirane djelatnosti Zakupnika i dr.).*

6.5. Zakupnik je dužan bez odgode obavijestiti pisanim putem Zakupodavca o potrebi izvršenja popravaka koji u skladu s odredbama ovog članka padaju na teret Zakupodavca, te mu dati primjeren rok za njihovo izvršenje.

6.6. Zakupnik ima pravo o svom trošku postaviti vlastite reklamne natpise i oznake na za to određenim mjestima na pročelju i unutar Poslovnog prostora. Svi takvi natpisi i znakovi moraju odgovarati važećim komunalnim i tehničkim propisima.

Članak 7. PREUREĐENJE POSLOVNOG PROSTORA

7.1. Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled Poslovnog prostora. Neovisno od pristanka Zakupodavca, Zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od Zakupodavca za uložena sredstva u Poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo).

7.2. U slučaju da Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca, i/ili unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskunit ovaj Ugovor, sukladno članku 11. ovog Ugovora.

7.3. Zakupnik odgovara za cjelokupnu eventualnu štetu uzrokovanu Zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova na/u Poslovnom prostoru.

Članak 8. REŽIJSKI TROŠKOVI

8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obvezan plaćati sve troškove vezane uz korištenje Poslovnog prostora *(primjerice troškovi opskrbe električnom energijom, plinom/toplinskom energijom, vodom, odvoz otpada, komunalna naknada, telefon, Internet, ZAMP i sl.).*

Skenirano CamScannerom

8.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Poslovni prostor opremljen internim brojilom potrošnje električne energije, te da će potrošnja električne energije obračunavati temeljem očitanja stanja internog brojila svakog zadnjeg dana u mjesecu.

8.3. Zakupodavac će po primitku mjesečnog računa za troškove električne energije od pružatelja usluge distribucije i opskrbe električnom energijom, prefakturirati trošak električne energije Poslovnog prostora Zakupniku uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost. Zakupodavac je dužan Zakupniku omogućiti uvid u račune pružatelja usluge distribucije i opskrbe električnom energijom.

8.4. Zakupnik se obvezuje u svrhu odvojenog odlaganja i odvoza otpada osigurati od nadležnog komunalnog društva (Herculanea d.o.o., Pula) 3 (tri) kontejnera (miješani otpad, papir/karton, plastiku), te trošak odvoza otpada plaćati direktno pružatelju usluge odvoza otpada. U slučaju da se pokaže da navedeni broj kontejnera nije dostatan za odlaganje i odvoz otpada, Zakupodavac zadržava pravo zatražiti od Zakupnika da osigura dodatan potreban broj odgovarajućih kontejnera.

8.5. Zakupnik se obvezuje potrošnju vode plaćati Zakupodavcu mjesečno u paušalnom iznosu od 60,00 EUR (slovima: šezdeseteura), uvećano za porez na dodanu vrijednost, za vrijeme dok se u Poslovnom prostoru stvarno obavlja djelatnost, kao i za vrijeme pripreme otvaranja, odnosno zatvaranja.

8.6. Ostali troškovi vezani uz korištenje Poslovnog prostora koji se ne iskazuju odvojeno za Poslovni prostor, obračunati će se razmjeru površine Poslovnog prostora u odnosu na površinu cijele nekretnine u kojoj se Poslovni prostor nalazi.

8.7. Sve troškove iz ovog članka vezane uz korištenje Poslovnog prostora, izuzev troškova odvojenog odlaganja i odvoza otpada, uvećane za porez na dodanu vrijednost Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu mjesečno, najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od dana uredno ispostavljenog računa Zakupodavca.

Članak 9. POSJED POSLOVNOG PROSTORA

9.1. *Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik u trenutku potpisivanja ovog Ugovora u posjedu odnosno zakupu poslovnog prostora iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora, temeljem prethodno sklopljenog ugovora o zakupu.*

9.2. *Potpisom ovog Ugovora Zakupnik potvrđuje da je upoznat sa stanjem prostora te isključuje svaku odgovornost Zakupodavca za materijalne nedostatke Poslovnog prostora i opreme.*

Članak 10. PODZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

10.1. *Zakupniku nije ovlašten Poslovni prostor dati u podzakup. U slučaju davanja Poslovnog prostora u podzakup ili ako Zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora na bilo koji način, ova Ugovor raskida se po sili zakona sukladno članku 19. (devetnaest) stavku 5. (pet) Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18, 123/24).*

Skenirano CamScannerom

10.2. Ako Zakupnik postupi suprotno odredbama o zabrani davanja Poslovnog prostora u podzakup, obvezuje se platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 1/2 (jedne polovine) godišnje zakupnine, odnosno u visini od 23.050,00 EUR (slovima: dvadesettritisućepedeset eura).

Članak 11. PRESTANAK UGOVORA

11.1. Uz iznimku opisanu u članku 3.2. (tristavkudrugom), ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je zaključen.

11.2. Prije isteka vremena na koji je zaključen, ovaj Ugovor može prestati temeljem članka 3.2. (tristavkadva), pisanim sporazumom ugovornih strana o otkazu ovog Ugovora, jednostranim raskidom bez obveze poštivanja otkaznog roka ukoliko druga strana ne izvršava svoje obveze utvrđene zakonom ili ovim Ugovorom.

11.3. Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor, osobito u slučajevima:

- ako Zakupnik u roku od 15 (petnaest) dana od primitka pisane opomene Zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od 1/4 (jedne četvrtine) godišnje zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili dospjelim naknadama za troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora,
- ako Zakupnik i poslije pisane opomene ne obavlja Djelatnost u Poslovnom prostoru za vrijeme otvorenosti kampa duže od 2 (dva) dana uzastopno, a isto nije posljedica više sile
- ako Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Poslovni prostor suprotno ovom Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ako suprotno odredbi članka 7. (sedam) ovog Ugovora, izvrši preinake Poslovnog prostora ili nastavi s izvođenjem radova, bez suglasnosti Zakupodavca i/ili unatoč njegovu protivljenju,
- ako suprotno zabrani iz članka 10. (deset) ovog Ugovora, Poslovni prostor daje u podzakup ili na korištenje trećim osobama.

11.4. U slučaju jednostranog raskida Ugovora, smatra se da raskid stupa na snagu u roku od 3 (tri) dana od dana dostave izjave o raskidu.

11.5. Ugovorne strane suglasne su da je Zakupnik po prestanku ovog Ugovora, bez obzira na razloge prestanka, ovlašten odnijeti svu opremu koju je ugradio u Poslovni prostor i druge pokretnine koje su njegovo isključivo vlasništvo ili koje je Zakupnik iznajmio ili zakupio od bilo koje treće strane, uz pažnju potrebnu da bi se spriječila oštećenja na Poslovnom prostoru. U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, Zakupnik nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa zakupnine, naknade ili troškova za godinu u kojoj Ugovor prestaje.

Članak 12. PRIMOPREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

Skenirano CamScannerom

12.1. Nakon prestanka važenja ovog Ugovora, Zakupnik je dužan u roku od 3 (tri) dana, računajući od dana prestanka ovog Ugovora, predati Zakupodavcu u posjed Poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio s neodvojivim ulaganjima izvršenim sukladno odredbama ovog Ugovora, očišćen, oličenih zidova i slobodan od osoba i svojih stvari, uz obavezno vraćanje ključeva i uklanjanje vanjskih reklamnih natpisa i oznaka.----------

12.2. Prilikom prestanka ovog Ugovora, Ugovorne strane utvrdit će postojeće stanje opreme i inventara Poslovnog prostora putem zapisnika.----------

12.3. Zakupnik je dužan nadoknaditi Zakupodavcu svaku štetu na Poslovnom prostoru, kao i oštećenja na opremi i/ili manjak opreme. Visina štete utvrđuje se procjenom od strane stručne komisije Zakupodavca.----------

12.4. Iznimno od odredbe prethodnog stavka ovoga članka, Zakupnik ne odgovara za ono pogoršanje stanja prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.----

12.5. U slučaju da Zakupnik ne preda Zakupodavcu Poslovni prostor slobodan od osoba i stvari Zakupnika, Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca i dozvoljava mu da bez daljnjih pitanja i odobrenja uđe u posjed Poslovnog prostora.----------

12.6. Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da stupanjem u posjed Poslovnog prostora, stvari i predmete u vlasništvu Zakupnika, a koje Zakupnik odbije preuzeti, Zakupodavac pohrani na odgovarajuće mjesto po svom izboru a o trošku Zakupnika, o čemu će sastaviti zapisnik i o tome obavijestiti Zakupnika.----------

12.7. U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, Zakupnik se odriče prava potraživanja bilo kakve naknade od Zakupodavca, a naročito naknade zbog propasti ili nestanka pohranjene opreme, stvari ili robe.----------

Članak 13. OBAVIJESTI----------

13.1. Pisana komunikacija između Zakupodavca i Zakupnika u pravilu će se obavljati elektroničkim putem između ovlaštene osobe Zakupodavca i Zakupnika na sljedeće e-mail adrese:---------

a) Za sva pitanja u vezi ugovora i prava i obveza iz ugovora i izvršenje ovoga Ugovora, komunikacija između ugovornih strana:----------

Za Zakupodavca: Sandra Krajcar----------

e-mail: sandra@brijunirivijera.hr ----------

b) Za pitanja u vezi operativne organizacije u samom Kampu (dostava popisa motornih vozila koja ulaze u Kamp, pitanja kućnog reda, radnog vremena i slično)----------

Za Zakupodavca: Martina Bulić----------

e-mail: martina.bulic@brijunirivijera.hr----------

Uz obaveznu kopiju, poslanu na:----------

Sandra Krajcar----------

e-mail: sandra@brijunirivijera.hr----------

Skenirano CamScannerom

Za Zakupnika: Danijela Kovačić
e-mail: danijela.kovacic@studenac.hr

13.2. Izuzetak od pravila iz prethodnog stavka ovog članka predstavljaju obavijesti od čije dostave počinje računanje rokova iz ovog Ugovora ili obavijesti koje mogu imati za posljedicu prestanak ovog Ugovora kao i obavijesti za koje je ovim Ugovorom izričito ugovoren takav način dostave. Takve obavijesti dostavljaju se isključivo u pisanoj formi i to (alternativno) ili neposrednom dostavom predstavniku druge ugovorne strane (zajedno s prilozima, ukoliko je dostava priloga obvezatna) ili kurirskom službom, po izboru pošiljatelja, s potvrdom slanja i primitka od strane druge ugovorne strane (preporučeno s povratnicom) na adrese stranaka iz ovog Ugovora.

13.3. U slučaju neposredne dostave iz prethodnog stavka ovog članka smatra se da je dostava uredno izvršena pod uvjetom da predstavnik ugovorne strane kojoj se dostava vrši na kopiji pismena (koju zadržava ugovorna strana koja dostavlja pismeno) svojim potpisom potvrdi primitak pismena (uz navođenje datuma primitka pismena). U slučaju kurirske dostave, smatra se da je dostava pismena uredno izvršena s danom kad primatelj zaista primi pismeno. U slučaju da je pismeno iz bilo kojeg razloga bude vraćeno pošiljatelju, pošiljatelj će ponovno poslati preporučenom poštom pismeno drugoj ugovornoj strani sa potvrdom pokušaja prve dostave, a dostava se smatra izvršenom istekom 5 (petog) dana od dana kad je pismeno predano kurirskoj službi.

13.4. O promjeni adrese ili e-mail adrese ugovorne se strane obvezuju izvijestiti drugu stranu odmah nakon eventualne promjene. Za slučaj neispunjenja ove obveze, sve štetne posljedice snosi strana koja je propustila izvršiti izvještavanje druge strane.

Članak 14. OVRŠNA KLAUZULA

14.1. Utvrđuje se da je ovaj Ugovor solemniziran (potvrđen) od strane javnog bilježnika, te da ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

14.2. Zakupnik ovime izričito i neopozivo izjavljuje da u slučaju dospjelosti bilo koje obveze po ovom Ugovoru, Zakupodavac može temeljem ovog Ugovora provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika odmah po dospjelosti.

14.3. Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da se u svrhu naplate bilo kojeg potraživanja Zakupodavca iz ovog Ugovora po njegovoj dospjelosti može neposredno provesti prisilna ovrha na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili drugog subjekta koji obavlja poslove novčanog prometa.

14.4. Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave, protiv njega tražiti i provesti prisilnu ovrhu radi predaje u posjed Poslovnog prostora opisanog u članku 1. (jedan) ovog Ugovora, slobodnog od osoba i stvari, u skladu s odredbama ovog Ugovora, a posebice onih o raskidu ovog Ugovora, kao i u slučaju prestanka ovog Ugovora iz bilo kojih drugih razloga.

Skenirano CamScannerom

14.5. Potpisom ovog Ugovora, Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da javni bilježnik na temelju pisanog zahtjeva Zakupodavca u kojem je naznačeno da je nastupio uvjet za prisilnu ovrhu i uz dostavu dokaza javnom bilježniku o primitku opomene od strane Zakupnika ili dokaza o vraćanju pošiljke iz bilo kojeg razloga (odbijanje primitka, ne preuzimanje pošiljke u roku ili slično), izda Zakupodavcu potvrdu ovršnosti ovog Ugovora. ----------

14.6. Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan snositi troškove solemnizacije i javnobilježničke potvrde. ----------

Članak 15. ZAVRŠNE ODREDBE ----------

15.1. Ugovorne strane suglasno izjavljuju da ovaj Ugovor predstavlja njihovu pravu volju, da su ga sačinile savjesno i promišljeno, bez ikakve zablude ili prisile, te da isti predstavlja potpuni dogovor Ugovornih strana o svim glavnim i sporednim pitanjima koja su predmet ovog Ugovora, te sukladno tome zamjenjuje sve ranije dogovore Ugovornih strana, bilo usmene ili pisane, u pogledu predmeta ovog Ugovora. ----------

15.2. Potpisom ovog Ugovora prestaju vrijediti svi usmeni ili pisani dogovori između Ugovornih strana koji eventualno postoje u odnosu na Poslovni prostor. ----------

15.3. Ako bi pojedine odredbe ovoga Ugovora iz bilo kojeg razloga bile ili postale ništetne, pobojne ili na bilo koji drugi način nevaljane, to ne utječe na valjanost ostalih odredbi ovoga Ugovora niti na valjanost Ugovora u cjelini. U takvom slučaju, nedopuštena ili inače nevaljana odredba automatski će se smatrati zamijenjenom dopuštenom odredbom koja odgovara poslovnoj svrsi nedopuštene ili inače nevaljane odredbe. ----------

15.4. Naslovi članaka koji se pojavljuju u ovom Ugovoru služe samo kao reference i nisu od utjecaja na provođenje ili tumačenje ovog Ugovora. ----------

15.5. Eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo ukoliko su sačinjene isključivo u pisanom obliku, te je svaka ugovorna pogodba u drugom obliku nevaljana. ----------

15.6. Ugovorne strane će eventualne sporove iz ovog Ugovora pokušati riješiti mirnim putem, a u suprotnom ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Pazinu. ----------

15.7. Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa obiju Ugovornih strana. ----------

15.8. Ovaj Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih po 2 (dva) za svaku Ugovornu stranu, a 1 (jedan) za javnog bilježnika. ----------

U Puli, dana 31. ožujka 2026. (tridesetprvogožujkedvijetisućedvadesetšeste).godine. ----------

Skenirano CamScannerom

Za Zakupodavca

BRIJUNI RIVIJERA d.o.o.

Ivica Butorac, direktor

Za Zakupnika

STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk,
predsjednik Uprave

Michał Andrzej Halwa, član Uprave

Skenirano CamScannerom

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Željko Valenta
Pula, Cankarova 7

Poslovni broj: OV-2286/2026

Ja, javni bilježnik **Željko Valenta**, Pula, Cankarova 7, potvrđujem da je stranka:

BRIJUNI RIVIJERA d. o. o., MBS 040199107, OIB 39582496872, PULA, Flanatička ulica - Via Flanatica 25, zastupana po članu uprave **IVICA BUTORAC, OIB 48708951227, PULA, CERNECCINA ULICA 2**, meni osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan kao **Zakupodavac**

podnijela predanju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 31.03.2026.g.** na potvrdu.

Potvrđujem da sam predanju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 26,54 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 213,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 53,25 eur.

Pula, 01.04.2026.

Javni bilježnik
Željko Valenta

REPUBLIKA HRVATSKA
1
PULA - POLA
JAVNI BILJEŽNIK ŽELJKO VALENTA

Skenirano CamScannerom

SPECIJALNA PUNOMOĆ

društvo **STUDENAC d.o.o.**, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru kog. suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB: 02023029348, zastupan po ovodniku uprave Michal Wojciech Senczuk, OIB 66343570171, ovlašten zastupati društvo n s još jednim članom uprave i članu uprave Michal Andrzej Halwa, OIB: 23101413801, ve zastupati društvo zajedno s predsjednikom uprave

Opunomoćuje

ovjerenu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun ovlaštenika podnese na solemnizaciju Ugovora o zakupu poslovnog prostora koji se ima zaključiti ovodu **BRIJUNI RIVIJERA d.o.o.**, OIB: 39582496872, Flanatička ulica - Via Flanatica 25, 52100 ula, kao Zakupodavca, i **STUDENAC d.o.o.**, kao Zakupnika predmet kojeg Ugovora je zakup ovršnine koja u naravi čini poslovni prostor u Kampu „Pineta", Perojska cesta 41, Fažana, koji se sastoji od prodajnog prostora s manjim skladištem, kancelarije, garderobe i sanitarija, ukupne površine 180 (stoosamdeset) m 2 , i nalazi se u građevini sagrađenoj na katastarskoj čestici upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, označenoj kao k.č.br.: 3008, upisanoj u zk.ul. 12136973, k.o. Fažana („Ugovor"), kao i dvije blanko zadužnice, svaka na iznos do 20.000,00 EUR koje solemnizacijom kod javnog bilježnika steču svojstva ovršnih isprava s kojom je Društvo u potpunosti suglasno na ime osiguranja isplate novčanih potraživanja i osiguranja štete, sukladno članku 5. stavku 4. Ugovora .

Društvo Studenac d.o.o. je upoznato s činjenicom da solemnizacijom isprava stječe svojstvo vršnog javnobilježničkog akta.

U Omišu, 25.3.2026. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Michal Andrzej Halwa

STUDENAC

Skenirano CamScannerom

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka

MICHAL WOJCIECH SLUZEK, OIB 66343570171, SPLIT, SPLIT, Mihanovićeva 46E, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem boravišna iskaznica RH br. 9291159 PU Splitsko-dalmatinska, ovlašten zastupati Društvo s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

MICHAL ANDRZEJ HALWA, OIB 23101413801, SPLIT, SPLIT, Bregovita 8A, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. EK9629020 Republike Poljske, Wojewoda, Wielkopolski/1/ , ovlašten zastupati Društvo zajedno 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 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-2982/2026
Split, 21.04.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – SPLIT 1 – VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA – IRIS POPOVAC

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

ZA V.D. JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Skenirano CamScannerom

REPUBLIKA HRVATSKA
Vršiteljica dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-3152/2026

U vršenju dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17, zastupano po punomoćniku **IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26,** čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118625899 PU splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 25. ožujka 2026. godine ispuštenu od strane **STUDENAC d.o.o.** zastupano po predsjedniku uprave **Michale Wojciech Senczuku,** ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Michaliu Andrzej Halwa, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s upisom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-2982/2026 dana 21. travnja 2026. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen sa BRIJUNI RIVIJERA d. o. o. OIB: 39582496872, kao Zakupodavcem od 31. ožujka 2026. godine** na potvrdu.

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

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prilog: Specijalna punomoć ispuštena 25.03.2026. godine od STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić.

Strankama izdana četiri primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 29,19 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 260,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 65,00 eur.

