FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
21 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-01/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-347

FINANCIJSKA AGENCIJA
OIB: 85821130368
21000 SPLIT
Mažuranićevo šetalište 24b

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Splitu
Poslovni broj spisa : St-431/2026

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv :	TOMIĆ NEKRETNINE D.O.O.
OIB :	02522137332
Adresa / sjedište :	10010 ZAGREB, NOVALJSKA ULICA 1

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv :	STUDENAC D.O.O.
OIB :	02023029348
Adresa / sjedište :	21310 OMIŠ, ČETVRT RIBNJAK 17

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine **Ugovor o zakupu poslovnog prostora**

Iznos dospjele tražbine:	8.375,85 EUR
Glavnica	8.375,85 EUR
Kamate	0,00 EUR
Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka	8.143,33 EUR

Dokazi o postojanju tražbine: - ANALITIČKA KARTICA KUPCA, IOS

- Račun 21/1/1 od 23. 4. 2026. =415,35 EUR,
- Račun 39/1/1 od 18. 9. 2026. =3.654,00 EUR,
- Račun 40/1/1 od 18. 9. 2026. =4.306,50 EUR,

- tražbine DO pokretanja prestečajnog postupka ukupno: =8.375,85 EUR

- Račun 43/1/1 od 8. 10. 2026. =3.654,00 EUR,
- Račun 44/1/1 od 8. 10. 2026. =4.306,50 EUR,
- Račun 47/1/1 od 8. 10. 2026. =182,83 EUR

- tražbine NAKON pokretanja prestečajnog postupka ukupno: =8.143,33 EUR

Vjerovnik ***NE*** raspolaže ovršnom ispravom

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU: ***NEMA RAZLUČNOG PRAVA***

PODACI O IZLUČNOM PRAVU: ***NEMA IZLUČNOG PRAVA***

Mjesto i datum

Potpis i pečat vjerovnika

Zagreb, 15. 10. 2026. godine

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.
Veliko Polje

TOMIĆ Nekretnine d.o.o.
Novaljska ulica 1, 10010 Zagreb
OIB: 02522137332
Mob.: 099/473-9807
E-mail.: Tomic.nekretnine01@gmail.com

Obrazac R1

Račun br.

21/1/1

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Datum izdavanja: **23.4.2026.**
Mjesto izdavanja: **Zagreb**
OIB kupca: **02023029348**
Dospijeće: **30.04.2026**
Dokument i datum isporuke: **OT - 12 (23.4.2026.)**

RB	Opis proizvoda/usluge	Količina	JM	Cijena	PDV	Iznos
1	Kajzerica Bencekovićeva Studenac Grad Zagreb KN 05/2025	1,00	KOM	332,28	25%	332,28

Slovima: četiristopetnaest EUR tridesetpet cent

Osnovica: **332,28**
PDV: **83,07**
Za naplatu (EUR): **415,35**

Porezna tarifa	Osnovica	PDV
PDV 25%	332,28	83,07
	332,28	83,07

Prilikom plaćanja molimo Vas da navedete **poziv na broj 21**

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.
Veliko Polje

Vrijeme izdavanja: 12:51
Oznaka operatera: mate
Fiskalna oznaka načina plaćanja: Transakcijski račun

TOMIĆ Nekretnine d.o.o.
Novaljska ulica 1, 10010 Zagreb
OIB: 02522137332
Mob.: 099/473-9807
E-mail.: Tomic.nekretnine01@gmail.com

Obrazac R1

Račun br.