Split, 24.04.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – SPLIT 1 – VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA – IRIS POPOVAC

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

ZA V.D. JAVNOG BILJEŽNIKA
PRIJSEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Skenirano CamScannerom



Skenirano CamScannerom

GRAD VODNJAN-DIGNANO, Trgovačka 2, Vodnjan-Dignano, OIB:15554218499, zastupan po Gradonačelniku Igoru Orliću, (u daljnjem tekstu: Zakupodavac) ----------
i ----------
STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS) 081168181, OIB: 02023029348, zastupano po Michalu Wojciechu Seńczuku, predsjedniku Uprave i Michalu Andrzeju Halwi, članu Uprave, (u daljnjem tekstu: Zakupnik) ----------
---

temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Vodnjan-Dignano (Službene novine Grada Vodnjan-Dignano br. 19/22), Statuta Grada Vodnjan-Dignano (Službene novine Grada Vodnjan-Dignano br. 02/09, 02/10, 02/13, 02/18, 02/20, 07/22, 15/22-pročišćeni tekst i 16/23) te Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Gradonačelnika Grada Vodnjan-Dignano, KLASA: 372-01/25-01/50, URBROJ: 2163-10-01/01-26-05 od dana 19. siječnja 2026. godine----------
(devetnaestogsiječnjadvijetisućedvadesetšestegodine) sklapaju ----------

CITTÀ DI VODNJAN-DIGNANO, via Merceria 2, Vodnjan-Dignano, OIB: 15554218499, *rappresentata dal Sindaco Igor Orlić,*
(di seguito: il Locatore) ----------
e ----------
STUDENAC S.r.l., con sede a Omiš, Quartiere Ribnjak 17, iscritta nel registro delle imprese del Tribunale commerciale di Spalato con il numero (MBS) 081168181, OIB: 02023029348, *rappresentata da Michał Wojciech Seńczuk, Presidente del Consiglio di Amministrazione, e Michał Andrzej Halwa, membro del Consiglio di Amministrazione, (di seguito: il Conduttore)*

---

sulla base della Decisione sulla concessione in locazione dei locali commerciali di proprietà della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano n. 19/22), dello Statuto della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano n. 02/09, 02/10, 02/13, 02/18, 02/20, 07/22, 15/22 – testo consolidato e 16/23) nonché della Decisione di accettazione delle offerte e di stipula del contratto di locazione del locale commerciale del Sindaco della Città di Vodnjan-Dignano, CLASSE: 372-01/25-01/50, N. PROT.: 2163-10-01/01-26-05 del 19 gennaio 2026 (diciannovesimo giorno del mese di gennaio dell'anno duemilaventisei) stipulano il seguente----------
---

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LOCALE COMMERCIALE

I

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u zgradi u **Galižani, Michele della Vedova 13**, korisne površine 96 m² (slovima: devedesetšestmetrakvadratnih), po najpovoljnijoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od **1.248,00 EUR** (slovima: tisućudvijestočetrdesetosameura) **uvećano za PDV**.----------
---

Il Locatore concede in locazione e il Conduttore prende in locazione il locale commerciale situato nell'edificio a Gallesano, Michele della Vedova 13, *con superficie utile di 96 m² (in*

Skenirano CamScannerom

lettere: novemilatristo quarantotto) al canone mensile più favorevole pari a 1.248,00 EUR (in lettere: milleduecentoquarantotto euro) più PDV.----------

II

Zakupnik će poslovne prostorije koristiti za obavljanje djelatnosti: trgovina na malo prehrambenim i ili neprehrambenim proizvodima.----------

Ako Zakupnik promijeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu ovim ugovorom bez dopuštenja nadležnog tijela Grada Vodnjan-Dignano, Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu, a Zakupnik je dužan predati poslovni prostor Zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari u roku od 8 (slovima: osam) dana od donošenja Odluke Gradonačelnika o raskidu ugovora.----------

Il Conduttore utilizzerà i locali commerciali per lo svolgimento dell'attività: commercio al dettaglio di prodotti alimentari e o non alimentari.----------

Qualora il Conduttore cambi la destinazione d'uso del locale commerciale stabilita con il presente contratto senza il permesso dell'organo competente della Città di Vodnjan-Dignano, il Locatore è autorizzato a recedere dal Contratto di locazione e il Conduttore è tenuto a riconsegnare il locale commerciale al Locatore, libero da persone e cose, entro 8 (otto) giorni dall'adozione della Decisione del Sindaco sulla risoluzione del contratto.----------

III

Ugovorne strane utvrđuju da je na javnom nadmetanju održanom dana 15. siječnja 2026. godine (slovima: petnaestogsiječnjadvijetisućedvadesetšestegodine), a na temelju Natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora objavljenog u "Glasu Istre" i "La Voce del Popolo", na internet stranici i oglasnoj ploči Grada Vodnjan-Dignano dana 22. prosinca 2025. godine (slovima: dvadesetdrugogprosincadvijetisućedvadesetpetegodine) **STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS) 081168181, OIB: 02023029348,** zastupano po Michału Wojciechu Seńczuku, predsjedniku Uprave i Andriji Topiću, članu Uprave, utvrđen kao jedini i najpovoljniji ponuditelj sa mjesečnom zakupninom u iznosu od **1.248,00 EUR** (slovima: tisućudvjestočetrdesetosameura).----------

Le parti contraenti stabiliscono che all'asta pubblica tenutasi il 15 gennaio 2026 (quindicesimo giorno del mese di gennaio dell'anno duemilaventisei), sulla base del Bando per la concessione in locazione di locali commerciali pubblicato su "Glas Istre" e "La Voce del Popolo", sul sito internet e sull'albo pretorio della Città di Vodnjan-Dignano il 22 dicembre 2025 (ventiduesimo giorno del mese di dicembre dell'anno duemilaventicinque), STUDENAC S.r.l., con sede a Omiš, Quartiere Ribnjak 17, iscritta nel registro delle imprese del Tribunale commerciale di Spalato con il numero (MBS) 081168181, OIB: 02023029348, rappresentata da Michał Wojciech Seńczuk, Presidente del Consiglio di Amministrazione, e Andrija Topić, membro del Consiglio di Amministrazione è stata individuata come unica e più favorevole offerente con un canone mensile pari a 1.248,00 EUR (in lettere: milleduecentoquarantotto euro), più PDV.----------

Skenirano CamScannerom

IV

Ugovorne strane utvrđuju da je Zakupnik uplatio jamčevinu u iznosu od 3.744,00 EUR (slovima: tritisućesedamstočetrdesetčetirieura), a koji će se iznos uračunati u mjesečnu zakupninu. ----------

---

Le parti contraenti stabiliscono che il Conduttore ha versato una cauzione pari a 3.744,00 EUR (in lettere: tremilasettecentoquarantaquattro euro), che verrà imputata al canone mensile.-----

---

V

Radi osiguranja za uredno izvršenje ugovornih obveza iz ovog Ugovora, Zakupnik je dostavio instrument osiguranja plaćanja: ----------

- bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 EUR (slovima: desettisućaeura) ovjerenu od strane Javnog bilježnika, o čemu će se izdati potvrda sa podacima Ureda gdje je zadužnica ovjerena, datum ovjere te broj pod kojim će bjanko zadužnica biti ovjerena.

A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali derivanti dal presente Contratto, il Conduttore ha consegnato lo strumento di garanzia del pagamento:----------

---

– cambiale in bianco fino all'importo di 10.000,00 EUR (in lettere: diecimila euro), autenticata da un Notaio, di cui verrà rilasciata apposita attestazione contenente i dati dell'Ufficio presso il quale la cambiale è stata autenticata, la data di autenticazione e il numero di registrazione della cambiale in bianco.----------

---

VI

Pored prostora iz točke I. ovog ugovora Zakupnik ima pravo koristiti zajedničke dijelove i uređaje u zgradi. ----------

---

Oltre al locale di cui al punto I del presente contratto, il Conduttore ha diritto di utilizzare le parti e gli impianti comuni dell'edificio.----------

---

VII

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od **5 godina** (slovima: petgodina), a prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.----------

U posjed poslovnog prostora Zakupnik stupa danom solemnizacije ugovora kod Javnog bilježnika. ----------

---

*Il contratto è stipulato a tempo determinato per la durata di **5 (cinque) anni** e cessa allo scadere del termine per il quale è stato concluso.*
Il Conduttore entra in possesso del locale commerciale il giorno della solennizzazione del contratto presso il Notaio.----------

---

VIII

Zakupnina mjesečno iznosi **1.248,00 EUR (slovima: tisućudvjestočetrdesetosameura) uvećano za PDV**, te se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do 5. (slovima: petog) dana u

Skenirano CamScannerom

mjesecu za tekući mjesec na bankovni račun Grada Vodnjan-Dignano – Proračun, IBAN broj HR3223600001850200007, s pozivom na broj HR68 7722-02023029348. ----------

---

U slučaju zakašnjenja u plaćanju Zakupodavac ima pravo obračunavati zakonsku zateznu kamatu. ----------

Zakupnina se plaća počev od 01. veljače 2026. godine (prvogveljačedvijetisućedvadesetšestegodine). ----------

Na početku tekuće godine zakupnina se jednom godišnje usklađuje prema rastu potrošačkih cijena na malo u prethodnoj godini. ----------

---

Il canone di locazione mensile ammonta a 1.248,00 EUR (in lettere: milleduecentoquarantotto euro), più PDV, ed è pagabile mensilmente in anticipo, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) del mese per il mese in corso, sul conto bancario della Città di Vodnjan-Dignano – Bilancio, IBAN HR3223600001850200007, con riferimento HR68 7722-02023029348. In caso di ritardo nel pagamento, il Locatore ha diritto di calcolare gli interessi legali di mora. Il canone di locazione è dovuto a partire dal 1° febbraio 2026 (primo giorno del mese di febbraio dell'anno duemilaventisei). All'inizio di ogni anno solare il canone viene adeguato una volta all'anno in base all'aumento dei prezzi al consumo al dettaglio dell'anno precedente.

IX

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu, kao i druge naknade i poreze, koji se plaćaju uz zakupninu o njihovom dospijeću.----------

Naknada za troškove iz prethodnog stavka nije uračunata u zakupninu.----------

Zakupnik je obvezan pričuvu za poslovni prostor refundirati Gradu Vodnjan-Dignano. ---------

Na temelju ovog Ugovora Zakupodavac obvezuje Zakupnika da kod nadležnih tijela i pravnih osoba (HEP, Vodovod, HPT, Contrada d.o.o. i dr.) ishodi evidenciju utroška električne energije, vode, odvoza smeća i sl. na svoje ime, a te troškove Zakupnik se obvezuje plaćati u propisanim rokovima. ----------

---

Il Conduttore è tenuto a pagare il corrispettivo per le spese di utilizzo degli impianti comuni e dei servizi nell'edificio in cui si trova il locale commerciale, la tassa comunale, nonché altri oneri e imposte che si pagano unitamente al canone di locazione alla loro scadenza. ***Il corrispettivo per le spese di cui al comma precedente non è incluso nel canone di locazione.*** *Il Conduttore è tenuto a rimborsare alla Città di Vodnjan-Dignano il fondo di riserva per il locale commerciale.----------*

Sulla base del presente Contratto, il Locatore obbliga il Conduttore a richiedere presso gli enti competenti e le persone giuridiche (HEP, Acquedotto, HPT, Contrada d.o.o. ecc.) l'intestazione a proprio nome dei consumi di energia elettrica, acqua, smaltimento dei rifiuti e simili, e il Conduttore si impegna a sostenere tali costi nei termini prescritti.----------

---

X

Zakupnik ima obvezu da sam dovede poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti u roku od 90 (slovima: devedeset) dana, koji rok se računa od predaje poslovnog prostora u posjed. ----------

U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju od strane Zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje uporabne dozvole, odnosno drugog akta propisanog zakonom. ----------

Skenirano CamScannerom

Il Conduttore ha l'obbligo di rendere autonomamente il locale commerciale idoneo allo svolgimento dell'attività entro 90 (novanta) giorni, termine che decorre dalla consegna del locale in possesso.

In tale termine non si computa il tempo necessario per ottenere le autorizzazioni ai lavori di ristrutturazione da parte del Locatore, né il tempo necessario per ottenere il certificato di agibilità o altro atto previsto dalla legge.

XI

Zakupnik se obvezuje radove na uređenju poslovnog prostora, odnosno po potrebi i na dijelu zgrade, izvesti sukladno odobrenju Zakupodavca i lokacijskoj dozvoli, odnosno drugom aktu propisanim zakonom.

Lokacijsku dozvolu ishoduje Zakupodavac, a ostala odobrenja Zakupnik temeljem suglasnosti Zakupodavca.

Pod uređenjem razumijevaju se nužni i korisni radovi, naročito radovi na nosivoj konstrukciji zgrade uključivo i izolaciju zidova, podova i temelja zgrade, pokrov, pročelja zgrade, radovi na električnim, telefonskim, vodovodnim, kanalizacijskim i drugim instalacijama, sanitarnim uređajima, kao i keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova, te zamjena i popravak stolarije.

Radove iz prethodnog stavka Zakupnik je dužan ustupiti primjenom Zakona o javnoj nabavi (NN 120/16, 114/22), nakon što ih odobri Gradonačelnik.

Zakupodavac ima pravo da putem ovlaštene osobe nadzire izvođenje radova te da prisustvuje primopredaji radova, a Zakupnik da putem izabranog izvođača iste izvede sukladno troškovniku i drugoj dokumentaciji.

Ulaganje Zakupnika u preuređenje poslovnog prostora uračunat će se kao unaprijed plaćene zakupnine po završetku radova na preuređenju, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se sa najviše 50% (slovima: pedesetposto) mjesečne ugovorene zakupnine.

U slučaju da Zakupnik otkaže Ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je Zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem sa mjesečnom zakupninom, nema pravo na povrat preostalog iznosa.

Zakupnik je dužan radove na preuređenju završiti u roku određenom u izdanoj suglasnosti, koji se rok računa od izdavanja suglasnosti Zakupniku. U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju od strane Zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje lokacijske dozvole, odnosno drugoga akta propisanog zakonom (od podnošenja urednog akta Zakupnika do donošenja akta Gradonačelnika odnosno nadležnog tijela).

Prije svakog ulaganja Zakupnik je dužan ishodovati suglasnost Zakupodavca i maksimalno sačuvati izvornost pročelja sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela.

Sva ulaganja izvršena bez pisane suglasnosti Zakupodavca, pa bila ona nužna ili korisna neće se priznavati te će ih u cijelosti snositi Zakupnik.

Zbog postupanja Zakupnika protivno prethodnim odredbama ovog članka, Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu, a Zakupnik je dužan predati poslovni prostor zakupodavcu slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o raskidu ugovora.

Il Conduttore si impegna a eseguire i lavori di sistemazione del locale commerciale, e se necessario anche di parti dell'edificio, conformemente all'autorizzazione del Locatore e al permesso di localizzazione, ovvero ad altro atto previsto dalla legge.

Il permesso di localizzazione è ottenuto dal Locatore, mentre le altre autorizzazioni sono

Skenirano CamScannerom

ottenute dal Conduttore sulla base del consenso del Locatore.
Per "sistemazione" si intendono i lavori necessari e utili, in particolare i lavori sulla struttura portante dell'edificio, inclusi l'isolamento delle pareti, dei pavimenti e delle fondamenta, la copertura, le facciate, i lavori sugli impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari e altri impianti, i servizi igienici, nonché i lavori di piastrellatura e altri lavori di finitura di pavimenti e pareti, e la sostituzione e riparazione degli infissi.----------

I lavori di cui al comma precedente devono essere affidati dal Conduttore applicando la Legge sugli appalti pubblici (NN 120/16, 114/22), previa approvazione del Sindaco.----------
Il Locatore ha il diritto di controllare l'esecuzione dei lavori tramite una persona autorizzata e di presenziare alla consegna dei lavori, mentre il Conduttore è tenuto a eseguirli tramite l'appaltatore scelto, conformemente al computo metrico e alla documentazione tecnica.--------

Gli investimenti del Conduttore nella ristrutturazione del locale commerciale saranno imputati come canoni di locazione pagati anticipatamente al termine dei lavori, ovvero il valore riconosciuto dei lavori eseguiti sarà compensato fino a un massimo del 50% (cinquanta per cento) del canone mensile pattuito.----------
Nel caso in cui il Conduttore receda dal Contratto di locazione prima della scadenza del termine entro il quale il Locatore è obbligato a rimborsargli l'importo approvato mediante compensazione con il canone mensile, il Conduttore non ha diritto alla restituzione dell'importo residuo.----------

Il Conduttore è tenuto a completare i lavori di ristrutturazione entro il termine stabilito nell'autorizzazione rilasciata, termine che decorre dalla data di rilascio dell'autorizzazione. In tale termine non si computa il tempo necessario per ottenere le autorizzazioni ai lavori da parte del Locatore, né il tempo necessario per ottenere il permesso di localizzazione o altro atto previsto dalla legge.----------
Prima di ogni investimento, il Conduttore è tenuto a ottenere il consenso del Locatore e a preservare il più possibile l'originalità della facciata in conformità alle condizioni particolari dell'organo competente.----------
Tutti gli investimenti effettuati senza il consenso scritto del Locatore, anche se necessari o utili, non saranno riconosciuti e saranno interamente a carico del Conduttore.----------

A causa del comportamento del Conduttore contrario alle disposizioni del presente articolo, il Locatore è autorizzato a risolvere il Contratto di locazione e il Conduttore è tenuto a riconsegnare il locale commerciale al Locatore, libero da persone e cose, entro 8 (otto) giorni dalla data di adozione della Decisione del Sindaco sulla risoluzione del contratto.----------

XII

Zakupnik je dužan čuvati poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati registriranu dopuštenu djelatnost. ----------
Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora. ----------
Zakupnik je dužan izvršiti popravke oštećenja na poslovnom prostoru koje je sam uzrokovao, u svezi djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru. ----------
Zakupnik ne odgovara za pogoršanje poslovnog prostora koje nastaje zbog redovite uporabe. -

Il Conduttore è tenuto a custodire il locale commerciale con la diligenza del buon padre di famiglia e a svolgervi l'attività registrata e consentita.----------
Il Conduttore sostiene i costi della manutenzione ordinaria del locale commerciale.----------

Skenirano CamScannerom

Il Conduttore è tenuto a riparare i danni al locale commerciale da lui causati in relazione all'attività svolta.----------
Il Conduttore non risponde del deterioramento del locale commerciale derivante dall'uso ordinario.----------
---

XIII

Zakupnik ne može zakupljene poslovne prostorije iz točke I. ovog ugovora dati u podzakup. -- Ukoliko Zakupnik postupi protivno odredbi prethodnog stavka, Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu, a Zakupnik je dužan predati poslovni prostor Zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o raskidu ugovora. U slučaju ovrhe, podzakupnik će se smatrati osobom Zakupnika. ----------
---

Il Conduttore non può concedere in sublocazione i locali commerciali di cui al punto 1 del presente contratto.----------
Qualora il Conduttore agisca in violazione della disposizione precedente, il Locatore è autorizzato a risolvere il Contratto di locazione e il Conduttore è tenuto a riconsegnare il locale commerciale al Locatore, libero da persone e cose, entro 8 (otto) giorni dalla data della Decisione del Sindaco sulla risoluzione del contratto. In caso di esecuzione forzata, il subconduttore sarà considerato persona del Conduttore.----------
---

XIV

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg Zakupnika i to: ----------

- bračnom ili izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika ako zakupnik umre ili ostvari uvjete za mirovinu te u drugim opravdanim okolnostima, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorenu djelatnost ili preuzmu obrt,
- pravnom slijedniku ili nasljedniku dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost, ----------
- pravnoj osobi, uz uvjet da je dosadašnji zakupnik većinski vlasnik te pravne osobe,
- pravnoj osobi ako je dosadašnji zakupnik kao pravna osoba jedini osnivač pravne osobe na koju želi prenijeti ugovorna prava i obveze. ----------

Pravno sljedništvo dokazuje se rješenjem nadležnog Trgovačkog suda, odnosno upravnog tijela. ----------
O promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru odlučuje Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela. ----------
Promjena djelatnosti može se odobriti pod slijedećim uvjetima: ----------

1. da je Zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti; ----------
2. da će Zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uloženih sredstava, izvršiti dopuštene preinake poslovnog prostora radi obavljanja promijenjene djelatnosti; ----------
3. da Zakupnik nije izvršio adaptaciju poslovnog prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti za koju mu je odobreno obeštećenje kroz prebijanje sa zakupninom; ----------
4. da Zakupnik uredno plaća dospjelu zakupninu. ----------

Il Sindaco può autorizzare il subentro nei diritti e negli obblighi del precedente Conduttore nei confronti di:----------
– il coniuge o convivente, i figli, i nipoti, gli adottati, i figliastri e i genitori del conduttore, se

Skenirano CamScannerom

il conduttore muore o matura i requisiti per la pensione, nonchè in altre circostanze giustificate, a condizione che continuino a svolgere l'attività contrattata o subentrino nell'attività artigianale;

- *il successore giuridico o l'erede del precedente conduttore, a condizione che continui a svolgere l'attività contrattata;*----------
- *una persona giuridica, a condizione che il precedente conduttore sia il socio di maggioranza di tale persona giuridica;*----------
- *una persona giuridica, qualora il precedente conduttore, in qualità di persona giuridica, sia l'unico fondatore della persona giuridica alla quale intende trasferire i diritti e gli obblighi contrattuali.*----------

La successione giuridica è comprovata con una decisione del Tribunale commerciale competente o dell'organo amministrativo competente.----------

La modifica o integrazione dell'attività contrattata nel locale commerciale è decisa dal Sindaco su proposta dell'organo amministrativo competente.----------

La modifica dell'attività può essere approvata alle seguenti condizioni:----------

1.che il Conduttore abbia svolto l'attività contrattata nel locale commerciale per almeno un anno prima della presentazione della richiesta di modifica; ----------

2.che il Conduttore, a proprie spese e senza diritto alla restituzione degli investimenti, esegua le modifiche consentite del locale commerciale per lo svolgimento della nuova attività: --------

3.che il Conduttore non abbia eseguito l'adattamento del locale commerciale per l'attività contrattata per la quale gli sia stato riconosciuto un indennizzo mediante compensazione con il canone; ----------

4.che il Conduttore paghi regolarmente il canone di locazione scaduto. ----------

---

XV

Svaka ugovorna strana može ovaj Ugovor o zakupu otkazati, uz otkazni rok od 2 (slovima: dva) mjeseca. ----------

Otkaz ugovora može se dati prvog ili petnaestog u mjesecu putem Javnog bilježnika. ----------

Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora radi namirenja dospjele nepodmirene zakupnine i drugih naknada koje se plaćaju uz zakupninu te radi predaje prostora u posjed u slučaju prestanka ugovora o zakupu, može neposredno provesti ovrhu. ----------

Zakupnik izričito i bezuvjetno pristaje da Javni bilježnik može izdati potvrdu ovršnosti ovog Ugovora, po dospijeću bilo koje tražbine iz ovog Ugovora na temelju Izjave Zakupodavca o dospijeću tražbine ili Izjave Zakupodavca o otkazu Ugovora. ----------

Ugovorne strane suglasne su da Javni bilježnik na temelju ovog ugovora i Izjave iz prethodnog stavka na ovaj ugovor stavi potvrdu ovršnosti. ----------

---

Zakupnik ovime izričito i neopozivo izjavljuje, da u slučaju dospjelosti bilo koje obveze po ovom Ugovoru, Zakupodavac može temeljem ovog Ugovora, provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, odmah nakon dospjelosti.--