39/1/1

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Datum izdavanja: **18.9.2026.**
Mjesto izdavanja: **Zagreb**
OIB kupca: **02023029348**
Dospijeće: **23.09.2026**
Dokument i datum isporuke: **OT - 17 (18.9.2026.)**

RB	Opis proizvoda/usluge	Količina	JM	Cijena	PDV	Iznos
1	Kajzerica Bencekovićeva Studenac 09/2026	1,00	KOM	2.923,20	25%	2.923,20

Slovima: tritisućešestopedesetčetiri EUR

Osnovica: **2.923,20**
PDV: **730,80**
Za naplatu (EUR): **3.654,00**

Porezna tarifa	Osnovica	PDV
PDV 25%	2.923,20	730,80
	2.923,20	730,80

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.
Veliko Polje

Prilikom plaćanja molimo Vas da navedete **poziv na broj 39**

Vrijeme izdavanja: 12:13
Oznaka operatera: mate
Fiskalna oznaka načina plaćanja: Transakcijski račun

TOMIĆ Nekretnine d.o.o.
Novaljska ulica 1, 10010 Zagreb
OIB: 02522137332
Mob.: 099/473-9807
E-mail.: Tomic nekretnine01@gmail.com

Obrazac R1

Račun br.

40/1/1

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Datum izdavanja: **18.9.2026.**
Mjesto izdavanja: **Zagreb**
OIB kupca: **02023029348**
Dospijeće: **23.09.2026**

RB	Opis proizvoda/usluge	Količina	JM	Cijena	PDV	Iznos
1	ZAKUP Zagreb,Cvjetna cesta 11	1,00	KOM	3.445,20	25%	3.445,20

Slovima: četiritisućetristošest EUR pedeset cent

Osnovica:	**3.445,20**
PDV:	**861,30**
Za naplatu (EUR):	**4.306,50**

Porezna tarifa	Osnovica	PDV
PDV 25%	3.445,20	861,30
	3.445,20	861,30

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.
Veliko Polje

Prilikom plaćanja molimo Vas da navedete **poziv na broj 40**

Vrijeme izdavanja: 12:14
Oznaka operatera: mate
Fiskalna oznaka načina plaćanja: Transakcijski račun

TOMIĆ Nekretnine d.o.o.
Novaljska ulica 1, 10010 Zagreb
OIB: 02522137332
Mob.: 099/473-9807
E-mail.: Tomic.nekretnine01@gmail.com

Obrazac R1

Račun br.

43/1/1

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Datum izdavanja: **8.10.2026.**
Mjesto izdavanja: **Zagreb**
OIB kupca: **02023029348**
Dospijeće: **15.10.2026**
Dokument i datum isporuke: **OT - 18 (8.10.2026.)**

RB	Opis proizvoda/usluge	Količina	JM	Cijena	PDV	Iznos
1	Kajzerica Bencekovićeva Studenac 10/2026	1,00	KOM	2.923,20	25%	2.923,20

Slovima: tritisućešestopedesetčetiri EUR

Osnovica: **2.923,20**
PDV: **730,80**
Za naplatu (EUR): **3.654,00**

Porezna tarifa	Osnovica	PDV
PDV 25%	2.923,20	730,80
	2.923,20	730,80

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.
Veliko Polje

Prilikom plaćanja molimo Vas da navedete **poziv na broj 43**

Vrijeme izdavanja: 15:16
Oznaka operatera: mate
Fiskalna oznaka načina plaćanja: Transakcijski račun

TOMIĆ Nekretnine d.o.o.
Novaljska ulica 1, 10010 Zagreb
OIB: 02522137332
Mob.: 099/473-9807
E-mail.: Tomic.nekretnine01@gmail.com

Obrazac R1

Račun br.

44/1/1

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Datum izdavanja: **8.10.2026.**
Mjesto izdavanja: **Zagreb**
OIB kupca: **02023029348**
Dospijeće: **15.10.2026**

RB	Opis proizvoda/usluge	Količina	JM	Cijena	PDV	Iznos
1	ZAKUP Zagreb,Cvjetna cesta 11,10/2026	1,00	KOM	3.445,20	25%	3.445,20

Slovima: četiritisućetristošest EUR pedeset cent

Osnovica: **3.445,20**
PDV: **861,30**
Za naplatu (EUR): **4.306,50**

Porezna tarifa	Osnovica	PDV
PDV 25%	3.445,20	861,30
	3.445,20	861,30

Prilikom plaćanja molimo Vas da navedete **poziv na broj 44**

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.
Veliko Polje

Vrijeme izdavanja: 15:17
Oznaka operatera: mate
Fiskalna oznaka načina plaćanja: Transakcijski račun

LUCEED

TOMIĆ Nekretnine d.o.o.
Novaljska ulica 1, 10010 Zagreb
OIB: 02522137332
Mob.: 099/473-9807
E-mail.: Tomic.nekretnine01@gmail.com

Obrazac R1

Račun br.

47/1/1

STUDENAC d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Datum izdavanja: **8.10.2026.**
Mjesto izdavanja: **Zagreb**
OIB kupca: **02023029348**
Dospijeće: **15.10.2026**
Dokument i datum isporuke: **OT - 19 (8.10.2026.)**

RB	Opis proizvoda/usluge	Količina	JM	Cijena	PDV	Iznos
1	REŽIJSKI TROŠKOVI PRIČUVA pp CVJETNA CESTA 11,Zagreb 09/2026	1,00	KOM	102,71	25%	102,71
2	REŽIJSKI TROŠKOVI Pričuva spremište Cvjetna cesta 11,Zagreb 09/2026	1,00	KOM	43,55	25%	43,55

Slovima: stoosamdesetdva EUR osamdesettri cent

Osnovica: **146,26**
PDV: **36,57**
Za naplatu (EUR): **182,83**

Porezna tarifa	Osnovica	PDV
PDV 25%	146,26	36,57
	146,26	36,57

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.
Veliko Polje

Prilikom plaćanja molimo Vas da navedete **poziv na broj 47**

Vrijeme izdavanja: 15:23
Oznaka operatera: mate
Fiskalna oznaka načina plaćanja: Transakcijski račun

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o. za trgovinu i usluge, with registered seat in Veliko Polje (City of Zagreb), Novaljska ulica 1, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company registration number (MBS): 081265705, PIN: 02522137332, represented by director Mate Tomić (the "**Landlord**")	**TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.** za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Velikom Polju (Grad Zagreb), Novaljska ulica 1, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081265705, OIB: 02522137332, koje zastupa direktor društva Mate Tomić ("**Zakupodavac**")
and	i
DECENTIA TRGOVINE d.o.o. za usluge, with registered seat in Zagreb (City of Zagreb), Ulica Ante Mike Tripala 5, registered in the Commercial Court Registry in Zagreb, Company registration number (MBS): 081581329, PIN: 25055338302, represented by director Mate Tomić (the "**Tenant**")	**DECENTIA TRGOVINE d.o.o.** za usluge, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Ante Mike Tripala 5, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081581329, OIB: 25055338302, koje zastupa direktor društva Mate Tomić („**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 19 June 2024 concluded the following	sklopili su dana 19. lipanj 2024. godine sljedeći
AGREEMENT **ON BUSINESS PREMISESS LEASE** (the "**Agreement**")	**UGOVOR** **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Preamble	**Uvod**
Article 1	**Članak 1.**
1.1. The Parties mutually agree that the Landlord is the owner and possessor of the business premises (area 50 sqm) and warehouse (area 11 sqm) internally marked as P26, which is located at the address Bencekovićeva 29, Zagreb, which is described in the land register as: - 1 co-ownership part: 750/10000 parts of land plot 165/1, cadastral municipality Klara, land porfolio No	1.1. Ugovorne strane uvodno utvrđuju kako je Zakupodavac vlasnik i posjednik poslovnog prostora (površine 60 m2) i skladišta (površine 11 m2) interne oznake P26, koji se nalazi na adresi Bencekovićeva 29, Zagreb, a koji je u zemljišnim knjigama opisan kao: - 1. Suvlasnički dio: 750/10000 dijelova k.č.br. 165/1, k.o. Klara, zk. uložak br. 3289, u naravi