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da se u svrhu naplate bilo kojeg potraživanja Zakupodavca iz ovog Ugovora po njenoj dospjelosti može neposredno provesti prisilna ovrha na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili drugog subjekta koji obavlja poslove novčanog prometa.----------

---

Zakupnik ujedno ovlašćuje zakupodavca da po isteku ugovorenog roka ili nastupom razloga za otkaz zakupnog odnosa od strane zakupodavca, isti može temeljem ovog ugovora kao ovršne isprave, zatražiti ovrhu pred nadležnim sudom radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora.-

Skenirano CamScannerom

Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik s osnova izjave Zakupodavca na Ugovor staviti klauzulu ovršnosti radi ispražnjenja zbog isteka ugovorenog roka ili otkaza ugovora, na pismeni zahtjev zakupodavca.----------

Ciascuna parte contraente può disdire il presente Contratto di locazione con un preavviso di 2 (due) mesi.----------
La disdetta del contratto può essere data il primo o il quindicesimo giorno del mese tramite Notaio.----------
Con la firma del presente Contratto, il Conduttore autorizza il Locatore, sulla base del presente Contratto, a procedere direttamente all'esecuzione forzata per il recupero dei canoni scaduti e non pagati e degli altri oneri connessi al canone, nonché per la restituzione del locale in possesso in caso di cessazione del contratto di locazione.----------
Il Conduttore accetta espressamente e incondizionatamente che il Notaio possa rilasciare il certificato di esecutività del presente Contratto alla scadenza di qualsiasi credito derivante dal presente Contratto, sulla base della dichiarazione del Locatore sulla scadenza del credito o della dichiarazione del Locatore sulla disdetta del Contratto.----------
Le parti contraenti concordano che il Notaio apponga sul presente Contratto il certificato di esecutività sulla base del presente Contratto e della dichiarazione di cui al comma precedente.-

Il conduttore con la presente dichiara espressamente e irrevocabilmente che, in caso di scadenza di qualsiasi obbligazione derivante dal presente Contratto, il locatore può, in base al presente Contratto, procedere a esecuzione forzata immediata sull'intero patrimonio mobiliare e immobiliare del conduttore, immediatamente dopo la scadenza dell'obbligazione.
Il conduttore dichiara inoltre espressamente di essere d'accordo che, ai fini della riscossione di qualsiasi credito del locatore derivante dal presente Contratto, una volta divenuto esigibile, possa essere direttamente avviata l'esecuzione forzata sui suoi conti e sui suoi fondi presso qualsiasi banca o altro soggetto che svolga operazioni di pagamento.----------

Il conduttore autorizza inoltre il locatore, alla scadenza del termine contrattualmente concordato oppure al verificarsi di motivi di risoluzione del rapporto di locazione da parte del locatore, a richiedere, sulla base del presente contratto quale titolo esecutivo, l'esecuzione forzata davanti al tribunale competente ai fini dello sgombero e della consegna del locale commerciale.
Le parti contrattuali convengono che il notaio, sulla base della dichiarazione del locatore, apporrà al contratto la clausola di esecutività ai fini dello sgombero per scadenza del termine pattuito o per risoluzione del contratto, su richiesta scritta del locatore.----------

XVI

Ugovor o zakupu Zakupodavac može otkazati iz razloga propisanim člankom 43. Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Vodnjan-Dignano (Službene novine Grada Vodnjan-Dignano broj 19/22) kako slijedi: ----------

zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,----------

- Zakupnik ne plati dvije uzastopne mjesečne dospjele zakupnine,
- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži Zakupnik, ----------

Skenirano CamScannerom

- Zakupnik da zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup; osim u slučaju iz čl. 32 Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Vodnjan-Dignano (Službene novine Grada Vodnjan-Dignano broj 19/22). ----------
- Zakupnik bez dopuštenja zakupodavaca vrši preinake odnosno izvodi građevinsko - obrtničke radove u poslovnom prostoru.----------
- Zakupnik izvrši promjenu obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru bez suglasnosti Zakupodavca.----------
- Zakupnik kod obavljanja ugovorene djelatnosti ne poštuje zakonske i podzakonske akte.
- Zakupnik duže od 60 (slovima: šezdeset) dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog razloga (godišnji odmor, bolovanje, uređenje prostora).----------
- Zakupnik ne započne obavljati ugovorenu djelatnost u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana po izvršenoj primopredaji.----------
- Zakupnik ne plaća obveze proistekle iz osnova korištenja poslovnog prostora i obavljanja ugovorene djelatnosti prema odlukama zakupodavca, kao i troškove prema isporučiteljima komunalnih usluga, a vezano uz korištenje poslovnim prostorom (električna energija, voda, odvoz smeća i druge komunalne usluge).----------
- kada se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti ili rekonstruirati.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ukoliko Zakupnik ne plati dvije uzastopne zakupnine. ----------
---

Il Locatore può disdire il Contratto di locazione per i motivi previsti dall'articolo 43 della Decisione sulla concessione in locazione dei locali commerciali di proprietà della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano n. 19/22), come segue:-

---

– il Conduttore, anche dopo diffida scritta del Locatore, utilizza il locale commerciale in modo contrario al contratto o arreca danni rilevanti utilizzandolo senza la dovuta diligenza;
– il Conduttore non paga due canoni mensili consecutivi scaduti;
– il Locatore, per motivi indipendenti dalla propria responsabilità, non può utilizzare il locale commerciale in cui svolgeva la propria attività e intende pertanto utilizzare il locale detenuto dal Conduttore;----------
– il Conduttore concede in sublocazione il locale commerciale o parte di esso, salvo il caso di cui all'articolo 32 della Decisione sulla concessione in locazione dei locali commerciali di proprietà della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino ufficiale n. 19/22);
– il Conduttore esegue modifiche o lavori edilizi-artigianali nel locale commerciale senza il permesso del Locatore;----------
– il Conduttore modifica l'attività svolta nel locale commerciale senza il consenso del Locatore;----------
– il Conduttore, nello svolgimento dell'attività contrattata, non rispetta le disposizioni legislative e regolamentari;----------
– il Conduttore non utilizza il locale commerciale per oltre 60 (sessanta) giorni senza giustificato motivo (ferie annuali, malattia, ristrutturazione);----------
– il Conduttore non avvia l'attività contrattata entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna del locale;----------
– il Conduttore non adempie alle obbligazioni derivanti dall'uso del locale commerciale e dallo svolgimento dell'attività contrattata secondo le decisioni del Locatore, nonché ai costi verso i fornitori di servizi comunali (energia elettrica, acqua, smaltimento rifiuti e altri servizi);-------
– quando il locale commerciale, a causa dell'usura o del degrado, deve essere demolito o ricostruito.----------
Il Locatore può disdire il Contratto di locazione in qualsiasi momento, indipendentemente dalle disposizioni contrattuali o legali sulla durata della locazione, qualora il Conduttore non paghi

Skenirano CamScannerom

...*giorni consecutivi.*

XVII

...rajanjem Ugovora o zakupu Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni ...stor, ukoliko se time ne oštećuje poslovni prostor i pripadajuća oprema. Prilikom ispražnjenja poslovnog prostora sačinit će se zapisnik o stanju poslovnog prostora.

...*la cessazione del Contratto di locazione, il Conduttore ha il diritto di rimuovere le ...zzature da lui installate nel locale commerciale, qualora ciò non arrechi danni al locale e ...le alterazioni ammesse. Al momento dello sgombero del locale commerciale verrà redatto un verbale sullo stato del locale.*

XVIII

...Zakupnik se obvezuje poštivati načelo službene dvojezičnosti na području Grada Vodnjan-Dignano, sukladno važećim propisima. U tom smislu, Zakupnik se obvezuje da će sve javne objave, publikacije, obavijesti, promotivne i informativne materijale, radno vrijeme, cjenike, kao i ostale sadržaje namijenjene javnosti, a koji su povezani s korištenjem poslovnog prostora iz ovog Ugovora, izrađivati i objavljivati dvojezično, na hrvatskom i talijanskom jeziku.

Il Conduttore si impegna a rispettare il principio del bilinguismo ufficiale sul territorio della Città di Vodnjan–Dignano, in conformità alle normative vigenti. A tal fine, il Conduttore si impegna a redigere e pubblicare in forma bilingue, in lingua croata e italiana, tutte le comunicazioni pubbliche, pubblicazioni, avvisi, materiali promozionali e informativi, gli orari di lavoro, i listini prezzi, nonché ogni altro contenuto destinato al pubblico e connesso all'utilizzo dello spazio commerciale oggetto del presente Contratto.

XIX

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim ugovorom, neposredno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24).

Per tutte le questioni non disciplinate dal presente contratto si applicano direttamente le disposizioni della Legge sulla locazione e compravendita dei locali commerciali (Gazzetta ufficiale n. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24).

XX

Zakupnik se obvezuju danom potpisivanja ovog ugovora ovaj ugovor podnijeti na potvrdu (solemnizaciju) Javnom bilježniku. Troškove solemnizacije snosi Zakupnik.

Skenirano CamScannerom

Il Conduttore si impegna, il giorno della firma del presente contratto, a sottoporlo alla conferma (solennizzazione) del Notaio. ----------
Le spese di solennizzazione sono a carico del Conduttore. ----------
---

XXI

Ovaj Ugovor sačinjen je u 3 (tri) istovjetna primjerka. Stranka će ishodovati istodobne preslike ovog Ugovora u dovoljnom broju primjeraka. ----------
---

Il presente Contratto è redatto in 3 (tre) copie identiche. Le parti provvederanno a ottenere copie conformi del presente Contratto in numero sufficiente. ----------
---

XXII

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju. ----------
---

Le parti contraenti accettano i diritti e gli obblighi derivanti dal presente contratto e, a conferma dell'accettazione, lo sottoscrivono di proprio pugno. ----------
---

KLASA: 372-01/26-01/5 ----------
URBROJ: 2163-10-01/01-26-01 ----------
Vodnjan-Dignano, 27. siječnja 2026. godine ----------
(dvadesetsedmogsiječnjadvijetisućedvadesetšestegodine) ----------
Vodnjan-Dignano, 27 gennaio 2026
(ventisettesimo giorno del mese di gennaio dell'anno duemilaventisei)

ZAKUPNIK
CONDUTTORE

STUDENAC d.o.o.

Michal Wojciech Seńczuk
Predsjednik Uprave
pp Ivana Ljubičić

Michal Andrzej Halwa
Član Uprave
pp Ivana Ljubičić

ZAKUPODAVAC
LOCATORE

GRAD VODNJAN-DIGNANO
CITTÀ DI VODNJAN-DIGNANO

GRADONAČELNIK-SINDACO

Igor Orlić

Skenirano CamScannerom

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Kojom društvo **STUDENAC d.o.o.**, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB: 02023029348, zastupan po predsjedniku uprave Michal Wojciech Senczuk, OIB 66343570171, ovlašten zastupati društvo zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Michał Andrzej Halwa, OIB: 23101413801, ovlašten zastupati društvo zajedno s predsjednikom uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun Društva podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen 19. siječnja 2026. godine između **Grada Vodnjan-Dignano**, OIB: 15554218499, Trgovačka 2, Vodnjan-Dignano, zastupan po gradonačelniku Igoru Oriću kao Zakupodavca, i **STUDENAC d.o.o.**, kao Zakupnika predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Galižani, Michele della Vedova 13, korisne površine 96 m2 (slovima: devedesetšestmetrakvadratnih) („Ugovor"), kao i bjanko zadužnicu iz članka 5 Ugovora na iznos do 10.000, 00 EUR koja solemnizacijom kod javnog bilježnika stječe svojstvo ovršne isprave kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i s kojom je Društvo u potpunosti suglasno.

Ugovor se sastoji od 22 članaka.

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

U Omišu, 17.3.2026. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Michał Andrzej Halwa

STUDENAC

Skenirano CamScannerom

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka

MICHAL WOJCIECH SENCZUK, OIB 66343570171, SPLIT, SPLIT, Mihanovićeva 46E, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem boravišna iskaznica RH br. 9291159 PU Splitsko-dalmatinska, ovlašten zastupati Društvo s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

MICHAL ANDRZEJ HALWA, OIB 23101413801, SPLIT, SPLIT, Bregovita 8A, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. EK9629020 Republike Poljske, Wojewoda, Wielkopolski/1/ , ovlašten zastupati Društvo zajedno 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 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-2063/2026
Split, 27.03.2026.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLIT
1
IRIS POPOVAC
VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA

ZA V.D. JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Skenirano CamScannerom

REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-2067/2026

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka:

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17, zastupano po punomoćniku IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118625899 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 17. ožujka 2026. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Michałiu Andrzej Halwa, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-2063/2026 dana 27. ožujka 2026. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen sa GRAD VODNJAN - DIGNANO, OIB: 15554218499, kao Zakupodavcem od 19. siječnja 2026. godine** na potvrdu.

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

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prilog: Specijalna punomoć od 17.03.2026. godine

Stranci izdana dva primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 9,29 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 128,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 32,00 eur.

Split, 27.03.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – SPLIT 1 – VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA – IRIS POPOVAC

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

ZA V.D. JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Skenirano CamScannerom



Skenirano CamScannerom

STUDENAC D.O.O., Četvrt Ribnjak 17, 21 310 OMIŠ, OIB: 02023029348, zastupano po Ivani Ljubičić, OIB: 27337898896, adresa: Split, Antuna Mihanovića 26, temeljem Specijalne punomoći ovjeren u uredu javnog bilježnika Mirjana Popovac, Split, pod poslovnim brojem OV-2/2023 od 02.01.2023. godine (drugog siječnja dvijetisućedvadesettreće), s jedne strane kao zakupnik (u daljnjem tekstu kao „Zakupnik")----------

i----------

MATEO DE MICHELI VITTURI, Split, Dobrić br. 1, OIB: 01801889607, s druge strane kao zakupodavac (u daljnjem tekstu kao: „Zakupodavac")----------

zaključili su dana 02.01.2023. (drugi siječnja dvijetisućedvadesettreće) godine ----------

UGOVOR

o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

1.1 Ugovorne stranke prethodno suglasno utvrđuju:----------

a) da je predmet ovog poslovni prostor označen kao čest.zgr. 1407, K.O. Split, upisan u zk.ul.br. 4125 u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split, i to; 13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor 2 – dvoetažni, na PD (podrumu) i PR (prizemlju), površine 381,00 m2, zapadno od ulaza u zgradu (lijevo krilo),(u daljnjem tekstu „Poslovni prostor).----------

b) da su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split, u zk.ul.br. 4125, K.O Split, kao suvlasnici Poslovnog prostora upisani Đana De Micheli Vitturi, OIB: 60691018380, Split, Poljana kneza Trpimira 6, za 12/18 suvlasničkog dijela nekretnine, Zedra Ivanišević Duplančić, OIB: 74339401497, Renca, La Joya 425 DPTO 212, Čile, za 1/18 suvlasničkog dijela i Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, za 5/18 suvlasničkog dijela nekretnine.----------

c) da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split, u zk.ul.br. 4125, K.O Split, pod poslovnim brojem Z-14291/2015 upisano pravo doživotnog plodouživanja, na Poslovnom prostoru, u korist Zakupodavca Matea De Micheli Vitturia, Split, Dobrić br. 1, OIB: 01801889607.----------

d) da su Zakupodavac, Mateo De Micheli Vitturi, Split, Dobrić br. 1, OIB: 01801889607 i Zedra Ivanišević Duplančić, OIB: 74339401497, Renca, La Joya 425 DPTO 212, Čile, upisana suvlasnica za 1/18 suvlasničkog dijela nekretnine, zaključili Ugovor o diobi, predmet kojeg Ugovora je poslovni prostor opisan u članku 1.1., točki a) ovog Ugovora, sukladno kojem Ugovoru o diobi Zedra Ivanišević Duplančić, OIB: 74339401497, Renca, La Joya 425 DPTO 212, Čile, prenosi na Zakupodavca 1/18 suvlasničkog dijela Poslovnog prostora, te će se po okončanu postupka radi povrata i naknade za oduzetu imovinu koji se vodi pred Uredom državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Odsjekom za imovinsko-pravne poslove, Ugovor o diobi zaključen između Zakupodavca i Zedre Ivanišević Duplančić, OIB: 74339401497, Renca, La Joya 425 DPTO 212, Čile, provesti u zemljišnim knjigama ----------

Scanned with CamScanner

Predmet ugovora

Članak 2.

2.1. Ovim Ugovorom Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup Poslovni prostor iz članka 1.1. točke a) ovog Ugovora.

2.2. Zakupnik se temeljem Ugovora o zakupu, zaključenog između Matea De Micheli Vitturia, kao zakupodavca i trgovačkog društva STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 33060874644, kao zakupoprimca, ovjerenog po javnom bilježniku Radoslavu Vukoviću iz Omiša, Četvrt Ž. Dražojevića bb, broj: OV-6430/12 od dana 09.11.2012. godine (deveti studenog dvijetisućedvanaeste) i Aneksa 1. Ugovora o zakupu, ovjerenog po javnom bilježniku Ivanu Bradariću, Split, Obala Hrvatskog narodnog preporoda 9, broj: OV-1145/13 od dana 14.02.2013. (četrnaesti veljače dvijetisućetrinaeste) godine, nalazi u posjedu predmetnog Poslovnog prostora, a koji zakup prestaje dana 31. prosinca 2022. godine.

2.3. Budući da je Zakupnik u trenutku sklapanja ovog Ugovora, temeljem Ugovora o zakupu i Aneksa 1. Ugovora o zakupu, opisanog u članku 2.2. ovog Ugovora, u posjedu Poslovnog prostora iz članka 1.1. ovog Ugovora, Zakupniku je poznato stanje poslovnog prostora i nema nikakvih primjedbi.

2.4. Zakupnik će o svom trošku vršiti uređenje Poslovnog prostora, s tim da za bilo kakve preinake kojima bi zadirao u konstruktivne dijelove objekta treba pribaviti prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.

Trajanje Zakupa

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane su suglasne da je temeljem ovog Ugovora zakup počeo teći dana 01.01.2023. godine (prvi siječnja dvijetisućedvadesettreće), a zaključuje se na period od 7 (sedam) godina.

3.2. Eventualno korištenje Prostora nakon ugovorenog roka ne podrazumijeva automatsko produljenje ili obnovu Ugovora. Za produljenje Ugovora o zakupu po isteku razdoblja iz točke 3.1. ovog članka ili korištenje zakupljenog Prostora, kao predmeta Ugovora o zakupu nakon prekida Ugovora, potrebna je pismena suglasnost Zakupodavaca, a bez iste Zakupodavci imaju pravo prisilne ovrhe predviđene člankom 11. ovog Ugovora. O produženju ovog Ugovora ugovorne strane će sklopiti poseban aneks ovom Ugovoru.

3.3. Zakupnik je obvezan Zakupodavcu pisanim putem uputiti obavijest najmanje 6 (šest) mjeseci prije isteka ovog Ugovora o želji produženja Ugovora na još jednu godinu dana.

3.4. Ukoliko Zakupnik ne obavijesti Zakupodavca smatrat će se da je suglasan sa završavanjem ovog Ugovora u odnosu na trajanje ovog Ugovora sukladno odredbi članka 3.1.

3.5. U slučaju promjene titulara vlasništva poslovnog prostora ovaj Ugovor je i dalje važeći, a sva prava i obveze koja proizlaze iz istog prelaze na novog vlasnika odnosno Zakupodavca te ih je shodno tome dužan preuzeti.

3.6. Ugovorne strane dužne su izvijestiti svoje eventualne pravne sljednike o postojanju ovog Ugovora te odnosa koji iz njega proizlaze.

Scanned with CamScanner

Zakupnina

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju mjesečni iznos zakupnine u visini od **5.000,00 EUR**-a (slovima: pettisuća eura) **mjesečno.**

4.2. Ugovorne strane su suglasne da se zakupnina plaća u iznosu od 5.000,00 EUR-a (slovima: pettisuća eura) uvećana za PDV u iznosu za 25%, na način da je Zakupodavac dužan izdati račun u iznosu od 5.000,00 EUR-a (slovima: pettisuća eura), uvećan za PDV, a Zakupnik je dužan plaćati zakupninu uvećanu za PDV u iznosu od 25% (slovima: dvadestpet posto).

4.3. Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da u svrhu pravovremenog plaćanja zakupnine, Zakupnik je dužan u roku od 3 (tri) dana od dana solemnizacije ovog Ugovora, Zakupodavcu uplatiti na račun broj IBAN: HR7524070003106327673, koji se vodi kod Otp banke d.d., novčani iznos od 12.000,00 EUR-a (slovima: dvanaesttisuća eura), a koji će novčani iznos Zakupodavac uredno vratiti Zakupniku po izlasku iz Poslovnog rostora, ukoliko Zakupnik bude uredno podmirivao mjesečne zakupnine, opisane u članku 4.1. ovog Ugovora i Poslovni prostor po isteku, otkazu ili raskidu ovog Ugovora (prestanku zakupa), slobodan od stvari i osoba, u prvobitno stanju predau posjed Zakupodavcu.

Članak 5.

5.1. Zakupnina se plaća mjesečno, do 5. (petog) u mjesecu za tekući mjesec i to na žiro račun Zakupodavaca, Matea De Micheli Vitturija, Split, Dobrić br. 1, OIB: 01801889607, broj IBAN: HR7524070003106327673, koji se vodi kod Otp banke d.d.

Režijski troškovi

Članak 6.

6.1. Zakupnik se obvezuje tijekom trajanja zakupa uredno, o njihovom dospijeću, podmirivati sve pripadajuće troškove koji terete predmetni Prostor opisan u članku 1.1., točke a) ovog Ugovora (struja, voda, komunalna naknada, telefon, internet i sl.), i to plaćanjem računa koji za te troškove budu izdati od strane pružatelja tih usluga ili jedinica lokalne samouprave.

6.2. Zakupnik se obvezuje prebaciti sve režijske troškove na svoje ime te ih uredno podmirivati, te eventualne nove režijske troškove ili namete koji bi nastali, počevši od dana 1. (prvi) siječnja 2023. godine.

Uređenje i održavanje

Članak 7.

7.1. Zakupnik prije poduzimanja bilo kakvih većih građevinskih radova u Poslovnom prostoru, kojima bi zadirao u konstruktivne dijelove Poslovnog prostora, dužan je dobiti suglasnost Zakupodavca. Zakupnik u dogovoru sa Zakupodavcima može izvršiti uređenje prostora u skladu s njegovom djelatnošću i uz odobrenje struke (arhitekt, projektant), a po završetku Ugovora obvezuje se prostor vratiti u stanje u kakvom ga je preuzeo.

7.2. Zakupodavci i Zakupnik su suglasni da Zakupnik ne može vršiti preinake kojim zadire u konstruktivne dijelove na zakupljenom Prostoru bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavaca. Ukoliko je Zakupnik sam izvršio popravke ili preinake, a nije prethodno

Scanned with CamScanner

obavijestio Zakupodavce o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara Zakupodavcu za eventualnu štetu.----------

7.3. Pri korištenju Prostora Zakupnik je dužan postupati pažnjom dobrog i savjesnog gospodarstvenika, te o svom trošku izvršiti sve popravke za vrijeme trajanja zakupa koje je sam prouzročio, a uz odobrenje Zakupodavca.----------

7.4. Zakupodavac i Zakupnik suglasno ugovaraju da redovne troškove održavanja objekta za vrijeme trajanja ovog Ugovora snosi Zakupnik.----------

7.5. Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik ima pravo, na za to posebno predviđenim mjestima na objektu koji je predmet zakupa postaviti reklame i sve druge oblike marketinškog oglašavanja u svrhu reklamiranja svog poslovanja.----------

---

Korištenje i podzakup----------

Članak 8.

8.1. Zakupnik ne smije zakupljeni Prostor ili bilo koji njegov dio davati u podzakup bez izričite prethodne pisane suglasnosti Zakupodavaca.----------

8.2. Zakupnik će zakupljeni Prostor koristiti isključivo za obavljanje registrirane djelatnosti. Za eventualne izmjene djelatnosti, Zakupnik je dužan pribaviti prethodnu potvrdu Zakupodavca.-

---

Otkaz ugovora----------

Članak 9.

9.1. Ugovorne strane mogu u svako doba sporazumno dogovoriti prestanak zakupa.----------

9.2. Ugovorne strane mogu jednostrano raskinuti ovaj Ugovor ako druga strana neuredno ispunjava svoje obveze, uz uvjet prethodnog pisanog upozorenja i ostavljanje primjerenog roka za ispunjenje, s tim da Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u slučaju da Zakupnik kasni s plaćanjem 2 (dvije) dospjele zakupnine više od 10 (deset) dana, u roku od 15 (petnaest) dana od dana kada je Zakupnik zaprimio pisano upozorenje. ----------

9.3. Najkasnije do zadnjeg dana otkaznog roka, Zakupnik je dužan ukloniti svu opremu i stvari iz predmetnog Prostora, te isti vratiti Zakupodavcima u urednom stanju.----------

9.4. Ugovor se otkazuje pismenom obavijesti o otkazu Ugovora, preporučenom poštom s povratnicom ili putem javnog bilježnika.----------

9.5. Pismena obavijest o otkazu Ugovora dostavlja se u prebivalište ili registrirano sjedište svake Ugovorne strane, s tim da se eventualno neuspješno obavljena dostava u sjedište neke ugovorne strane smatra uredno izvršenom.----------

---

Predaja Prostora po prestanku Ugovora----------

Članak 10.

10.01. Stranke suglasno utvrđuju da je u roku od najkasnije 1 (jednog) dana po isteku, otkazu ili raskidu ovog Ugovora (prestanku zakupa) Zakupnik dužan predati Prostor u urednom stanju, slobodan od osoba i svari, uzimajući u obzir radove koje je Zakupnik izvršio u skladu s odredbama ovog Ugovora te promjene do kojih je došlo redovnom uporabom Prostora.---------

10.02. U slučaju da Zakupnik ne uspije predati odnosno vratiti cjelokupni Prostor u prvobitnom stanju i u propisanom roku, Zakupnik se obvezuje plaćati sve troškove i zakupninu do dana primopredaje Prostora.----------

10.03. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju prestanka zakupa, neovisno o načinu i razlozima prestanka zakupa, Zakupnik je ovlašten odnijeti opremu koju je ugradio u Prostor, a koja se može odvojiti bez oštećenja predmeta zakupa, kao i robu, zalihe i sve druge pokretnine

Scanned with CamScanner

koje su njegovo isključivo vlasništvu, te u pogledu kojih Zakupodavac nemaju založno pravo, pravo zadržavanja niti bilo kakvo drugo pravo.----------

10.04. Zakupnik odgovara svojom imovinom za nepodmirene tražbine i nedostatke na objektu.-

10.05. Stranke suglasno utvrđuju da će završna primopredaja Poslovnog prostora biti potvrđena zapisnikom kojega će potpisati obje ugovorne strane, a u slučaju da Zakupodavac mora primjenjivati prisilnu ovrhu za ulazak u posjed predviđenu člankom 11. ovog Ugovora istu može obaviti bez zapisnika i prisutnosti Zakupnika.----------

---

Solemnizacija-ovršnost ugovora ----------

Članak 11.

11.1. Stranke suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji (potvrdi) kod javnog bilježnika, smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu.----------

11.2. Zakupnik je, dakle, suglasan s tim da Zakupodavac, u slučaju isteka ili otkaza ovog Ugovora u skladu s člankom 54. Zakona o bilježništvu, može tražiti prisilnu ovrhu odnosno izravnu zapljenu sa svim zakonskim ovršnim sredstvima u cilju naplate nepodmirenih dugova i neodgodivu predaju prostora Zakupodavcu.----------

11.3. Ukoliko Zakupnik ne preda u posjed Zakupodavcu poslovne prostore slobodne od osoba i stvari sukladno članku 10. ovog Ugovora, Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na ovom Ugovoru može ishoditi klauzulu ovršnosti, te da temeljem ovog Ugovora može zatražiti prinudnu ovrhu radi predaje u posjed Poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora.------

11.4. Ukoliko Zakupnik ne plati ugovorenu Zakupninu iz članka 4. i 5. i / ili Režijske troškove iz članka u rokovima utvrđenim ovim Ugovorom, s tim da je Zakupodavac prethodno pisano upozorio Zakupoprimca, Zakupoprimac ovlašćuje Zakupodavca da na ovom Ugovoru može ishoditi klauzulu ovršnosti, te da na temelju ovog Ugovora može radi naplate gore navedenih potraživanja provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika, tražbini i drugim imovinskim odnosno materijalnim pravima i dionicama koje su njegovo vlasništvo ili je on njihov zakonit imatelj.----------

11.5. Ugovorne strane su suglasne da se pisanom ovjerenom izjavom Zakupodavaca dokazuje dospijeće i visina bilo koje tražbine prema Zakupniku po ugovoru. Na temelju te izjave, pisanog zahtjeva Zakupodavaca i dokaza o pisanom upozorenju kojeg je Zakupodavac uputio Zakupoprimcu, javni bilježnik može izdati klauzulu ovršnosti.----------

11.6. Stranke suglasno utvrđuju da će se otkaz ugovora dokazati prilaganjem pisanog otkaza s povratnicom iz članka 9.3. ovog Ugovora, a u slučaju neuspješnosti dostave pisanog otkaza Zakupniku, Zakupodavac će priložiti pisani otkaz sa povratnicom iz koje je vidljivo da je dostava bila neuspješna. Stranke ovlašćuju javnog bilježnika da na ovom Ugovoru može izdati klauzulu ovršnosti na temelju navedene dokumentacije. ----------

11.7. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima obvezu solemnizirati ugovor kod javnog bilježnika, a koji će solemnizaciju izvršiti uz primjenu javnobilježničke tarife. Troškove solemnizacije ovog Ugovora o zakupu kod javnog bilježnika u cijelosti snosi zakupodavac.----

---

Završne odredbe----------

Članak 12.

12.1. Eventualne nesporazume koji bi proizašli iz ovog Ugovora stranke će pokušati riješiti sporazumom, a u protivnom, rješavat će ih stvarno nadležni sud u Splitu.----------

12.2. Ovaj Ugovor stupa na snagu i obvezuje danom obostranog potpisa ugovornih strana.---

Scanned with CamScanner

12.3. Ugovorne strane izjavljuju da su u cijelosti suglasne s odredbama ovog Ugovora, te ga, u znak suglasnosti, obostrano potpisuju, prihvaćajući sva prava i obveze koje iz njega proizlaze.-

12.4. Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjeraka od kojih Zakupodavac zadržava 2 (dva) primjerak, Zakupnik 1 (jedan) primjeraka, a za potrebe javnog bilježnika je 1 (jedan) primjerak.----------

12.5. Stranke potvrđuju da im je Ugovor pročitan i protumačen, a Zakupnik je dodatno upozoren da potvrđen (solemnizirani) Ugovor ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, te ga u znak prihvaćanja i suglasnosti da isti predstavlja njihovu pravu i slobodnu volju vlastoručno potpisuju osobno, odnosno putem svojih ovlaštenih zastupnika.----------

U Splitu, 02.01.2023. (drugi siječnja dvijetisućedvadesettreće) ----------

ZAKUPODAVAC:

Mateo De Micheli Vitturi

ZAKUPNIK:

STUDENAC D.O.O.

zastupan po Ivani Ljubičić

Scanned with CamScanner

NESLUŽBENA KOPIJA

BLIKA HRVATSKA

ski sud u Splitu
JIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
e na dan: 02.01.2023. 10:03

Verificirani ZK uloža

starska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 412

zadnjeg dnevnika: Z-14291/2015
ne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIM

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

SEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 13 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	1407/ZGR	ZGRADA			522	
		UKUPNO:			522	

DRUGI ODJELJAK

or.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 25. veljače 1928. br. 242 Označuje se pravo služnosti na korist čest. zgr. 1407, kao gospodajućeg dobra, a na teret onog dijela čest. zem. 10079/1 koji je u nacrtu označen slovima A, B, C, D, kao služećeg dobra, sastojeći se u tome što će vlasnik čest. zgr. 1407 moći taj prostor posvoditi, pa se prostorijom nad tim svodom, sagrađenim o svom trošku, vječno služiti.	
	ZABILJEŽBA	
2.1	Pred. 17. srpnja 2013. Z-7955/13 Na temelju Rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17 "U Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine", zabilježuje se da čest. zgr. 1407, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	poslovni prostor 2 - dvoetažni, na PD (podrumu) i PR (prizemlju), površine 381,00 m2, zapadno od ulaza u zgradu (lijevo krilo)	
	13.2. Suvlasnički dio etaže: 12/18	
	DE MICHELI VITTURI ĐANA, OIB: 60691018380, POLJ. KNEZA TRPIMIRA 6, 21000 SPLIT	
	13.3. Suvlasnički dio etaže: 1/18	
	IVANIŠEVIĆ DUPLANNČIĆ ZEDRA, OIB: 74339401497, RENCA, LA JOYA 425 DPTO 212, ČILE	
	13.4. Suvlasnički dio etaže: 5/18	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

Scanned with CamScanner

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Verificirani ZK
Broj ZK uloška

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJE

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	ZABILJEŽBA Pred. 24. siječnja 2005. Z-885/05 Zabilježuje se da se pred Uredom državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Odsjek za imovinsko-pravne poslove u Splitu, dana 21. siječnja 2005. godine pod brojem Klasa: UP-I-942-04/97-01/1474, Urbroj: 2181-05-03-04-29, vodi postupak radi povrata i naknade za oduzetu imovinu označenu kao čest. zgr. 1407, Zedre Ivanišević Duplančić.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 9. veljače 1940. Dn. br. 320/40 Na temelju Pogodbe 6. veljače 1940. broj 1342/40 spisa bilježnika Dr. Uglešića, uknjižuje se pravo služnosti pripojenja na kanal, koji će voditi preko ulice Ljubomira Krausa pak dalje u Zvonimirovu ulicu, na korist čest. zgr. 1406/1, 1406/2 i čest. zem. 9413/1, 9414 i 10079/8, a na teret poslužne čest. zgr. 1407.		
2.			
2.1	Pred. 4. srpnja 1952. Z-1153/52 Na temelju Rješenja i Presude 27. 12. 1947. godine, Konf. 27/47-19, Rješenja 31. 12. 1947. godine Konf. 27/47-20 ovog suda, Rješenja 28. 02. 1948. godine Gž 54/48 Okružnog suda u Splitu, te dopisa Narodnog odbora Grada Splita, Tajništva od 30. 6. 1952. godine br. 2434/52, uknjižuje se na teret čest. zgr.1407, pravo služnosti stanovanja u stanu na trećem katu u dnu desno, sastojećem se od 3 sobe i nusprostorija, na korist: **IVANIŠEVIĆ TOMICA UD.MATE** **IVANIŠEVIĆ DRAGICA POK.MATE** **IVANIŠEVIĆ ZENICA POK.MATE** **IVANIŠEVIĆ BORIS POK.MATE** **IVANIŠEVIĆ RADOVAN-LJUBO POK.MATE**		
3.			
3.1	UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA Pred. 17. srpnja 2013. Z-7955/13 Na temelju Rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17 "U Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine", a na teret čest. zgr. 1407, uknjižuje se pravo prvokupa, u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**		
4. Na suvlasnički dio: 13			
4.1	Zaprimljeno 02.12.2015.g. pod brojem Z-14291/2015 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA Pred. 29. veljače 2016. Z-3163/16 Na teret poslovnog prostora u prizemlju i podrumu zgrade, ukupne površine 381 m2, vlasništva Viitturi Bacelj Đane, za 4/6 dijela, a temeljem Ugovora o darovanju nekretnina od dana 29. prosinca 2014. godine, Dodatka ugovoru o darovanju nekretnina od 5. veljače 2016. godine i Aneksa dodatka ugovoru o darovanju nekretnina od 23. veljače 2016. godine, uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja, u korist: **DE MICHELI VITTURI MATEO, OIB: 01801889607, DOBRIĆ 1, 21000 SPLIT**		vezano uz B 13.2 (13.2.1)

Scanned with CamScanner

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uloža

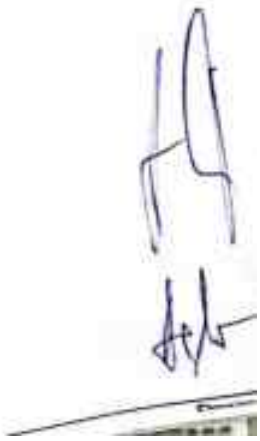
ćina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 412

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIM

ADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.01.2023.



Scanned with CamScanner

SPECIJALNA PUNOMOĆ

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

Opunomoćuje

jelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, da u ime i za račun društva STUDENAC .o.o. zaključi i podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se aključuje između zakupodavca **MATEO DE MICHELI VITTURI**, Split, Dobrić br. 1, OIB:)1801889607 i zakupnika STUDENAC d.o.o., u pogledu poslovnog prostora označenog kao Čest.zgr. 1407, K.O. Split, upisan u zk.ul.br. 4125 u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split, i to; 13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor 2 – dvoetažni, na PD (podrumu) i PR (prizemlju), površine 381,00 m2, zapadno od ulaza u zgradu (lijevo krilo),

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 7 godina, uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4 Ugovora. Ugovor ima 12 članaka.

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

U Omišu, 21.12.2022. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Filip Bilanović

Scanned with CamScanner

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

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, 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 pisma 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 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,96 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,99 eur.

Broj: OV-2/2023
Split, 02.01.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Scanned with CamScanner

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-3/2023

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

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 21. prosinca 2022. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-2/2023 dana 2. siječnja 2023. godine, **kao Zakupnik,**

MATEO DE MICHELI VITTURI, OIB 01801889607, SPLIT, DOBRIČ 1, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110363871 PU Splitsko-dalmatinska, **kao Zakupodavac**

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen 2. siječnja 2023. godine** na potvrdu.

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala zajedno s prilozima: 1/ Izvadak iz zemljišne knjige ZU 4125 KO Split suvl. udio rbr.: 13 od 02.01.2023. g. (neslužbena kopija), 2/ Specijalna punomoć STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić od 21.12.2022. 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 izdana 3 (tri) primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 37,14 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 212,37 eur uvećana za PDV u iznosu od 53,09 eur.

Split, 02.01.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

ID upravljanja: **11280**
Šifra prostora: **06738451**

GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB 61817894937, što ga po punomoći gradonačelnika Grada Zagreba zastupa Zorica Zulić, **dipl.iur.**, pročelnica **Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje** (u nastavku teksta: zakupodavac),----------
s jedne strane,----------

a s druge strane,----------
STUDENAC d.o.o. iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, **MBS 081168181, OIB** 02023029348, kojeg zastupa predsjednik uprave Michal Wojciech Seńczuk i član uprave Filip Bilanović (u nastavku teksta: zakupnik), sklapaju ----------

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE
REGISTAR UGOVORA.....4
BROJ 11/204/2023-10
06.06.2023.

U G O V O R
o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:
- **da su Grad Zagreb kao zakupodavac i društvo LONIA TRGOVINA d.o.o. iz** Kutine, Kolodvorska 19, OIB 65938267282, kao zakupnik, zaključili 4.1.2021. **Ugovor o zakupu poslovnog prostora KLASA: 372-03/20-003/771, URBROJ: 251-14-32/208-20-2, za poslovni prostor na adresi** Martićeva 14, **površine 264,64 m2, na vrijeme do 1.10.2024., obavljanje djelatnosti trgovine na malo pretežno hranom** (uključujući dodatnu obradu hrane, tako da bude primjerena za uporabu-pečenje **mesa i polugotovih smrznutih proizvoda, raznih salata)** pićem, kozmetičkim i toaletnim proizvodima, sredstvima za čišćenje i pranje u domaćinstvu, igračkama, posuđem, malim el. aparatima za kućanstvo, hranom za kućne ljubimce u **originalnom pakiranju, školskim priborom, te raznim ukrasno-uporabnim predmetima, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 6.270,32 kune, uvećano za PDV, koja danas iznosi 946,07 eura, odnosno 7.128,16 kuna** (fiksni tečaj konverzije 7.53450), uvećano za PDV;----------
- **da je Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu Tt-23/2428-2 od 31.3.2023. društvu Studenac d.o.o. OIB 02023029348, pripojeno društvo LONIA TRGOVINA d.o.o., OIB 65938267282;**----------
- da je zaključkom gradonačelnika **KLASA: 372-01/23-01/489, URBROJ: 251-01-12-23-2, od 13.4.2023. (slovima:** trinaesti travanj dvijetisućedvadesettreće), **društvu STUDENAC d.o.o., slijedniku društva LONIA TRGOVINA d.o.o., OIB 65938267282, odobreno stupanje u prava i obveze iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora KLASA: 372-03/20-003/771, sklopljen** za poslovni prostor Martićeva 14;--
- da na temelju zaključka iz prethodne alineje ovog članka, zakupodavac i **zakupnik sklapaju ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora na adresi u Zagrebu, MARTIĆEVA 0014 u II. zoni;**----------
- da se ovaj Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, a na trošak zakupnika. ----------

Članak 2.

Poslovni prostor sastoji se od prodajnog dijela, skladišta, sanitarnog čvora **i hodnika** u prizemlju ulične zgrade površine 169,14 m2 i dvije prostorije **(skladišta) u podrumu površine 95,50 m2, ukupne površine 264,64 (slovima:** dvjestošezdesetčetiricijelihšezdesetčetirimetarakvadratnih) m2.----------

Članak 3.

Zakupnik će poslovni prostor koristiti **za obavljanje djelatnosti trgovine** na malo pretežno hranom (uključujući dodatnu obradu hrane, tako da bude

Scanned with CamScanner

mjerena za uporabu-pečenje mesa i polugotovih smrznutih proizvoda, raznih ata) pićem, kozmetičkim i toaletnim proizvodima, sredstvima za čišćenje i nje u domaćinstvu, igračkama, posuđem, malim el. aparatima za kućanstvo, nom za kućne ljubimce u originalnom pakiranju, školskim priborom, te raznim rasno-uporabnim predmetima.----------

Članak 4.

Ovaj je ugovor sklopljen na određeno vrijeme **do 01.10.2024. (slovima:** vog listopada dvijetisućedvadesetčetvrte) i prestaje istekom vremena na koji **sklopljen.**----------

Ukoliko zakupnik nastavi koristiti prostor iz članka 1. ovog ugovora i kon isteka roka na koji je ugovor sklopljen neće se smatrati da je sklopljen ovi ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, pod istim uvjetima. ----------

Članak 5.