Scanned with CamScanner

3289, in nature RESIDENTIAL AND COMMERCIAL BUILDING NO. 29, 29/A AND YARD IN BENCEKOVIĆEVOJA, total surface area of 879 sqm, with which part of the co-ownership is inseparably connected the ownership of a separate part of the real estate (E-1) in nature business premises on the ground floor of the building on the left, with a total net usable area of 70.70 m2, consisting of two business rooms, a storage room and a staff area, marked in dark red in the plan, all registered in the land register of the Municipal Court in Novi Zagreb, Land Registry Department Novi Zagreb, ("**Premises**").	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 29, 29/A I DVORIŠTE U BENCEKOVIĆEVOJ, ukupne površine 879 m2, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (E-1) u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade lijevo, ukupne neto korisne površine 70,70 m2, koji se sastoji od dvije poslovne prostorije, spremišta i prostora osoblja, u nacrtu označeno tamnocrvenom bojom, sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, („**Prostor**").
Lease subject matter **Article 2.**	**Predmet zakupa** **Članak 2.**
2.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant and the Tenant takes into lease the business premises listed in the Article 1.1. of this Agreement.	2.1. Temeljem ovog Ugovora, Zakupodavac daje u zakup Zakupniku te Zakupnik prima u zakup poslovni prostor naveden u članku 1.1. ovog Ugovora.
2.2 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises is 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 buildings, all in accordance with the provisions of this Agreement.	2.2 Zakupodavac 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 zgrada, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 3**	**Svrha zakupa** **Članak 3.**
3.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the	3.1 Ugovorne strane ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo

Scanned with CamScanner

	performing of the Tenant's registered business activity.		u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
3.2	The Landlord claim that the Premises is in the condition required for such purpose.	3.2	Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
3.3.	The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	3.3	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 4		**Članak 4.**
4.1	This Agreement is concluded for a definite period of 7 (seven) years, starting from the day of Closing of the transaction pursuant to the Agreement on the purchase and sale of business share, whereby 100% of the business share in the Tenant's company will be acquired by Studenac d.o.o., personal identification number /OIB/: 02023029348 ("**SPA**").	4.1	Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 7 (sedam) godina, a koje počinje od dana Zaključenja transakcije sukladno Ugovoru o kupoprodaji poslovnog udjela, kojim će 100% poslovnog udjela u društvu Zakupnika steći Studenac d.o.o., OIB: 02023029348 („**Ugovor o kupoprodaji poslovnih udjela**").
4.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the term of this Agreement for additional 5 (five) years provided that the Tenant simultaneously requests an extension of all lease agreements for business premises specified in Schedule 1 of this Agreement. For the avoidance of doubt, the Tenant will not have the right to extend this Agreement, if the Tenant shall not exercise the same right in relation to all other lease agreements for the business premises specified in Schedule 1 of this Agreement.	4.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje ovog Ugovora za dodatnih 5 (pet) godina, pod uvjetom da Zakupnik ujedno zahtijeva produljenje svih ugovora o zakupu za poslovne prostore koji su navedeni u Prilogu 1 ovog Ugovora. Radi izbjegavanja svake sumnje, Zakupnik neće imati pravo na produljenje ovog Ugovora, ukoliko pravo istog sadržaja neće ostvarivati i u odnosu na sve ostale ugovore o zakupu za poslovne prostore navedene u Prilogu 1 ovog Ugovora.
4.3	The Tenant may extend this Agreement by sending a written notice by e-mail mate.decentia@gmail.com to the Landlord, 3 (three) month(s) prior to the	4.3	Zakupnik može produljiti ovaj Ugovor na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest na e-mail mate.decentia@gmail.com najkasnije 3