Visina zakupnine iznosi 946,07 eura (slovima: devetstočetrdesetšesteura edamcenta) **odnosno 7.128,16 kn (slovima:** sedamtisućastodvadesetosamkuna esnaestlipa) mjesečno (fiksni tečaj konverzije 7.53450), uvećano za PDV.-------

Zakupnik je dužan zakupninu utvrđenu stavkom 1. ovog članka plaćati ijesečno unaprijed do petog dana u mjesecu, na žiro račun br. IR3423600001500076919 u korist Grada Zagreba, prolazni račun prihoda sudionika.-

Dospijećem svakog pojedinog mjesečnog iznosa zakupnine počinju teći **zakonske zatezne kamate.**----------

Kao osiguranje redovnog podmirenja zakupnine utvrđene stavkom 1. ovog članka, zakupnik predaje zakupodavcu bankarsku garanciju na iznos od 12 (slovima: dvanaest) mjesečnih zakupnina uvećanih za PDV, izdana u korist Grada Zagreba, plativa na "prvi poziv" i "bez prigovora", izdana od poslovne banke i s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu.----------

Zakupnik je dužan bankarsku garanciju dostaviti zakupodavcu u roku 15 dana od dana zaključenja ovog Ugovora.----------

Ako zakupnik ne postupi sukladno obvezi iz prethodnog stavka, Grad Zagreb će otkazati ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora.----------

Po isteku roka na koji je ugovor sklopljen, a do predaje poslovnog prostora u posjed zakupodavcu, zakupnik je, na ime stjecanja bez osnove, dužan plaćati zakupodavcu naknadu za korištenje poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora bez pravne osnove u visini zakupnine koja bi zakupodavcu pripadala za to razdoblje.----------

Članak 6.

Zakupnik je upoznat da se zakupnina može povećati odlukom gradonačelnika, a u skladu s člankom 21. stavak 1. alineja 2. Odluke o zakupu i kupoprodaji **poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/22).**----------

U slučaju povećanja zakupnine zaključkom gradonačelnika, zakupnik se obvezuje podmirivati zakupninu u uvećanom iznosu počevši od sljedećeg mjeseca nakon donošenja zaključka i bez sklapanja dodatka ovom ugovoru.----------

Članak 7.

Pored zakupnine zakupnik je dužan plaćati pričuvu **i sve druge troškove u** svezi s korištenjem poslovnog prostora (komunalnu naknadu, troškove električne energije, grijanje, vode, kao i svaki drugi trošak koji se odnosi na dotični **poslovni prostor).**----------

Za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te naknade za korištenje zajedničkih usluga u zgradi (voda, grijanje, struja, čistoća i sl.), zakupnik plaća naknade prema važećim propisima kojima se utvrđuje način plaćanja zajedničkih troškova, odnosno prema sporazumu korisnika posebnih dijelova u **zgradi.**----------

Scanned with CamScanner

Zakupnik se obvezuje naknade iz stavka 1. i 2. ovog članka plaćati u ijeme njihove dospjelosti, a na temelju ispostavljenih računa.----------

Članak 8.

Zakupnik se nalazi u posjedu zakupljenog poslovnog prostora temeljem govora o zakupu navedenog u članku 1. stavku 1. ovog ugovora. ----------

Članak 9.

Zakupnik ne može uređivati poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora bez prethodne pisane suglasnosti i/ili odobrenja zakupodavca. ----------

Zakupnik je dužan prije pristupanja radovima na uređenju poslovnog prostora, zatražiti odobrenje i/ili suglasnost za radove i/ili preinake na poslovnom prostoru, a uz zahtjev je potrebno priložiti Plan amortizacije i Troškovnik s količinom i cijenama materijala i radova. Plan se prilaže na obrascima koji su sastavni dio Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, a Troškovnik izrađuje i potpisuje ovlaštena osoba ili sudski vještak za građevinarstvo i/ili arhitekturu. ----------

Radovi i/ili preinake na poslovnom prostoru predviđene Planom smatraju se amortiziranima istekom roka od 5 godina od završetka radova, a najkasnije istekom roka na koji je ugovor sklopljen. ----------

Za izvođenje radova vrijednost kojih je manja od 11.281,44 eur, odnosno 85.000,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7.53450) bruto, a koji ne predstavljaju preinaku, nije potrebno izraditi Plan, već se dostavlja Izjava ovjerena kod javnog bilježnika da je vrijednost radova manja od 11.281,44 eur, odnosno 85.000,00 kn (fiksni tečaj konverzije 7.53450) bruto. ----------

Preinakama se smatraju radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored ili površina poslovnog prostora.----------

Članak 10.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora, koji nastanu u svezi s redovnim obavljanjem djelatnosti ako ih je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. ----------

Zakupnik će snositi sve troškove zbog oštećenja na zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor kao i na drugoj imovini, nastale u svezi s redovnim obavljanjem djelatnosti, odnosno koji su nastali na bilo koji način, ako ih je on prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.----------

Članak 11.

Zakupnik se odriče prava potraživanja naknade za uložena sredstva u poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora, s bilo koje osnove, bez obzira da li su sredstva uložena sa ili bez pisane suglasnosti zakupodavca, osim u slučajevima iz članka 14. stavka 3. ovog ugovora, kada zakupnik ima pravo na naknadu isključivo neamortiziranog dijela uloženih sredstava računajući do dana otkaza ugovora, ali nema pravo na izgubljenu dobit ili bilo koji drugi oblik naknade štete.----------

Zakupnik koji je dostavio Izjavu iz članka 27. stavka 5. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, nema pravo na naknadu za izvedene radove.-------

Članak 12.

Zakupnik ne može zakupljeni poslovni prostor kao niti njegov dio davati u podzakup ili korištenje drugim osobama po bilo kojem pravnom osnovu. ----------

Scanned with CamScanner

Članak 13.

U slučaju statusnih promjena, a osobito po promjeni naziva društva, sjedišta ili poslovne adrese društva, promjeni osnivača ili člana društva, imovinskog ulagača, zakupnik je dužan izvijestiti zakupodavca u roku od 15 dana od nastale promjene.----------

Zakupnik je suglasan da se svako pismeno koje mu bude upućeno preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta društva navedenu u Sudskom registru, a koje bude vraćeno neuručeno uz napomenu da je primatelj odselio ili je nepoznat na navedenoj adresi, smatra dostavljenim danom predaje pošti preporučene pošiljke.-

Zakupnik je suglasan da se dostava pismena smatra izvršenom i valjanom i u slučaju da pismeno bude dva puta uzastopce vraćeno pošiljatelju uz napomenu da je primatelj obaviješten o prispijeću pošiljke, ali da je nije preuzeo. U tom slučaju razmak između prve i ponovne dostave pismena ne smije biti kraći od 8 (osam) dana, a pismeno se smatra uručeno danom predaje pošti ponovljene (druge) preporučene pošiljke.----------

Članak 14.

Zakup poslovnog prostora može prestati prije isteka roka iz članka 4. ovog ugovora temeljem otkaza ugovora.----------

Zakupodavac može otkazati ugovor ako zakupnik: ----------

- poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ----------
- ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana pisane opomene zakupodavca,----------
- poslovni prostor ili njegov dio dade u podzakup ili posjed trećoj osobi,
- vrši preinake poslovnog prostora bez pisanog odobrenja zakupodavca,-----
- onemogući zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju,----------
- u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana.--

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u slučajevima kada ga namjerava koristiti za svoje potrebe ili za potrebe pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Zagreba ili za provođenje projekata od interesa za Grad Zagreb. Projekte od interesa za Grad Zagreb utvrđuje gradonačelnik.----------

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik je dužan poslovni prostor prazan od osoba i stvari predati u posjed zakupodavcu, u roku 90 dana od dana poziva za predaju prostora. ----------

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.----------

Otkazni rok je 30 (slovima: trideset) dana.----------

Članak 15.

Zakupnik je dužan omogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju. ----------

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako potrebnu dokumentaciju iz st. 1. ovog članka posebice čini dokumentacija vezana uz korištenje poslovnog prostora iz čl. 1. ovog ugovora, a naročito rješenja nadležnog tijela kojim se zakupniku odobrava obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, sve isprave vezane za izvođenje radova na uređenju predmetnog prostora. ----------

Članak 16.

Kad zakupnik prestane koristiti poslovni prostor iz bilo kojeg razloga, dužan je poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, uzimajući u obzir prepravke koje je učinio uz pisano odobrenje zakupodavca, te promjene do kojih je došlo redovitom upotrebom poslovnog prostora, o čemu će se sačiniti zapisnik.----------

Scanned with CamScanner

Članak 17.

Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim ugovorom primjenjivat će se redbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i poprodaji poslovnoga prostora, a za eventualne sporove stvarno je nadležan sud Zagrebu.----------

Članak 18.

Zakupnik se obvezuje predmetni poslovni prostor predati u posjed akupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dat zakup, dnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora.----------

Zakupnik se obvezuje na vrijeme podmirivati sve dužne novčane obveze (s snova zakupnine, naknade za korištenje prostora i sl.) u svezi sa zakupom poslovnog prostora koje proizlaze iz ovog ugovora.----------

Zakupnik ovlašćuje zakupodavca da, u slučaju neizvršenja obveze iz stavka 1. ovog članka (ispražnjenje i predaje poslovnog prostora slobodnog od stvari i osoba u posjed zakupodavcu), zakupodavac može, temeljem ovog solemniziranog ugovora kao javnobilježničke isprave, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv zakupnika kao i svih osoba koje se tada zateknu u dotičnom poslovnom prostoru radi njegovog ispražnjenja.----------

Isto tako, zakupnik je suglasan da zakupodavac može, radi namirenja novčanih potraživanja iz stavka 2. ovog članka, temeljem ovog solemniziranog ugovora kao ovršne isprave, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini zakupnika.----------

Zakupnik pristaje da javni bilježnik na pisani zahtjev zakupodavca, u kojem će zakupodavac potvrditi nastanak jednog od razloga utvrđenih u stavku 1. i 2. ovog članka, stavi na ovaj ugovor potvrdu ovršnosti radi iseljenja i naplate.----------

Članak 19.

Ovaj ugovor sačinjen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih 4 (četiri) ostaju zakupodavcu, 1 (jedan) zakupniku i 1 (jedan) javnom bilježniku za potrebe solemnizacije.----------

KLASA: 372-03/23-003/245----------
URBROJ: 251-11-32-2/005-23-3 ----------
Zagreb, 12.05.2023. (slovima:dvanaestog svibnja dvijetisućedvadesettreće) -----

ZA ZAKUPNIKA

predsjednik uprave

Michal Wojciech Seńczuk

ZA ZAKUPODAVCA

po punomoći gradonačelnika
Grada Zagreba

Zorica Žulić, dipl.iur.

REPUBLIKA HRVATSKA - GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM - ZAGREB - GRAD ZAGREB

član uprave

Filip Bilanović

Scanned with CamScanner

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Željka Maroslavac
Zagreb, Avenija Dubrovnik 12

Poslovni broj: OV-15269/2023

Ja, javni bilježnik **Željka Maroslavac**, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, potvrđujem da je stranka:

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, zastupano po punomoćniku **TIHOMIR TORBAR, OIB 40542176450, KUPINEC, KLINČA SELA, KUPINEC 235**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110429282 PP Jastrebarsko, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u specijalnu punomoć ovjerenu kod javne bilježnice Mirjane Popovac, Split, Mažuranićevo šetalište 13, pod posl.br. OV-4540/2023, u Splitu, dana 26.05.2023., kao zakupnik, podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR o zakupu poslovnog prostora** na potvrdu.

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

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Ovoj ispravi u preslici se prilaže:
- specijalna punomoć za zakupnika;
- punomoć za zakupodavca;
- izvadak iz sudskog registra;
Vrijednost: 11.352,84 € (jedanaesttisućatristopedesetdva eura i osamdesetčetiri centa);

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 5,31 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 83,13 eur uvećana za PDV u iznosu od 20,78 eur.

Zagreb, 31.05.2023.

Javni bilježnik
Željka Maroslavac

REPUBLIKA HRVATSKA 10 ZAGREB ŽELJKA MAROSLAVAC JAVNI BILJEŽNIK

Scanned with CamScanner

SPECIJALNA PUNOMOĆ

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

Opunomoćuje

djelatnika društva STUDENAC d.o.o. Tihomir Torbar, OIB: 40542176450, Kupinec, Kupinec 235, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. potpiše, zaključi i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** (u daljem tekstu **„Ugovor"**) od 12. 5. 2023. godine koji se zaključuje između Zakupodavca **GRAD ZAGREB,** Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, što ga po punomoći gradonačelnika Grada Zagreba zastupa Zorica Zulić, dipl.iur., pročelnica Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje i Zakupnika **STUDENAC d.o.o.**, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora na adresi Martićeva 14, Zagreb, a koji se sastoji od prodajnog dijela, skladišta, sanitarnog čvora i hodnika u prizemlju ulične zgrade površine 169,14 m2 i dvije prostorije (skladišta) u podrumu površine 95,50 m2, ukupne površine 264,64 m2.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme do 01.10.2024. godine uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 5. Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 19 članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 25.5.2023. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Filip Bilanović

STUDENAC

Studenac d.o.o.
Cetvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Scanned with CamScanner

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

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B,
predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETV**
RIBNJAK 17, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je isti
Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL
ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno
uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprav
STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17, u moj
nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelj
pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113970201 PP Omiš, ovlašten zastupati
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 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u
iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-4540/2023
Split, 26.05.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC SPLIT JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Scanned with CamScanner

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADONAČELNIK

Na temelju članka 7. stavka 1. Zakona o Gradu Zagrebu (Narodne novine 62/01, 125/08 i 36/09, 119/14, 98/19 i 144/20) i članka 67. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21 i 11/21 – pročišćeni tekst, 16/22), dajem

P U N O M O Ć

kojom se ovlašćuje **Zorica Zulić, dipl. iur.,** pročelnica Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, da u 2023. godini, u ime Grada Zagreba, potpisuje ugovore o zakupu i korištenju gradskih poslovnih prostora, anekse/dodatke ugovora koju su u evidenciji Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Pravilniku o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama i drugim važećim propisima.

KLASA: 110-01/22-002/70
URBROJ: 251-11-01-22-5
Zagreb, 13. prosinca 2022.

GRADONAČELNIK
GRADA ZAGREBA

Tomislav Tomašević, mag. pol.

Scanned with CamScanner

javnobilježničke provjere ovog prijepisa ovjerene pod br. [illegible] od [illegible] 2021 naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježničke usluge po čl. 15. st. 1. OJP naplaćene u iznosu od 3,98 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,00 eur

Broj: [illegible]
Zagreb, 10.01.2021

Javni bilježnik
Željka Maroslavac

Scanned with CamScanner

sud

i sud u Splitu

81

29348

081168181

ostupka

DENAC društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju

DENAC d.o.o.

šte/adresa

š (Grad Omiš)
vrt Ribnjak 17

sa elektroničke pošte

denac@studer ac.hr

eljni kapital

650,00 euro

vni oblik

ruštvo s ograničenom odgovornošću

edmet poslovanja

* upravljačke djelatnosti holding-društava
* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* zastupanje inozemnih tvrtki
* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
* kupnja i prodaja robe
* pružanje usluga u trgovini
* ispitivanje tržišta i javnog mnijenja
* promidžba (reklama i propaganda)
* poslovanje nekretninama
* turističke usluge u nautičkom turizmu
* turističke usluge u zdravstvenom turizmu
* turističke usluge u kongresnom turizmu
* turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
* turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
* usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
* usluge turističkog ronjenja
* usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
* pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
* pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
* prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
* prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu - obavlja se kao javni linijski promet, posebni linijski promet, povremeni prijevoz putnika i kao prijevoz putnika s naizmjeničnim vožnjama
* prijevoz za vlastite potrebe

Scanned with CamScanner

* djelatnost ovlaštenoga carinskog otpremnika
* usluge informacijskog društva
* pomorska kabotaža
* obavljanje djelatnosti iznamljivanja jahti ili brodica sa ili bez posade (charter)
* prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
* javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
* međunarodni linijski pomorski promet
* povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
* privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata
* ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala
* prihvat i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina
* ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme
* djelatnost iznajmljivanja plovila
* iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
* popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
* sportska priprema
* sportska rekreacija
* sportska poduka
* organiziranje sportskog natjecanja
* vođenje sportskih natjecanja
* upravljanje i održavanje sportskom građevinom
* usluge iznajmljivanja sportske opreme
* organiziranje sajmova, priredbi, kongresa, koncerata, promocija zabavnih manifestacija, izložaba, seminara tečajeva i tribi
* usluge za poboljšanje fizičke kondicije
* frizerske usluge
* usluge za njegu i održavanje tijela
* računovodstveni poslovi
* proizvodnja hrane i pića
* proizvodnja i uzgoj uzgojno valjanih životinja
* oplođivanje domaćih životinja
* trgovina uzgojno valjanim životinjama i genetskim materijalom
* djelatnosti gospodarskog ribolova na moru
* djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
* gospodarenje ribama slatkih (kopnenih) voda
* projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
* energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgra
* stručni poslovi prostornog uređenja
* djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
* djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
* djelatnost upravljanja projektom gradnje
* djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
* posredovanje u prometu nekretnina
* iznajmljivanje vlastitih nekretnina
* postavljanje i održavanje elektroinstalacija, ventilacija i klimatizacija
* fotografske djelatnosti
* usluge grafičkog dizajna
* proizvodnja, izdavanje računalnih programa (softvera), pružanje savjeta o računalnoj i programskoj opremi, usluge obrade podataka, izrade i upravljanje bazama podataka
* održavanje računala i periferne opreme
* iznajmljivanje programske opreme (softvera)
* pružanje internet usluga
* izrada internet stranica i multimedijalnih prezentacija
* djelatnost nakladnika, distribucija tiska
* djelatnost javnog informiranja
* djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
* univerzalne usluge s područja elektroničkih komunikacija

Scanned with CamScanner

ga s posebnom tarifom
tnost pružanja audio i/ili audiovizualnih medijskih usluga
tnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
tnost objavljivanja audiovizualnog i radijskog programa
tnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili radija
iovizualne djelatnosti
plementarne djelatnosti audiovizualnim djelatnostima
ge certificiranja elektroničkog potpisa
ge iznajmljivanja motornih vozila sa i bez vozača
izvodnja plina
izvodnja prirodnog plina
nsport plina
adištenje plina
ravljanje terminalom za UPP
stribucija plina
ganiziranje tržišta plina
govina plinom
skrba plinom
jelatnost proizvodnje, prometa, prijevoza, skladištenja, uporabe, uništavanja, istraživanja, ispitivanja i ocjenjivanja sukladnosti eksplozivnih tvari
jelatnost prodaje na malo pirotehničkih sredstava, oružja i streljiva
rijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu

ivači/članovi društva

PATIUM CEE HOLDING S.Á R.L., Luksemburg, Broj iz registra: B218210, Naziv registra: Trgovački registar i registar govačkih društava Luksemburga, Nadležno tijelo: Registar trgovačkih društava, OIB: 49895683429 (Prikaži vezane subjekte)
uksemburg, Luksemburg, Rue Jean Piret 1

- jedini osnivač d.o.o.

dzorni odbor

Michał Sylwester Kędzia, OIB: 86055259057 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, 91-848 Lodz, Inflancka 90

- zamjenik predsjednika nadzornog odbora

Bartosz Walerian Kwiatkowski, OIB: 63905638679 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, Varšava, Kolejowa 47/64

- član nadzornog odbora

TOMISLAV TOMLJENOVIĆ, OIB: 86419235475 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 49

- član nadzornog odbora

Boris Šavorić, OIB: 54054407085 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Jurjevska ulica 25B

- član nadzornog odbora

Gordan Kolak, OIB: 49911432231 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Kuzmičeka ulica 18

- član nadzornog odbora

Ronny Gottschlich, OIB: 36905268428 (Prikaži vezane subjekte)
Njemačka, 06114 Halle (Saale), Friedenstraße 26A

- član nadzornog odbora

Krzystof Łukasz Andrzejewski, OIB: 52900450417 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, 60-840 Poznań, Jana Henryka Dabrowskiego 29D

- predsjednik nadzornog odbora

Javier Fernandez Rozado, OIB: 19556580493 (Prikaži vezane subjekte)
Španjolska, Madrid, Calle Gavilanes 1

- član nadzornog odbora

Tomasz Ciborowski, OIB: 14735422325 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, 05-082 Zielonki Wies, Bialej Gory 37

- član nadzornog odbora

Osobe ovlaštene za zastupanje

Scanned with CamScanner

Michał Wojciech Seńczuk, OIB: 66343570171 (Prikaži vezane subjekte)
Poljska, 61-315 Poznań, Sanocka 27B

- predsjednik uprave

- zastupa Društvo zajedno s još jednim članom uprave, od 28.rujna 2018.godine

Filip Bilanović, OIB: 72384173347 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, Poljička Cesta-Luka 53

- član uprave

- zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave, od 28.rujna 2018.godine

RAFAŁ JACEK CIEŚLAKOWSKI, OIB: 60337374321 (Prikaži vezane subjekte)
Omiš, Četvrt Ribnjak 17

- član uprave

- zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave, od 28.rujna 2018.godine

MICHAŁ ANDRZEJ HALWA, OIB: 23101413801 (Prikaži vezane subjekte)
Split, Bregovita 8A

- član uprave

- zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave od 1. travnja 2020.

DRAGAN BAŠKARAD, OIB: 82600007579 (Prikaži vezane subjekte)
Split, Pazdigradska 42

- član uprave

- zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave od 1. travnja 2020.

Nina Mimica, OIB: 26467255327 (Prikaži vezane subjekte)
Mimice, Prilaz Moru 36

- član uprave

- zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave od 5. listopada 2022.

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10.04.2018. godine.

Odlukom jedinog člana društva od 10. srpnja 2018. godine Izjava o osnivanju Društva od 10. travnja 2018. godine izmijenjena je potpuno novim tekstom Izjave o osnivanju od 10. srpnja 2018.g. koji je dostavljen u zbirku isprava registarskom sudu.

Izjava o osnivanju od 10.07.2018. godine izmijenjena je Odlukom jedinog člana društva na način da je dana 06.08.2018. godine donesena Izjava o osnivanju društva koja koja se u potpunom novom tekstu prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

Odlukom člana Društva od 28.rujna 2018.godine, izmijenjena je Izjava od 6.kolovoza 2018.godine u odredbama o tvrtci, predmetu poslovanja, sjedištu, nadzornom odboru i upravi društva.

Odlukom člana Društva od 14. veljače 2020., izmijenjena je Izjava o osnivanju od 28. rujna 2018. u uvodnim odredbama, odredbi o upravi i predmetu poslovanja.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 14. veljače 2020. dostavljen u Zbirku isprava suda.

Odlukom člana Društva od 29. siječnja 2021., izmijenjena je Izjava o osnivanju od 14. veljače 2020. u uvodnim odredbama i čl. 11.1. odredbi o nadzornom odboru.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 29. siječnja 2021. s potvrdom javnog bilježnika, dostavljen u Zbirku isprava suda.

Odlukom člana Društva od 22. ožujka 2023. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 29. siječnja 2021., u uvodnim odredbama, u članku 3. odredbe o temeljnom kapitalu i poslovnim udjelima, u članku 6. odredbe o pravima povlačenja i u članku 12.4. odredbe o skupštini.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 22. ožujka 2023., sa potvrdom javnog bilježnika, dostavljen u Zbirku isprava suda.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom člana Društva od 22. ožujka 2023. usklađen je temeljni kapital i poslovni udio sa Zakonom o trgovačkim društvima. Temeljni kapital u iznosu od 20.000,00 kn po fiksnom tečaju konverzije 7.53450 iznosi 2.654,46 eura, a radi zaokruživanja nominalnog iznosa na višekratnik broja 10 temeljni kapital Društva smanjuje se sa iznosa od 2.654,46 eura za iznos od 4,46 eura na iznos od 2.650,00 eura, na način da se iznos od 4,46 eura unosi u rezerve kapitala Društva.
Temeljni kapital sastoji se od dva poslovna udjela, nominalnog iznosa od 1.350,00 eura i 1.300,00 eura, koji se u Knjizi poslovnih udjela vode pod rednim brojevima 4. i 5.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju, pripaja se društvo STUDENAC TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju, turistička agencija, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 060027229, OIB: 33060874644, na temelju ugovora o pripajanju od 22.studenog 2018. i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 22.studenog 2018.

Ovom Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripaja se društvo ISTARSKI SUPERMARKETI društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 130093622, OIB: 76325397752, na temelju ugovora o pripajanju i odluka Skupština svih društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni, od 4. prosinca 2019.

Ovom društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo TANJA TRGOVINA j.d.o.o., Omiš, MBS: 130099346, OIB:12975499061, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društva koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 2.

Scanned with CamScanner

2020. godine

društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo SONIK TRGOVINA d.o.o., Omiš, MBS: 110084742, OIB: 60115, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 8. prosinca godine.

Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripaja se društvo BURE TRGOVINA d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Omišu, Četvrt (17, MBS: 110104063, OIB: 52909170020, na temelju Ugovora o pripajanju od 23. kolovoza 2021. i odluka skupština svih va koja sud,eluju u ovoj statusnoj promjeni od 23. kolovoza 2021.

Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo DURAVIT TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za u i usluge, sa sjedištem u Puli (Grad Pula - Pola), Peruškov prilaz - Via Tone Peruško 3, upisano u sudski registar čkog suda u Pazinu, na registarskom ulošku broj MBS: 130123140, OIB: 16277915149, temeljem Ugovora o pripajanju 17. svibnja 2022., zaključile uprave obaju društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni i temeljem Odluka skupština društava od 17. svibnja 2022., o odobrenju toga Ugovora.

društvu, kao društvu preuzimatelju pripojeno je društvo PRINCEZA KORINA d.o.o., Koprivno, MBS: 060415738, OIB: 920588, temeljem ugovora o pripajanju i odluka skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 30. nog 2022.

društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo PEMO d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo, turizam, transport i e, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, pod matičnim brojem kta upisa MBS: 060002140, OIB: 36390325978, temeljem Ugovora o pripajanju od 24.veljače 2023., i suglasnosti ština oba društva, koja sudjeluju u pripajanju, od 24. veljače 2023.
ke o pripajanju nisu pobijane.

m društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo LONIA TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za vinu i usluge, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, pod matičnim em subjekta upisa MBS: 081325404, OIB: 65938267282, temeljem Ugovora o pripajanju od 28. ožujka 2023.
uka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 28. Ožujka 2023.
uke o pripajanju nisu pobijane.

ncijska izvješća

um predaje	Godina	Obračunsko razdoblje	Vrsta izvještaja
06.2022	2021	01.01.2021 - 31.12.2021	GFI-POD izvještaj

Scanned with CamScanner

REPUBLIKA HRVATSKA
10
ZAGREB
ŽELJKA MAROSLAVAC
– JAVNI BILJEŽNIK –

Scanned with CamScanner

GRAD VODNJAN-DIGNANO, Trgovačka 2, Vodnjan-Dignano, OIB:15554218499, zastupan po Gradonačelniku Igoru Orliću, (u daljnjem tekstu: Zakupodavac) ----------
i ----------
STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS) 081168181, OIB: 02023029348, zastupano po Michalu Wojciechu Seńczuku, predsjedniku Uprave i Michalu Andrzeju Halwi, članu Uprave, (u daljnjem tekstu: Zakupnik) ----------
---

temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Vodnjan-Dignano (Službene novine Grada Vodnjan-Dignano br. 19/22), Statuta Grada Vodnjan-Dignano (Službene novine Grada Vodnjan-Dignano br. 02/09, 02/10, 02/13, 02/18, 02/20, 07/22, 15/22-pročišćeni tekst i 16/23) te Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Gradonačelnika Grada Vodnjan-Dignano, KLASA: 372-01/25-01/50, URBROJ: 2163-10-01/01-26-05 od dana 19. siječnja 2026. godine----------
(devetnaestogsiječnjadvijetisućedvadesetšestegodine) sklapaju ----------

CITTÀ DI VODNJAN-DIGNANO, via Merceria 2, Vodnjan-Dignano, OIB: 15554218499, *rappresentata dal Sindaco Igor Orlić,*
(di seguito: il Locatore) ----------
e ----------
STUDENAC S.r.l., con sede a Omiš, Quartiere Ribnjak 17, iscritta nel registro delle imprese del Tribunale commerciale di Spalato con il numero (MBS) 081168181, OIB: 02023029348, *rappresentata da Michal Wojciech Seńczuk, Presidente del Consiglio di Amministrazione, e Michal Andrzej Halwa, membro del Consiglio di Amministrazione, (di seguito: il Conduttore)*

---

sulla base della Decisione sulla concessione in locazione dei locali commerciali di proprietà della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano n. 19/22), dello Statuto della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano n. 02/09, 02/10, 02/13, 02/18, 02/20, 07/22, 15/22 – testo consolidato e 16/23) nonché della Decisione di accettazione delle offerte e di stipula del contratto di locazione del locale commerciale del Sindaco della Città di Vodnjan-Dignano, CLASSE: 372-01/25-01/50, N. PROT.: 2163-10-01/01-26-05 del 19 gennaio 2026 (diciannovesimo giorno del mese di gennaio dell'anno duemilaventisei) stipulano il seguente----------
---

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LOCALE COMMERCIALE

I

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u zgradi u **Vodnjanu, Narodni trg 9,** korisne površine 182 m² (slovima: stoosamdesetdvametrakvadratnih), po najpovoljnijoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od **2.366,00 EUR** (slovima: dvijetisućetristošezdesetšesteura) **uvećano za PDV**.----------
---

Skenirano CamScannerom

Il Locatore concede in locazione e il Conduttore prende in locazione il locale commerciale situato nell'edificio a Dignano, Piazza del Popolo 9, con superficie utile di 182 m² (in lettere: centoottantadue metri quadrati), al canone mensile più favorevole pari a **2.366,00 EUR** *(in lettere: duemilatrecentosessantasei euro), più PDV.*

II

Zakupnik će poslovne prostorije koristiti za obavljanje djelatnosti: trgovina na malo prehrambenim i ili neprehrambenim proizvodima.

Ako Zakupnik promijeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu ovim ugovorom bez dopuštenja nadležnog tijela Grada Vodnjan-Dignano, Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu, a Zakupnik je dužan predati poslovni prostor Zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari u roku od 8 (slovima: osam) dana od donošenja Odluke Gradonačelnika o raskidu ugovora.

Il Conduttore utilizzerà i locali commerciali per lo svolgimento dell'attività: commercio al dettaglio di prodotti alimentari e/o non alimentari.

Qualora il Conduttore cambi la destinazione d'uso del locale commerciale stabilita con il presente contratto senza il permesso dell'organo competente della Città di Vodnjan-Dignano, il Locatore è autorizzato a recedere dal Contratto di locazione e il Conduttore è tenuto a riconsegnare il locale commerciale al Locatore,-libero da persone e cose, entro 8 (otto) giorni dall'adozione della Decisione del Sindaco sulla risoluzione del contratto.

III

Ugovorne strane utvrđuju da je na javnom nadmetanju održanom dana 15. siječnja 2026. godine (slovima: petnaestogsiječnjadvijetisućedvadesetšestegodine), a na temelju Natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora objavljenog u "Glasu Istre" i "La Voce del Popolo", na internet stranici i oglasnoj ploči Grada Vodnjan-Dignano dana 22. prosinca 2025. godine (slovima: dvadesetdrugogprosincadvijetisućedvadesetpetegodine) **STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS) 081168181, OIB: 02023029348,** zastupano po Michału Wojciechu Seńczuku, predsjedniku Uprave i Andriji Topiću, članu Uprave, utvrđen kao jedini i najpovoljniji ponuditelj sa mjesečnom zakupninom u iznosu od **2.366,00 EUR** (slovima: dvijetisućetristošezdesetšesteura).

Le parti contraenti stabiliscono che all'asta pubblica tenutasi il 15 gennaio 2026 (quindicesimo giorno del mese di gennaio dell'anno duemilaventisei), sulla base del Bando per la concessione in locazione di locali commerciali pubblicato su "Glas Istre" e "La Voce del Popolo", sul sito internet e sull'albo pretorio della Città di Vodnjan-Dignano il 22 dicembre 2025 (ventiduesimo giorno del mese di dicembre dell'anno duemilaventicinque), STUDENAC S.r.l., con sede a Omiš, Quartiere Ribnjak 17, iscritta nel registro delle imprese del Tribunale commerciale di Spalato con il numero (MBS) 081168181, OIB: 02023029348, rappresentata da Michał Wojciech Seńczuk, Presidente del Consiglio di Amministrazione, e Andrija Topić, membro del Consiglio di Amministrazione è stata individuata come unica e più favorevole offerente con un canone mensile pari a 2.366,00 EUR (in lettere: duemilatrecentosessantasei euro), più PDV.

Skenirano CamScannerom

IV

Ugovorne strane utvrđuju da je Zakupnik uplatio jamčevinu u iznosu od 7.098,00 EUR (slovima: sedamtisućadevedesetosameura), a koji će se iznos uračunati u mjesečnu zakupninu.

Le parti contraenti stabiliscono che il Conduttore ha versato una cauzione pari a 7.098,00 EUR (in lettere: settemila novantotto euro), che verrà imputata al canone mensile.----------

---

V

Radi osiguranja za uredno izvršenje ugovornih obveza iz ovog Ugovora, Zakupnik je dostavio instrument osiguranja plaćanja: ----------

- bjanko zadužnicu na iznos do 20.000,00 EUR (slovima: dvadesettisućaeura) ovjerenu od strane Javnog bilježnika, o čemu će se izdati potvrda sa podacima Ureda gdje je zadužnica ovjerena, datum ovjere te broj pod kojim će bjanko zadužnica biti ovjerena.

A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali derivanti dal presente Contratto, il Conduttore ha consegnato lo strumento di garanzia del pagamento:----------

---

– cambiale in bianco fino all'importo di 20.000,00 EUR (in lettere: ventimila euro), autenticata da un Notaio, di cui verrà rilasciato apposita attestazione contenente i dati dell'Ufficio presso il quale la cambiale è stata autenticata, la data di autenticazione e il numero di registrazione della cambiale in bianco.----------

---

VI

Pored prostora iz točke I. ovog ugovora Zakupnik ima pravo koristiti zajedničke dijelove i uređaje u zgradi. ----------

---

Oltre al locale di cui al punto I del presente contratto, il Conduttore ha diritto di utilizzare le parti e gli impianti comuni dell'edificio.----------

---

VII

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od **5 godina** (slovima: petgodina), a prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.----------

U posjed poslovnog prostora Zakupnik stupa danom solemnizacije ugovora kod Javnog bilježnika. ----------

---

*Il contratto è stipulato a tempo determinato per la durata di **5 (cinque) anni** e cessa allo scadere del termine per il quale è stato concluso.*
Il Conduttore entra in possesso del locale commerciale il giorno della solennizzazione del contratto presso il Notaio.----------

---

VIII

Zakupnina mjesečno iznosi **2.366,00 EUR (slovima: dvijetisućetristošezdesetšesteura) uvećano za PDV**, te se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do 5. (slovima: petog) dana u

Skenirano CamScannerom

mjesecu za tekući mjesec na bankovni račun Grada Vodnjan-Dignano – Proračun, IBAN broj HR3223600001850200007, s pozivom na broj HR68 7722-02023029348. ----------

---

U slučaju zakašnjenja u plaćanju Zakupodavac ima pravo obračunavati zakonsku zateznu kamatu. ----------

Zakupnina se plaća počev od 01. veljače 2026. godine (prvogveljačedvijetisućedvadesetšestegodine). ----------

Na početku tekuće godine zakupnina se jednom godišnje usklađuje prema rastu potrošačkih cijena na malo u prethodnoj godini. ----------

---

Il canone di locazione mensile ammonta a 2.366,00 EUR (in lettere: duemilatrecentosessantasei euro), più PDV, ed è pagabile mensilmente in anticipo, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) del mese per il mese in corso, sul conto bancario della Città di Vodnjan-Dignano – Bilancio, IBAN HR3223600001850200007, con riferimento HR68 7722-02023029348.

In caso di ritardo nel pagamento, il Locatore ha diritto di calcolare gli interessi legali di mora.

Il canone di locazione è dovuto a partire dal 1° febbraio 2026 (primo giorno del mese di febbraio dell'anno duemilaventisei).

All'inizio di ogni anno solare il canone viene adeguato una volta all'anno in base all'aumento dei prezzi al consumo al dettaglio dell'anno precedente.

IX

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu, kao i druge naknade i poreze, koji se plaćaju uz zakupninu o njihovom dospijeću.----------

Naknada za troškove iz prethodnog stavka nije uračunata u zakupninu.----------

Zakupnik je obvezan pričuvu za poslovni prostor refundirati Gradu Vodnjan-Dignano. ---------

Na temelju ovog Ugovora Zakupodavac obvezuje Zakupnika da kod nadležnih tijela i pravnih osoba (HEP, Vodovod, HPT, Contrada d.o.o. i dr.) ishodi evidenciju utroška električne energije, vode, odvoza smeća i sl. na svoje ime, a te troškove Zakupnik se obvezuje plaćati u propisanim rokovima. ----------

---

Il Conduttore è tenuto a pagare il corrispettivo per le spese di utilizzo degli impianti comuni e dei servizi nell'edificio in cui si trova il locale commerciale, la tassa comunale, nonché altri oneri e imposte che si pagano unitamente al canone di locazione alla loro scadenza.

Il corrispettivo per le spese di cui al comma precedente non è incluso nel canone di locazione.

Il Conduttore è tenuto a rimborsare alla Città di Vodnjan-Dignano il fondo di riserva per il locale commerciale.----------

Sulla base del presente Contratto, il Locatore obbliga il Conduttore a richiedere presso gli enti competenti e le persone giuridiche (HEP, Acquedotto, HPT, Contrada d.o.o. ecc.) l'intestazione a proprio nome dei consumi di energia elettrica, acqua, smaltimento dei rifiuti e simili, e il Conduttore si impegna a sostenere tali costi nei termini prescritti.----------

---

X

Zakupnik ima obvezu da sam dovede poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti u roku od 90 (slovima: devedeset) dana, koji rok se računa od predaje poslovnog prostora u posjed. ----------

Skenirano CamScannerom

U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju od strane Zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje uporabne dozvole, odnosno drugog akta propisanog zakonom. ----------

Il Conduttore ha l'obbligo di rendere autonomamente il locale commerciale idoneo alla svolgimento dell'attività entro 90 (novanta) giorni, termine che decorre dalla consegna del locale in possesso ----------
In tale termine non si computa il tempo necessario per ottenere le autorizzazioni ai lavori di ristrutturazione da parte del Locatore, né il tempo necessario per ottenere il certificato di agibilità o altro atto previsto dalla legge. ----------

XI

Zakupnik se obvezuje radove na uređenju poslovnog prostora, odnosno po potrebi i na dijelu zgrade, izvesti sukladno odobrenju Zakupodavca i lokacijskoj dozvoli, odnosno drugom aktu propisanim zakonom. ----------
Lokacijsku dozvolu ishoduje Zakupodavac, a ostala odobrenja Zakupnik temeljem suglasnosti Zakupodavca. ----------
Pod uređenjem razumijevaju se nužni i korisni radovi, naročito radovi na nosivoj konstrukciji zgrade uključivo i izolaciju zidova, podova i temelja zgrade, pokrov, pročelja zgrade, radovi na električnim, telefonskim, vodovodnim, kanalizacijskim i drugim instalacijama, sanitarnim uređajima, kao i keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova, te zamjena i popravak stolarije. ----------
Radove iz prethodnog stavka Zakupnik je dužan ustupiti primjenom Zakona o javnoj nabavi (NN 120/16, 114/22), nakon što ih odobri Gradonačelnik. ----------
Zakupodavac ima pravo da putem ovlaštene osobe nadzire izvođenje radova te da prisustvuje primopredaji radova, a Zakupnik da putem izabranog izvođača iste izvede sukladno troškovniku i drugoj dokumentaciji. ----------
Ulaganje Zakupnika u preuređenje poslovnog prostora uračunat će se kao unaprijed plaćene zakupnine po završetku radova na preuređenju, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se sa najviše 50% (slovima: pedesetposto) mjesečne ugovorene zakupnine. ---------
U slučaju da Zakupnik otkaže Ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je Zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem sa mjesečnom zakupninom, nema pravo na povrat preostalog iznosa. ----------
Zakupnik je dužan radove na preuređenju završiti u roku određenom u izdanoj suglasnosti, koji se rok računa od izdavanja suglasnosti Zakupniku. U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju od strane Zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje lokacijske dozvole, odnosno drugoga akta propisanog zakonom (od podnošenja urednog akta Zakupnika do donošenja akta Gradonačelnika odnosno nadležnog tijela). ---------
Prije svakog ulaganja Zakupnik je dužan ishodovati suglasnost Zakupodavca i maksimalno sačuvati izvornost pročelja sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela. ----------
Sva ulaganja izvršena bez pisane suglasnosti Zakupodavca, pa bila ona nužna ili korisna neće se priznavati te će ih u cijelosti snositi Zakupnik. ----------
Zbog postupanja Zakupnika protivno prethodnim odredbama ovog članka, Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu, a Zakupnik je dužan predati poslovni prostor zakupodavcu slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o raskidu ugovora. ----------

Il Conduttore si impegna a eseguire i lavori di sistemazione del locale commerciale, e se necessario anche di parti dell'edificio, conformemente all'autorizzazione del Locatore e al

Skenirano CamScannerom

permesso di localizzazione, ovvero ad altro atto previsto dalla legge.----------

Il permesso di localizzazione è ottenuto dal Locatore, mentre le altre autorizzazioni sono ottenute dal Conduttore sulla base del consenso del Locatore. Per "sistemazione" si intendono i lavori necessari e utili, in particolare i lavori sulla struttura portante dell'edificio, inclusi l'isolamento delle pareti, dei pavimenti e delle fondamenta, la copertura, le facciate, i lavori sugli impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari e altri impianti, i servizi igienici, nonché i lavori di piastrellatura e altri lavori di finitura di pavimenti e pareti, e la sostituzione e riparazione degli infissi.----------

I lavori di cui al comma precedente devono essere affidati dal Conduttore applicando la Legge sugli appalti pubblici (NN 120/16, 114/22), previa approvazione del Sindaco.----------
Il Locatore ha il diritto di controllare l'esecuzione dei lavori tramite una persona autorizzata e di presenziare alla consegna dei lavori, mentre il Conduttore è tenuto a eseguirli tramite l'appaltatore scelto, conformemente al computo metrico e alla documentazione tecnica.--------

Gli investimenti del Conduttore nella ristrutturazione del locale commerciale saranno imputati come canoni di locazione pagati anticipatamente al termine dei lavori, ovvero il valore riconosciuto dei lavori eseguiti sarà compensato fino a un massimo del 50% (cinquanta per cento) del canone mensile pattuito.----------
Nel caso in cui il Conduttore receda dal Contratto di locazione prima della scadenza del termine entro il quale il Locatore è obbligato a rimborsargli l'importo approvato mediante compensazione con il canone mensile, il Conduttore non ha diritto alla restituzione dell'importo residuo.----------

Il Conduttore è tenuto a completare i lavori di ristrutturazione entro il termine stabilito nell'autorizzazione rilasciata, termine che decorre dalla data di rilascio dell'autorizzazione. In tale termine non si computa il tempo necessario per ottenere le autorizzazioni ai lavori da parte del Locatore, né il tempo necessario per ottenere il permesso di localizzazione o altro atto previsto dalla legge.----------
Prima di ogni investimento, il Conduttore è tenuto a ottenere il consenso del Locatore e a preservare il più possibile l'originalità della facciata in conformità alle condizioni particolari dell'organo competente.----------
Tutti gli investimenti effettuati senza il consenso scritto del Locatore, anche se necessari o utili, non saranno riconosciuti e saranno interamente a carico del Conduttore.----------

A causa del comportamento del Conduttore contrario alle disposizioni del presente articolo, il Locatore è autorizzato a risolvere il Contratto di locazione e il Conduttore è tenuto a riconsegnare il locale commerciale al Locatore, libero da persone e cose, entro 8 (otto) giorni dalla data di adozione della Decisione del Sindaco sulla risoluzione del contratto.----------

XII

Zakupnik je dužan čuvati poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati registriranu dopuštenu djelatnost. ----------
Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora. ----------
Zakupnik je dužan izvršiti popravke oštećenja na poslovnom prostoru koje je sam uzrokovao, u svezi djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru. ----------
Zakupnik ne odgovara za pogoršanje poslovnog prostora koje nastaje zbog redovite uporabe. –

Skenirano CamScannerom

Il Conduttore è tenuto a custodire il locale commerciale con la diligenza del buon padre di famiglia e a svolgervi l'attività registrata e consentita.