Scanned with CamScanner

	expiration of the lease term from Article 4.1 of this Agreement, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 5 (five) years on the identical terms and unchanged rent. For the avoidance of any doubt, the respective right to extend the Agreement does not belong to the Landlord.		(tri) mjeseca prije isteka zakupa iz članka 4.1 ovog Ugovora, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima i pod nepromijenjenim iznosima zakupnine. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo na produljenje Ugovora ne pripada Zakupodavcu.
4.4	Exceptionally from Article 4.2 of this Agreement, at the end of the first 7 (seven) years of the lease, the Tenant will be able to waive the extension of the lease for a particular premises listed in Schedule 1 of this Agreement and continue the lease for the remaining business premises from Schedule 1 under unchanged rent, only if opening of the stores of market competitors in the vicinity of the stores in question negatively affected the business of the stores in question.	4.4	Iznimno od članka 4.2 ovog Ugovora, istekom prvih 7 (sedam) godina zakupa, Zakupnik će moći odustati od produženja zakupnog odnosa za pojedini prostor koje je naveden u Prilogu 1 ovog Ugovora te nastaviti zakupni odnos za preostale poslovne prostore iz Priloga 1 pod nepromijenjenim razinama zakupnine, samo ukoliko početak rada trgovina tržišnih konkurenata u blizini predmetnih trgovina negativno utječe na poslovanje predmetnih trgovina.
4.5	After the expiry of the additional 5 (five) years from Article 4.2 above, in the event that the Landlord intends to lease the premises to third parties, the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further agreed period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on applicable market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of 13.000,00 EUR (thirteen thousand euro). The Tenant has the obligation to notify the Landlord via e-mail mate.decentia@gmail.com within 7 days of the Landlord's offer whether he will continue lease of the Premises, otherwise it is considered the Tenant waived the	4.5	Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz članka 4.2, a u slučaju namjere Zakupodavca da Prostor preda u zakup trećim osobama, 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 od 13.000,00 EUR (trinaest tisuća eura). Zakupnik je dužan najkasnije u roku od 7 dana od ponude Zakupodavca putem e-maila na adresu mate.decentia@gmail.com obavijestiti Zakupodavca uzima li Prostor u daljnji zakup, u suprotnom se smatra da je odustao od zakupa i da je

Scanned with CamScanner

	lease and the Landlord is free to conclude lease agreement with a third party.		Zakupodavac slobodan zaključiti ugovor o zakupu s trećim osobama.
4.6	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement.	4.6	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru.
4.7	The Landlord guarantee that the Premises has obtained the minimum technical requirements for the business activities from Article 3.1. of this Agreement	4.7	Zakupodavac jamči da Prostor ima ishođene minimalno-tehničke uvjete potrebne za obavljanje djelatnosti iz čl. 3.1. ovog Ugovora.
4.8	The Parties agree that the Tenant has the right to terminate this Agreement without a notice period, in the event that the minimum technical requirements for the performance of grocery trade activities are abolished for the Premises, but only if the same is not a consequence of the Tenant's request for a new MTU for the Premises in question or a consequence of non-compliance of the prescribed actions in order to maintain the minimum technical requirements for which the Tenant is responsible. The Tenant is obliged to notify the Landlord without delay upon learning of the procedure initiated to abolish the minimum technical requirements, who will initiate actions to keep them in force. In the event that the minimum technical requirements are abolished, the lease for the Premises will be in standstill for a period of a maximum of 3 (three) months, during which time the Landlord can obtain new minimum technical requirements. If at the end of the 3 (three) month standstill period, the Landlord fails to obtain new minimum technical conditions, the Tenant has the right to terminate the Agreement. For the avoidance of doubt, the termination of this Agreement under this Article does not affect the lease of other premises specified in Schedule 1 of this	4.8	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da za Prostor budu ukinuti minimalno-tehnički uvjeti za obavljanje djelatnosti trgovine mješovitom robom, ali samo ukoliko isto nije posljedica Zakupnikovog zahtjeva za ishođenjem novog MTU-a za predmetni Prostor ili posljedica nepridržavanja propisanih radnji radi održavanja minimalnih tehničkih uvjeta za koje je zadužen Zakupnik. Zakupnik je dužan odmah po saznanju za postupak koji je pokrenut radi ukidanja minimalnih tehničkih uvjeta bez odgode obavijestiti Zakupodavca, koji će pokrenuti radnje radi održavanja istih na snazi. U slučaju da minimalni tehnički uvjeti budu ukinuti, zakup za Prostor će biti u statusu mirovanja za period od maksimalno 3 (tri) mjeseca, u kojem roku Zakupodavac može ishoditi nove minimalno tehničke uvjete. Ukoliko istekom roka mirovanja od 3 (tri) mjeseca Zakupodavac ne uspije ishoditi nove minimalne tehničke uvjete, Zakupnik ima pravo raskida Ugovora. Radi izbjegavanja svake sumnje, raskid Ugovora po ovom članku ne utječe na zakup drugih prostora navedenih u Prilogu 1 ovog