Il Conduttore sostiene i costi della manutenzione ordinaria del locale commerciale.

Il Conduttore è tenuto a riparare i danni al locale commerciale da lui causati in relazione all'attività svolta.

Il Conduttore non risponde del deterioramento del locale commerciale derivante dall'uso ordinario.

XIII

Zakupnik ne može zakupljene poslovne prostorije iz točke I. ovog ugovora dati u podzakup. -- Ukoliko Zakupnik postupi protivno odredbi prethodnog stavka, Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu, a Zakupnik je dužan predati poslovni prostor Zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o raskidu ugovora. U slučaju ovrhe, podzakupnik će se smatrati osobom Zakupnika.

Il Conduttore non può concedere in sublocazione i locali commerciali di cui al punto I del presente contratto.

Qualora il Conduttore agisca in violazione della disposizione precedente, il Locatore è autorizzato a risolvere il Contratto di locazione e il Conduttore è tenuto a riconsegnare il locale commerciale al Locatore, libero da persone e cose, entro 8 (otto) giorni dalla data della Decisione del Sindaco sulla risoluzione del contratto. In caso di esecuzione forzata, il subconduttore sarà considerato persona del Conduttore.

XIV

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg Zakupnika i to:

- bračnom ili izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika ako zakupnik umre ili ostvari uvjete za mirovinu te u drugim opravdanim okolnostima, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorenu djelatnost ili preuzmu obrt,
- pravnom slijedniku ili nasljedniku dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
- pravnoj osobi, uz uvjet da je dosadašnji zakupnik većinski vlasnik te pravne osobe,
- pravnoj osobi ako je dosadašnji zakupnik kao pravna osoba jedini osnivač pravne osobe na koju želi prenijeti ugovorna prava i obveze.

Pravno sljedništvo dokazuje se rješenjem nadležnog Trgovačkog suda, odnosno upravnog tijela.

O promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru odlučuje Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela.

Promjena djelatnosti može se odobriti pod slijedećim uvjetima:

1. da je Zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti;
2. da će Zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uloženih sredstava, izvršiti dopuštene preinake poslovnog prostora radi obavljanja promijenjene djelatnosti;
3. da Zakupnik nije izvršio adaptaciju poslovnog prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti za koju mu je odobreno obeštećenje kroz prebijanje sa zakupninom;
4. da Zakupnik uredno plaća dospjelu zakupninu.

Skenirano CamScannerom

Il Sindaco può autorizzare il subentro nei diritti e negli obblighi del precedente Conduttore nei confronti di:----------

- *il coniuge o convivente, i figli, i nipoti, gli adottati, i figliastri e i genitori del conduttore, se il conduttore muore o matura i requisiti per la pensione, nonché in altre circostanze giustificate, a condizione che continuino a svolgere l'attività contrattata o subentrino nell'attività artigianale;*
- *il successore giuridico o l'erede del precedente conduttore, a condizione che continui a svolgere l'attività contrattata;*----------
- *una persona giuridica, a condizione che il precedente conduttore sia il socio di maggioranza di tale persona giuridica;*----------
- *una persona giuridica, qualora il precedente conduttore, in qualità di persona giuridica, sia l'unico fondatore della persona giuridica alla quale intende trasferire i diritti e gli obblighi contrattuali.*----------

La successione giuridica è comprovata con una decisione del Tribunale commerciale competente o dell'organo amministrativo competente.----------

La modifica o integrazione dell'attività contrattata nel locale commerciale è decisa dal Sindaco su proposta dell'organo amministrativo competente.----------

La modifica dell'attività può essere approvata alle seguenti condizioni:----------

1.che il Conduttore abbia svolto l'attività contrattata nel locale commerciale per almeno un anno prima della presentazione della richiesta di modifica; ----------

2.che il Conduttore, a proprie spese e senza diritto alla restituzione degli investimenti, esegua le modifiche consentite del locale commerciale per lo svolgimento della nuova attività; --------

3.che il Conduttore non abbia eseguito l'adattamento del locale commerciale per l'attività contrattata per la quale gli sia stato riconosciuto un indennizzo mediante compensazione con il canone; ----------

4.che il Conduttore paghi regolarmente il canone di locazione scaduto. ----------

---

XV

Svaka ugovorna strana može ovaj Ugovor o zakupu otkazati, uz otkazni rok od 2 (slovima: dva) mjeseca. ----------

Otkaz ugovora može se dati prvog ili petnaestog u mjesecu putem Javnog bilježnika. ----------

Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora radi namirenja dospjele nepodmirene zakupnine i drugih naknada koje se plaćaju uz zakupninu te radi predaje prostora u posjed u slučaju prestanka ugovora o zakupu, može neposredno provesti ovrhu. ----------

Zakupnik izričito i bezuvjetno pristaje da Javni bilježnik može izdati potvrdu ovršnosti ovog Ugovora, po dospijeću bilo koje tražbine iz ovog Ugovora na temelju Izjave Zakupodavca o dospijeću tražbine ili Izjave Zakupodavca o otkazu Ugovora. ----------

Ugovorne strane suglasne su da Javni bilježnik na temelju ovog ugovora i Izjave iz prethodnog stavka na ovaj ugovor stavi potvrdu ovršnosti. ----------

---

Zakupnik ovime izričito i neopozivo izjavljuje, da u slučaju dospjelosti bilo koje obveze po ovom Ugovoru, Zakupodavac može temeljem ovog Ugovora, provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, odmah nakon dospjelosti.--

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da se u svrhu naplate bilo kojeg potraživanja Zakupodavca iz ovog Ugovora po njenoj dospjelosti može neposredno provesti prisilna ovrha na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili drugog subjekta koji obavlja poslove novčanog prometa.----------

---

Skenirano CamScannerom

Zakupnik ujedno ovlašćuje zakupodavca da po isteku ugovorenog roka ili nastupom razloga za otkaz zakupnog odnosa od strane zakupodavca, isti može temeljem ovog ugovora kao ovršne isprave, zatražiti ovrhu pred nadležnim sudom radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora.- Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik s osnova izjave Zakupodavca na Ugovor staviti klauzulu ovršnosti radi ispražnjenja zbog isteka ugovorenog roka ili otkaza ugovora, na pismeni zahtjev zakupodavca.----------

Ciascuna parte contraente può disdire il presente Contratto di locazione con un preavviso di 2 (due) mesi.----------
La disdetta del contratto può essere data il primo o il quindicesimo giorno del mese tramite Notaio.----------
Con la firma del presente Contratto, il Conduttore autorizza il Locatore, sulla base del presente Contratto, a procedere direttamente all'esecuzione forzata per il recupero dei canoni scaduti e non pagati e degli altri oneri connessi al canone, nonché per la restituzione del locale in possesso in caso di cessazione del contratto di locazione.----------
Il Conduttore accetta espressamente e incondizionatamente che il Notaio possa rilasciare il certificato di esecutività del presente Contratto alla scadenza di qualsiasi credito derivante dal presente Contratto, sulla base della dichiarazione del Locatore sulla scadenza del credito o della dichiarazione del Locatore sulla disdetta del Contratto.----------
Le parti contraenti concordano che il Notaio apponga sul presente Contratto il certificato di esecutività sulla base del presente Contratto e della dichiarazione di cui al comma precedente.-

Il conduttore con la presente dichiara espressamente e irrevocabilmente che, in caso di scadenza di qualsiasi obbligazione derivante dal presente Contratto, il locatore può, in base al presente Contratto, procedere a esecuzione forzata immediata sull'intero patrimonio mobiliare e immobiliare del conduttore, immediatamente dopo la scadenza dell'obbligazione.
Il conduttore dichiara inoltre espressamente di essere d'accordo che, ai fini della riscossione di qualsiasi credito del locatore derivante dal presente Contratto, una volta divenuto esigibile, possa essere direttamente avviata l'esecuzione forzata sui suoi conti e sui suoi fondi presso qualsiasi banca o altro soggetto che svolga operazioni di pagamento.----------

Il conduttore autorizza inoltre il locatore, alla scadenza del termine contrattualmente concordato oppure al verificarsi di motivi di risoluzione del rapporto di locazione da parte del locatore, a richiedere, sulla base del presente contratto quale titolo esecutivo, l'esecuzione forzata davanti al tribunale competente ai fini dello sgombero e della consegna del locale commerciale.
Le parti contrattuali convengono che il notaio, sulla base della dichiarazione del locatore, apporrà al contratto la clausola di esecutività ai fini dello sgombero per scadenza del termine pattuito o per risoluzione del contratto, su richiesta scritta del locatore.----------

XVI

Ugovor o zakupu Zakupodavac može otkazati iz razloga propisanim člankom 43. Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Vodnjan-Dignano (Službene novine Grada Vodnjan-Dignano broj 19/22) kako slijedi: ----------
zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- Zakupnik ne plati dvije uzastopne mjesečne dospjele zakupnine,

Skenirano CamScannerom

- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži Zakupnik.
- Zakupnik da zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup; osim u slučaju iz čl. 32. Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Vodnjan-Dignano (Službene novine Grada Vodnjan-Dignano broj 19/22).
- Zakupnik bez dopuštenja zakupodavaca vrši preinake odnosno izvodi gradevinsko – obrtničke radove u poslovnom prostoru.
- Zakupnik izvrši promjenu obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru bez suglasnosti Zakupodavca.
- Zakupnik kod obavljanja ugovorene djelatnosti ne poštuje zakonske i podzakonske akte,
- Zakupnik duže od 60 (slovima: šezdeset) dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog razloga (godišnji odmor, bolovanje, uredenje prostora).
- Zakupnik ne započne obavljati ugovorenu djelatnost u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana po izvršenoj primopredaji.
- Zakupnik ne plaća obveze proistekle iz osnova korištenja poslovnog prostora i obavljanja ugovorene djelatnosti prema odlukama zakupodavca, kao i troškove prema isporučiteljima komunalnih usluga, a vezano uz korištenje poslovnim prostorom (električna energija, voda, odvoz smeća i druge komunalne usluge),
- kada se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti ili rekonstruirati.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ukoliko Zakupnik ne plati dvije uzastopne zakupnine. ----------

---

Il Locatore può disdire il Contratto di locazione per i motivi previsti dall'articolo 43 della Decisione sulla concessione in locazione dei locali commerciali di proprietà della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano n. 19/22), come segue:-

---

– il Conduttore, anche dopo diffida scritta del Locatore, utilizza il locale commerciale in modo contrario al contratto o arreca danni rilevanti utilizzandolo senza la dovuta diligenza;
– il Conduttore non paga due canoni mensili consecutivi scaduti;
– il Locatore, per motivi indipendenti dalla propria responsabilità, non può utilizzare il locale commerciale in cui svolgeva la propria attività e intende pertanto utilizzare il locale detenuto dal Conduttore;
– il Conduttore concede in sublocazione il locale commerciale o parte di esso, salvo il caso di cui all'articolo 32 della Decisione sulla concessione in locazione dei locali commerciali di proprietà della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino ufficiale n. 19/22);
– il Conduttore esegue modifiche o lavori edilizi-artigianali nel locale commerciale senza il permesso del Locatore;----------
– il Conduttore modifica l'attività svolta nel locale commerciale senza il consenso del Locatore;----------
– il Conduttore, nello svolgimento dell'attività contrattata, non rispetta le disposizioni legislative e regolamentari;----------
– il Conduttore non utilizza il locale commerciale per oltre 60 (sessanta) giorni senza giustificato motivo (ferie annuali, malattia, ristrutturazione);----------
– il Conduttore non avvia l'attività contrattata entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna del locale;----------
– il Conduttore non adempie alle obbligazioni derivanti dall'uso del locale commerciale e dallo svolgimento dell'attività contrattata secondo le decisioni del Locatore, nonché ai costi verso i fornitori di servizi comunali (energia elettrica, acqua, smaltimento rifiuti e altri servizi);------
– quando il locale commerciale, a causa dell'usura o del degrado, deve essere demolito o ricostruito.----------

Skenirano CamScannerom

Il Locatore può disdire il Contratto di locazione in qualsiasi momento, indipendentemente dalle disposizioni contrattuali o legali sulla durata della locazione, qualora il Conduttore non paghi due canoni consecutivi.

XVII

Prestankom Ugovora o zakupu Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ukoliko se time ne oštećuje poslovni prostor i pripadajuća oprema. Prilikom ispražnjenja poslovnog prostora sačinit će se zapisnik o stanju poslovnog prostora.

Con la cessazione del Contratto di locazione, il Conduttore ha il diritto di rimuovere le attrezzature da lui installate nel locale commerciale, qualora ciò non arrechi danni al locale e alle dotazioni annesse.
Il momento dello sgombero del locale commerciale verrà redatto un verbale sullo stato del locale.

XVIII

Zakupnik se obvezuje poštivati načelo službene dvojezičnosti na području Grada Vodnjan-Dignano, sukladno važećim propisima.
U tom smislu, Zakupnik se obvezuje da će sve javne objave, publikacije, obavijesti, promotivne i informativne materijale, radno vrijeme, cjenike, kao i ostale sadržaje namijenjene javnosti, a koji su povezani s korištenjem poslovnog prostora iz ovog Ugovora, izrađivati i objavljivati dvojezično, na hrvatskom i talijanskom jeziku.

Il Conduttore si impegna a rispettare il principio del bilinguismo ufficiale sul territorio della Città di Vodnjan–Dignano, in conformità alle normative vigenti.
A tal fine, il Conduttore si impegna a redigere e pubblicare in forma bilingue, in lingua croata e italiana, tutte le comunicazioni pubbliche, pubblicazioni, avvisi, materiali promozionali e informativi, gli orari di lavoro, i listini prezzi, nonché ogni altro contenuto destinato al pubblico e connesso all'utilizzo dello spazio commerciale oggetto del presente Contratto.

XIX

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim ugovorom, neposredno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24).

Per tutte le questioni non disciplinate dal presente contratto si applicano direttamente le disposizioni della Legge sulla locazione e compravendita dei locali commerciali (Gazzetta ufficiale n. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24).

XX

Zakupnik se obvezuju danom potpisivanja ovog ugovora ovaj ugovor podnijeti na potvrdu (solemnizaciju) Javnom bilježniku.
Troškove solemnizacije snosi Zakupnik.

Skenirano CamScannerom

Il Conduttore si impegna, il giorno della firma del presente contratto, a sottoporlo alla conferma (solennizzazione) del Notaio.
Le spese di solennizzazione sono a carico del Conduttore.

XXI

Ovaj Ugovor sačinjen je u 3 (tri) istovjetna primjerka. Stranka će ishodovati istodobne preslike ovog Ugovora u dovoljnom broju primjeraka.

Il presente Contratto è redatto in 3 (tre) copie identiche. Le parti provvederanno a ottenere copie conformi del presente Contratto in numero sufficiente.

XXII

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Le parti contraenti accettano i diritti e gli obblighi derivanti dal presente contratto e, a conferma dell'accettazione, lo sottoscrivono di proprio pugno.

KLASA: 372-01/26-01/2
URBROJ: 2163-10-01/01-26-01
Vodnjan-Dignano, 27. siječnja 2026. godine
(dvadesetsedmogsiječnjadvijetisućedvadesetšestegodine)
Vodnjan-Dignano, 27 gennaio 2026
(ventisettesimo giorno del mese di gennaio dell'anno duemilaventisei)

ZAKUPNIK
CONDUTTORE

STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Sańczuk
Predsjednik Uprave

Michał Andrzej Hałwa
Član Uprave

ZAKUPODAVAC
LOCATORE

GRAD VODNJAN-DIGNANO
CITTÀ DI VODNJAN-DIGNANO

GRADONAČELNIK-SINDACO

Igor Orlić

Skenirano CamScannerom

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Kojom društvo **STUDENAC d.o.o.,** Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB: 02023029348, zastupan po predsjedniku uprave Michal Wojciech Senczuk, OIB 66343570171, ovlašten zastupati društvo zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Michał Andrzej Halwa, OIB: 23101413801, ovlašten zastupati društvo zajedno s predsjednikom uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun Društva podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen 19. siječnja 2026. godine između **Grada Vodnjan-Dignano**, OIB: 15554218499, Trgovačka 2, Vodnjan-Dignano, zastupan po gradonačelniku Igoru Orliću kao Zakupodavca, i **STUDENAC d.o.o.,** kao Zakupnika predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Vodnjanu, Narodni trg 9, korisne površine 182 m2 (slovima: stoosamdesetdvametrakvadratnih) („Ugovor"), kao i bjanko zadužnicu iz članka 5 Ugovora na iznos do 20.000, 00 EUR koja solemnizacijom kod javnog bilježnika stječe svojstvo ovršne isprave kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i s kojom je Društvo u potpunosti suglasno.

Ugovor se sastoji od 22 članaka.

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

U Omišu, 17.3.2026. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Michał Andrzej Halwa

STUDENAC

Skenirano CamScannerom

U vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac** Split, Mihanovićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka

MICHAL WOJCIECH NOWAK, OIB 66441570171, SPLIT, SPLIT, Mihanovićeva 46E, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem boravišna iskaznica RH br. 9291159 izdane. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem boravišna iskaznica RH br. 9291159 izdane. Društvo s još jednim članom uprave, ovlaštenje za PU Splitsko-dalmatinska, ovlašten zastupati Društvo s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

MICHAL ANDRZEJ HALWA, OIB 23101411001, SPLIT, SPLIT, Bregovita 8A, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. EK9629020 Republike Poljske, Wojewoda, Wielkopolski I , ovlašten zastupati Društvo zajedno 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 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-2056/2026
Split, 27.03.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – SPLIT 1 – IRIS POPOVAC – VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

ZA V.D. JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Skenirano CamScannerom

REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-2057/2026

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka:

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17, zastupano po punomoćniku IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118625899 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 17. ožujka 2026. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Michaliu Andrzej Hałwa, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-2056/2026 dana 27. ožujka 2026. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen sa GRAD VODNJAN - DIGNANO, OIB: 15554218499, kao Zakupodavcem od 19. siječnja 2026. godine** na potvrdu.

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

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prilog: Specijalna punomoć od 17.03.2026. godine.

Stranci izdana dva primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 19,91 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 191,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 47,75 eur.