Scanned with CamScanner

	Agreement and they stay in force in accordance pursuant to the particularly concluded lease agreements.		Ugovora te isti ostaju na snazi sukladno sklopljenim pojedinačnim ugovorima o zakupu.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	Landlord and Tenant mutually agree that the monthly fixed rent for the Premises amounts to EUR 2,800.00 increased for VAT.	5.1	Zakupodavac i Zakupnik utvrđuju da fiksna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi ukupno EUR 2.800,00 uvećano za PDV.
5.2	The Tenant shall pay the rent from the previous paragraph of this Article on the following bank account of the Landlord: HR 3626300001102138554 (opened at Zagrebačka bank d.d.). The obligation to pay the rent begins from the Closing of the transaction pursuant to the SPA.	5.2	Zakupnik će plaćati zakupninu iz prethodnog stavka ovog članka na sljedeći račun Zakupodavca: HR 3626300001102138554 (otvoren kod Zagrebačke banke d.d.). Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom Zaključenja transakcije sukladno Ugovoru o kupoprodaji poslovnih udjela.
5.3	The Parties expressly agree that starting from 1 January 2025 onward the amount of the rent from Article 5.1 shall be harmonized every year with the harmonized index of consumer prices at the annual level (HICP) for the Republic of Croatia published by the Central Bureau of Statistics. If compliance with the HICP occurs, which will result in a reduction of rents, the Parties agree that rent cannot be reduced below the amount specified in Article 5.1 of this Agreement.	5.3	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se počevši od 1. siječnja 2025. godine nadalje iznos zakupnine iz članka 5.1. uskladiti svake godine s harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena na godišnjoj razini (HICP) za Republiku Hrvatsku koji objavljuje Državni zavod za statistiku. Ukoliko dođe do usklađenja s HICP koje će imati za posljedicu umanjenje zakupnine, Ugovorne strane ugovaraju da se zakupnina ne može smanjiti ispod iznosa koji je naveden u članku 5.1 ovog Ugovora.
5.4	The aforementioned indexation is applied in such a way that the newly determined rental price is valid from 1 (first) January of the current year. The Parties agree that in order to adjust the rent according to the provisions of this paragraph, no	5.4	Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena cijena zakupa vrijedi od 1. (prvi) siječnja tekuće godine. Ugovorne strane su suglasne da se radi usklađenja zakupnine prema odredbama ovog stavka neće sklapati