Split, 27.03.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – SPLIT 1 – VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA – IRIS POPOVAC

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

ZA V.D. JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Skenirano CamScannerom



Skenirano CamScannerom

MATIJA-GRAFIČKI CENTAR d.o.o., OIB: 01283994817, Address: Mate Vlašića 26/45, Poreč, represented by director Matija Jekić (the "**Landlord**")----------	**MATIJA-GRAFIČKI CENTAR d.o.o.**, OIB: 01283994817, adresa: Mate Vlašića 26/45, Poreč, zastupan po direktoru Matiji Jekiću ("**Zakupodavac**")----------
And----------	i----------
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Sęńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"),----------	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Sęńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("**Zakupnik**")----------
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")----------	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")----------
on 11th of May 2023.(eleventhofmaytwothousandtwentythree) concluded the following----------	sklopili su dana 11.05.2023.(jedanaestisvibnjadvijetisućedvadesettreće)godine sljedeći----------
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter----------	**Predmet zakupa**----------
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Poreč, Mate Vlašić 22/46 co-ownership part: 283/3831 CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-2) with which the right of ownership is inseparably connected with the office space in the part of the ground floor and the first floor of the building, with an area of 283,00 m2, in the plan of special	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Poreču, Mate Vlašića 22/46, suvlasnički dio: 283/3831 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u dijelu prizemlja i prvog kata zgrade, površine 283,00 m2, u planu posebnih dijelova označen sa "S2" i to dio površine 117 m2

	parts marked with "S2" and that part of the area 117 m2, located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 4723, land plot no. 4027/4, Cadastral Municipality 323748, POREČ and all in accordance with layout which is integral part of this agreement (the "**Premises**")----------		koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 4723, zemljišnoknjižne čestice br. 4027/4, katastarska općina 323748, POREČ a sve u skladu sa tlocrtom koji je sastavni dio ugovora ("**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, all in accordance with the provisions of this Agreement.----------	1.3	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora. ----------
The purpose of the lease----------		**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	The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.----------	2.2	Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.--------
2.3	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.----	2.3	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom----------
Lease Term and Hand-over of the Premises----------		**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 20.05.2023.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku 20.05.2023.(dvadesetipetog

	(twentythofmay twothousandtwentythree) days after this Agreement is signed. ----------		dvijetisućedvadesettreće) dana od potpisa 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 EUR 5,000.00. (fivethousandeuros)----------	3.3	Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu (5.000,00 EUR) (pettisućaeura) ----------
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.----------	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji. ----------
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.----------	3.5	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 Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 2.500,00. (twothousandfivehoundredeuros) increased for VAT. The Tenant shall pay the rent to the following account: HR69 4124 0031 1230 0146 7 The payment obligation starts with handover of the Premises.----------	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.500,00 eura (dvijetisućepetstoeura) uvećano za PDV. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun Zakupodavca: HR69 4124 0031 1230 0146 7 Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom primopredaje prostora.----------
4.2	The Tenant undertakes to pay a deposit in the amount of three monthly rents	4.2	Zakupnik se obvezuje na račun Zakupodavca iz članka 4.1 uplatiti

	(EUR 7,500.00) (seventhousandfivehoundredeuros), from which the Landlord is authorized to collect any overdue rent arrears, overhead costs and any damage to the space that the Tenant has hidden, i.e. the persons for whom he is responsible.----------		depozit u iznosu od tri mjesečne zakupnine (7.500,00 eura) (sedamtisućapetstoeura) iz kojeg je Zakupodavac ovlašten naplatiti eventualna dospjela dugovanja zakupnine, režijskih troškova te eventualne štete na prostoru koji je skrivio Zakupnik odnosno osobe za koje on odgovara.----------
4.3	The Landlord can collect from the deposit the aforementioned debts of rent and overhead expenses after 8 (eight) days have passed from the day when the Tenant received the notice calling for the payment of the debt, sent in accordance with Article 11.6. of this Agreement.----------	4.3	Zakupodavac može naplatiti iz depozita navedena dugovanja zakupnine i režijskih troškova po proteku 8 (osam) dana od dana kada je Zakupnik primio opomenu kojom se poziva na plaćanje dugovanja, poslanu sukladno članku 11.6. ovog Ugovora.----------
4.4	Before collecting the damage from the deposit, the Landlord is obliged to invite the Tenant to repair the damage, i.e. to pay for it, and to leave an appropriate deadline for this. After the deadline, the Landlord is authorized to collect damages from the deposit.----------	4.4	Prije naplate štete iz depozita Zakupodavac je dužan prethodno pozvati Zakupnika na saniranje štete odnosno plaćanje iste te mu za to ostaviti primjeren rok. Po proteku ostavljenog roka Zakupodavac je ovlašten naplatiti iz depozita štetu.----------
4.5	If all the above obligations have been met, the Landlord will return the deposit to the Tenant immediately upon leaving the Premises.----------	4.5	Ukoliko su podmirene sve navedene obveze Zakupodavac će vratiti Zakupniku depozit odmah po izlasku iz prostora.----------
4.6	The rent must be paid by the 15th of the month for the current month.----------	4.6	Zakupnina treba biti plaćena do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.----------
Expenses----------		**Troškovi**----------	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises; from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.----------	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.----------
5.2	The Tenant bears the costs of ongoing maintenance of the Premises (e.g. cleaning, self-painting works) and the Landlord bears all other costs necessary to maintain the Premises in the	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom

ST

condition necessary for performing the Tenant's activities (costs of maintaining the roof, facade, main electricity and water lines...) The Landlord is obliged to pay all costs related to the use of common parts and devices and the performance of common services in the building where the Premise is located----

za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (troškovi održavanja krovišta, fasade, glavnog voda struje i vode...) Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.----------

5.3 Contracting Parties agree that the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity. The Landlord commits to send request for increasing connecting rating 7 (seven) days after signing this Agreement at the latest.. Tenant will bear mentioned cost of el.capacity increase.--

5.3 Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-aposlati zahtjev za ishođenje povećanja priključne snage najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od zaključenja ovog Ugovora. Trošak dokupa struje snosi Zakupnik.----------

Fit out works----------

Article 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 with the obligation that the Premises be returned in the condition in which it was received ----------

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.----------

6.3 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

Radovi na opremanju----------

Članak 6.

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 uz obvezu da prostor bude vraćen u stanju u kakvom je zaprimljen.-

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 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.----------

investments and fit out works on the Premises.----------	----------
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 nije ovlašten dati u podzakup Prostor ili dio Prostora bez pisane suglasnosti Zakupodavca---------- ----------
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 daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.--- ---------- ----------
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g., air conditioning units).---------- ----------	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).---------- ---------- ----------
8.3 All existing marketing materials and visual markings about 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 authorized to remove those 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 ih u tom slučaju mora demonitrati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam 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 Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other	8.5 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata svijetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih

marketing markings as needed by Studenac. ----------	marketinških oznaka po potrebi Studenca. ----------
8.6 Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand. ----------	8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svijetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.----------
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 items, 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, considering the respective fit-out works from Article 6.- ----------	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.----------
9.2 The Tenant is not responsible for the deterioration of the condition of the Premises, devices and equipment that occurred due to regular use. The Landlord provides working air conditioners for use. If any of the mentioned devices breaks down, the Tenant is obliged to bear the costs of repair for the duration of the lease------	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja. Zakupodavac daje ispravne klima uređaje na korištenje. Ukoliko se neki od navedenih uređaja pokvari, Zakupnik je dužan snositi troškove popravka za vrijeme trajanja zakupa.----------
Enforcement clause----------	**Ovršna Klauzula----------**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 The contracting parties agree that this Agreement has the force of an enforceable notary document in accordance with the provisions of the Enforcement Act and the Notary Public Act----------	10.1 Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu----------
10.2 The Tenant authorizes the Landlord to, on the basis of this Agreement, if the	

Tenant does not voluntarily fulfill the obligations assumed by this Agreement upon maturity, without his further participation, approval or consent, he may immediately request and carry out forced execution on the entire property of the Tenant, and on his accounts with all financial institutions, as for the purpose of execution and for the collection of due and unpaid rent, not even within 15 (fifteen) days from the receipt of a written notice, as well as immediate execution for the purpose of handing over business premises (in cases of contract cancellation and expiration of the lease term).----------

10.2 Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora ukoliko Zakupnik po dospijeću dobrovoljno ne ispuni obveze preuzete ovim Ugovorom, bez njegova daljnjeg sudjelovanja, odobrenja ili suglasnosti može neposredno zatražiti i provesti prisilnu ovrhu na čitavoj imovini Zakupnika, te na njegovim računima kod svih financijskih institucija, kako radi izvršenja tako i radi naplate dospjele a neplaćene zakupnine, ni u roku od 15 (petnaest) dana od primitka pisane opomene, tako i neposrednu ovrhu radi predaje poslovnog prostora (u slučajevima otkaza ugovora i proteka roka zakupnog odnosa).----------

10.3 The Tenant expressly agrees that the notary, at the written request of the Landlord, on which their signature will be certified, in which the due date and amount of the claim based on non-payment of rent and the date of enforcement will be stated, will be handed over to immediate possession - or already at the end of the term itself (expiration of the lease relationship). from Art. 3 (three) of this Agreement, based on which the Landlord can carry out immediate and forced enforcement by vacating and evicting the leased premises and (or) at the written request of the Landlord, on which their signature will be certified, in which the due date and amount of the claim will be specified on the grounds of non-payment of rent and special expenses for the purpose of immediate execution on the Tenant's funds, together with proof of the delivery of a written warning to the Tenant, and which of the above requirements will be considered as a document from paragraph 4 (letters four), Article 54 (letters: fifty-four) of the Notary Public Act , issues a certificate of enforceability of this notarial deed.-------

10.3 Zakupnik izričito pristaje da javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te datum ovršnosti radi predaje u neposredan posjed-ili već samim protekom roka (istekom zakupnog odnosa) iz čl. 3 (tri) ovog Ugovora, a temeljem čega Zakupodavac može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u zakup i (ili) na pisani zahtjev Zakupodavca, na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te posebnih troškova radi neposredne ovrhe na sredstvima Zakupnika, zajedno sa dokazom o dostavi pisane opomene zakupniku, a koji gornji zahtjevi će se smatrati ispravom iz stavka 4 (slovima četiri), članka 54 (slovima: pedesetčetiri) Zakona o javnom bilježništvu, izda potvrdu ovršnosti ovog javnobilježničkog akta.----------

10.4 Upon termination of the enforceability clause, the Landlord may carry out: 1/

immediate and forced enforcement by emptying and evacuating the leased space and handing it over to the Landlord free of persons and things, and (or) for the purpose of paying the rent due until then and unpaid as well as due and unpaid special expenses and execution costs, can implement; 2/ immediate forcible enforcement of all the Tenant's assets that may be subject to enforcement----------	10.4 Po ishođenju klauzule ovršnosti Zakupodavac može provesti: 1/ neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u zakup i predajom istog slobodnog od osoba i stvari Zakupodavcu, i (ili) radi plaćanja do tada dospjele a nenaplaćene zakupnine kao i dospjelih a nenenaplaćenih posebnih troškova te troškova ovrhe, mogu provesti; 2/ neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika koja može biti predmet ovrhe.----------
10.5 The Tenant undertakes to enter into the solemnization of this Agreement with a Notary Public. The costs of formalizing this Agreement shall be borne by the Landlord.----------	10.5 Zakupnik se obvezuje pristupiti solemnizaciji ovog Ugovora kod Javnog bilježnika. Troškove solemnizacije ovog Ugovora snosi Zakupnik----------
Final provisions----------	**Završne odredbe----------**
Article 11	**Članak 11.**
11.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.----------	11.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.----------
11.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Splitu.----------	11.2 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 Poreču.----------
11.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.----------	11.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.----------
Article 12	**Članak 12.**
12.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among	12.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u

the Parties related to the matters from this Agreement.----------

12.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors. --------

12.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).----------

12.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.----------

12.5 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 Pazin.----------

12.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the

svezi predmeta ovog Ugovora.----------

12.2 Ugovorne strane su suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.----------

12.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).----------

12.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.----------

12.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz točke 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu.----------

12.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na

date the recipient 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.----------	datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.----------
12.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force by solemnization of the Agreement.----------	12.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom solemnizacije ugovora.----------
In Omiš, 11th of May 2023 (eleventhofmaytwothousandtwentythree)	U Omišu, 11.05.2023 (jedanaestisvibnjadvijetisućedvadesettreće)
MATIJA-GRAFIČKI CENTAR d.o.o, represented by director Matija Jekić The Landlord MATIJA - GRAFIČKI CENTAR d.o.o. POREČ **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	**MATIJA-GRAFIČKI CENTAR d.o.o,** zastupan po direktoru Matiji Jekiću Zakupodavac MATIJA - GRAFIČKI CENTAR d.o.o. POREČ **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović

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, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave i Filip Bilanović, član Uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Šimu Teklića, OIB: 29130981081, Ražanac IX 25, Ražanac a u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi, potpiše i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora („Ugovor")** koji se zaključuje između Zakupodavca **MATIJA-GRAFIČKI CENTAR d.o.o.**, OIB: 01283994817, adresa: Mate Vlašića 26/45, Poreč, zastupan po direktoru Matiji Jekiću i Zakupnika **STUDENAC d.o.o.** predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u Poreču, Mate Vlašića 22/46, suvlasnički dio: 283/3831 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u dijelu prizemlja i prvog kata zgrade, površine 283,00 m2, u planu posebnih dijelova označen sa "52" i to dio površine 117 m2 koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 4723, zemljišnoknjižne čestice br. 4027/4, katastarska općina 323748, POREČ.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku 20.05.2023. dana od potpisa Ugovora, uz ugovorenu zakupninu opisanu u čl. 4.1. Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 12.7 članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 12.5.2023. godine

STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave

STUDENAC

Filip Bilanović, član Uprave

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 putovnice br. ET2595112 KONSUL iz ZAGRZEBIU, 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 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-4355/2023
Split, 22.05.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽ
PRISJEDNI
Ivana Brnjačić Naz

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-4356/2023

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

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17, zastupano po punomoćniku ŠIME TEKLIĆ, OIB 29130981081, RAŽANAC, RAŽANAC IX 25, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 114358845 PU Zadarska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 12. svibnja 2023. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-4355/2023 dana 22. svibnja 2023. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen s MATIJA - GRAFIČKI CENTAR d. o. o., OIB: 01283994817, kao Zakupodavcem od 11. svibnja 2023. godine** na potvrdu.

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

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prilog: Specijalna punomoć STUDENAC d.o.o. za Šimu Teklića od 12.05.2023. godine.

Stranci izdana četiri primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 19,91 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 149,63 eur uvećana za PDV u iznosu od 37,41 eur.

Split, 22.05.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK SPLIT

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

ELEZI GANIMETE, OIB: 81784830790, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, ELEZI ŠERIJE, OIB: 32496493405, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, ELEZI RAMIZ, OIB: 20574787622, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, ELEZI ŠEFKET, OIB: 37773359501, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, ELEZI MIRTEZAN, OIB: 04118612387, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, as Co-owners (the "**Landlord**")----------	ELEZI GANIMETE, OIB: 81784830790, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, ELEZI ŠERIJE, OIB: 32496493405, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, ELEZI RAMIZ, OIB: 20574787622, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, ELEZI ŠEFKET, OIB: 37773359501, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, ELEZI MIRTEZAN, OIB: 04118612387, KRALJA ZVONIMIRA 6, 21000 SPLIT, kao suvlasnici ("**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, represneted by att Ivana Ljubičić (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, zastupani po punomoćniku Ivani Ljubičić ("**Zakupnik**")----------
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")----------	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")----------
on 12th September 2022. (twelfth September twothousandtwentytwo) concluded the following----------	sklopili su dana 12.09.2022. (dvanaestidevetogdvijetisućedvadestdruge) godine sljedeći----------
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter----------	**Predmet zakupa**----------
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Split, Bana Jelačića 1 (one), namely the co-ownership part with an unspecified ratio CONDOMINIUM	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Splitu, Bana Jelačića 1 (jedan), i to suvlasnički dio s neodredenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1 (jedan)) poslovni

	OWNERSHIP (E-1 (one)) business premises No. 1 (one) on the first floor (ground floor) with an area of 173 (one hundred and seventy three) square meters on the south side of the main entrance to the building, located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 23461 (two three four six one), land plot no. 956/1 (nine five six of one) ZGR, Cadastral Municipality Split, and all in accordance with the floor plan, which is an integral part of this contract (the "**Premises**").----------		prostor br.1 (jedan) na PR (prizemlju) površine 173 (jednastotinasedamdesetitri) četvornih metara sa južne strane od glavnog ulazau zgradu, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 23461 (dva tri četiri šest jedan), zemljišnoknjižne čestice br. 956/1 (devet pet šest kroz jedan) ZGR, katastraska općina Split a sve u skladu sa tlocrtom koji je sastavni dio ovog ugovora ("**Prostor**").----------
1.2	The Landlords declare that Elezi Ganimete, Elezi Šerije, Elezi Šefket and Elezi Mirtezan are co-owners of 1/6 (one sixth) of the property in question each, while Elezi Ramiz is the co-owner of 2/6 (two sixths) of the property in question.----------	1.2	Zakupodavci izjavljuju da su Elezi Ganimete, Elezi Šerije, Elezi Šefket i Elezi Mirtezan suvlasnici svaki po 1/6 (jednu šestinu) dijela predmetne nekretnine dok je Elezi Ramiz suvlasnik 2/6 (dvije šestine) dijela predmetne nekretnine.----------
1.3	In accordance with his capabilities, the Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.----------	1.3	U skladu sa svojim mogućnostima, Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.----------
The purpose of the lease----------		**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	The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.----------	2.2	Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.----------
2.3	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.----------	2.3	Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.----------

Lease Term and Hand-over of the Premises-----	**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 on 03rd (third) of October 2022 (twothousandandtwentytwo).----------	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku 03.10.2022. (treći desetoga dvijetisućedvadesetidruge) godine.---------
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 The Landlord has the right to cancel the contract if the Tenant does not pay the two due rents within 30 (thirty) days from the date of communication of the written warning from the Landlord.------	3.3 Zakupodavac ima pravo otkazati ugovor ako Zakupnik ne plati dvije dospjele zakupnine u roku od 30 (trideset) dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca.----------
3.4 After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.1 (three point one) above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 20,000.00 (twenty thousand).----------	3.4 Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1. (tri točka jedan) , Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu (20.000,00 (dvadeset tisuća) kn).----------
3.5 The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.----------	3.5 Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.----------

Mirta Flegi

Šerić Flegi

G. E.

3.6	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.----------	3.6	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.----------
Rent----------		**Zakupnina**----------	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 6,000.00 (six thousand) paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. ----------	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 6.000,00 (šest tisuća) eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.----------
4.2	The tenant will pay the rent as follows: - 1,000.00 (one thousand) euros will be paid to Eleza Ganimet on the next giro account: HR8423400093111212704 - 1,000.00 (one thousand) euros will be paid to Eleza Šeri on the next giro account: HR2323400093111215936 - Eleza Šefket will be paid 1,000.00 (one thousand) euros to the next giro account: HR8923400093100541405 - Eleza Mirtezan will be paid 1,000.00 (one thousand) euros to the next giro account: HR4123400093100541441 - 2,000.00 (two thousand) euros will be paid to Eleza Ramiz on the next giro account: HR1823400093100541564 and all of the above paid in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment. The obligation to pay rent begins on the day the store opens and no later than 1 (one) month after Premises hand-over.----------	4.2	Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći način: - Elezi Ganimetu će se uplaćivati 1.000,00 (jedna tisuća) eura na sljedeći žiro račun: HR8423400093111212704 - Elezi Šeriju će se uplaćivati 1.000,00 (jedna tisuća) eura na sljedeći žiro račun: HR2323400093111215936 - Elezi Šefketu će se uplaćivati 1.000,00 (jedna tisuća) eura na sljedeći žiro račun: HR8923400093100541405 - Elezi Mirtezanu će se uplaćivati 1.000,00 (jedna tisuća) eura na sljedeći žiro račun: HR4123400093100541441 - Elezi Ramizu će se uplaćivati 2.000,00 (dvije tisuće) eura na sljedeći žiro račun: HR1823400093100541564 a sve navedeno plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom otvaranja trgovine a najkasnije 1 (jedan) mjesec od primopredaje.----------
4.3	The Tenant undertakes to pay a deposit in the amount of three monthly rents EUR 18,000.00 (eighteen thousand) in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment) to the account of Elezi Ramiz from Article 4.2 (four point two), from	4.3	Zakupnik se obvezuje na račune zakupodavaca iz članka 4.2 (četiri točka dva) uplatiti depozit u iznosu od tri mjesečne zakupnine i to 18.000,00 (osamnaest tisuća) eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja na način da se svakom Zakupodavcu isplati po iz kojeg

which the Landlord is authorized to collect any due rent arrears, which deposit will if it remains unused, it will be used to pay the rent for the last 3 (three) months of the lease. The Landlord can collect the due rent from the deposit after 30 (thirty) days have passed from the day when the Tenant received the warning about late payment, sent in accordance with Article 12.5 (Twelve point five) of this Agreement. The specified deposit will be paid to the Landlord within 7 (seven) days of handing over the premises. ----------

4.4 The deposit will be paid in such a way that 1,000 (one thousand) euros will be paid to each of the Landlords, while 2,000 (two thousand) euros will be paid to Eleza Ramiz.----------

4.5 The parties agree that, in the event that the Landlord is not liable for VAT at the time of signing this Agreement, but later becomes so during the duration of the Agreement, the rent will be increased by the corresponding amount of VAT.----------

4.6 The rent shall be paid until the 10th (tenth) day of a month for current month.----------

je Zakupodavac ovlašten naplatiti eventualna dospjela dugovanja zakupnine a koji depozit će se, ukoliko ostane neiskorišten, upotrijebiti za podmirenje zakupnine za zadnja 3 (tri) mjeseca trajanja zakupa. Zakupodavac može naplatiti iz depozita dospjele zakupnine po proteku 30 (trideset) dana od dana kada je Zakupnik primio opomenu o kašnjenju plaćanja, poslanu sukladno članku 12.5 (dvanaest točka pet) ovog Ugovora. Navedeni će depozit biti isplaćen Zakupodavcu u roku od 7 (sedam) dana od primopredaje prostora.----------

4.4 Depozit će biti uplaćen na način da svakome od Zakupodavaca bude uplaćeno po 1.000 (tisuću) eura dok će Elezi Ramizu biti uplaćeno 2.000 (dvijetisuće) eura.----------

4.5 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.----------

4.6 Zakupnina treba biti plaćena do 10og (desetog) dana u mjesecu za tekući mjesec.----------

Expenses----------

Article 5

5.1 The Tenant shall pay the utility costs (electricity, utility fee, water, memorial rent) related to the Premises, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.----------

Troškovi----------

Članak 5.

5.1 Zakupnik snosi režijske troškove (električna energija, komunalna naknada, voda, spomenička renta) vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.----------

5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Tenant 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.(pričuva)----------	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupnik je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.(pričuva)----------
5.3	Contracting Parties agree that the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity. The Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 (thirty) days after signing this Agreement at the latest. The amount of additional purchase is borne by the Tenant.----------	5.3	Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od zaključenja ovog Ugovora. Trošak dokupa snosi Zakupnik.----------
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.----------

G. E

6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.----------	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.----------
Sublease----------	**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 podzakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.---------- ----------
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 daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.---------- ----------
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).---------- ----------	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).---------- ----------
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 permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings,	8.4 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi,

signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.----------	putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.----------
8.5 Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.----------	8.5 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.----------
Return of the Premises---------- **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa----------** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, 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 (six).----------	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6 (šest). ----------
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.----------	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.----------
Final provisions---------- **Article 10**	**Završne odredbe----------** **Članak 10.**
10.1 The contracting parties agree that this Agreement has the force of an enforceable notary document in accordance with the provisions of the Enforcement Act and the Act on Notaries.----------	10.1 Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.----------
10.2 The Tenant authorizes the Landlord to, on the basis of this Agreement, if the	10.2 Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora ukoliko Zakupnik