Scanned with CamScanner

	addendum to the Agreement will be concluded, but the Tenant is obliged to pay the adjusted rent on the basis of a written notification from the Landlord, which he is obliged to deliver to the Tenant no later than 10 February of each year. The Parties agree that the rent difference for January of each year will be included in the written notice.		dodatak Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca koju je isti obvezan najkasnije do 10. veljače svake godine dostaviti Zakupniku. Ugovorne strane su suglasne da će se u pisanoj obavijesti uključiti i razlika zakupnine za siječanj svake godine.
5.5	Rent from Article 5.1 should be paid by the 20th day of the month for the current month.	5.5	Zakupnina iz članka 5.1. treba biti plaćena do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec.
5.6	The Parties hereby mutually determine that the Tenant has handed-over to the Landlord, as a means of securing payment of rent under this Agreement and under other lease agreements for the premises specified in Schedule 1 of the Agreement, 2 promissory notes and under this Agreement, the Tenant is not obliged to provide any additional means of insurance.	5.6	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine po ovom Ugovoru te po svim ugovorima o zakupu za prostore koji su navedeni u Prilogu 1 ovog Ugovora, predao Zakupodavcu 2 zadužnice te po ovom Ugovoru nema obvezu predati dodatno sredstvo osiguranja.
Expenses		Troškovi	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises, from the day the Premises is 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.	6.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda Prostora. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje Prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
6.2	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	6.2	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

Scanned with CamScanner

	performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises is located.		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.
6.3	The Landlord hereby confirms that the current electricity connection is sufficient for the performance of the Tenant's activities. The Tenant may at any time increase the capacity of the electricity connection power at its own expense, and the Landlord undertakes to immediately do everything in its power that the increase of the electrical connection capacity is implemented as soon as possible.	6.3	Zakupodavac ovime potvrđuje da je trenutna priključna snaga električne energije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupnik može u bilo kojem trenutku povećati kapacitet priključne snage o vlastitom trošku, a Zakupodavac se obvezuje da će odmah po pozivu Zakupnika učiniti sve što je u njegovoj moći kako bi se povećanje priključne snage provelo u što kraćem roku.
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 7.		**Članak 7.**
7.1	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.	7.1	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.
7.2	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.	7.2	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.

Scanned with CamScanner

7.3 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.	7.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.
Sublease **Article 8.**	**Podzakup** **Članak 8.**
8.1 The Tenant is entitled to sublease part of the Premises without prior Landlord's written consent.	8.1 Zakupnik je ovlašten dati u podzakup dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
8.2 The Tenant is authorized to sublease the Premises or a part of the Premises to the company STUDENAC d.o.o., OIB: 02023029348 ("**Studenac**"), without restriction.	8.2 Zakupnik je ovlašten bez ograničenja dati u podzakup Prostor ili dio Prostora društvu STUDENAC d.o.o., OIB: 02023029348 („**Studenac**").
8.3 If there is a drop in the profitability of the Premises, the Tenant has the right to sublease the Premises with the prior written consent of the Landlord. If the Landlord refuses to issue such consent in the specified situation, the Tenant has the right to terminate the Agreement.	8.3 Ukoliko dođe do pada profitabilnosti poslovanja Prostora, Zakupnik ima pravo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca dati Prostor u podzakup. Ukoliko Zakupodavac u opisanom slučaju odbije izdati takvu suglasnost, Zakupnik ima pravo raskinuti Ugovor.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 9**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 9.**
9.1 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.	9.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
9.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises is located (e.g. air conditioning units).	9.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).

Scanned with CamScanner

9.3	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.	9.3	Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
9.4	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).	9.4	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).
9.5	The Landlord allows the Tenant to install Studenac's mandatory marketing and visual elements - illuminated advertising above the door at the entrance, window dressing, installation of awrings, road signs, totems and signaling, and other marketing signs as required by the Studenac.	9.5	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.
9.6	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.	9.6	Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, totеme, 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 10		**Članak 10.**
10.1	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	10.1	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

Scanned with CamScanner

	decide whether to return the Premises in the condition it was handed over or in the current condition, considering the respective fit-out works from Article 7.		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 7.
10.2	The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	10.2	Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions		**Završne odredbe**	
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	Croatian Act on lease and sale of the 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 competent court in Zagreb.	11.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu.
11.3	The 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 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	12.2	Ugovorne strane su suglasne da u slučaju promjene pravnog

Scanned with CamScanner

	subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their legal successors.		subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove pravne sljednike/nasljednike.
12.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	12.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
12.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	12.4	Ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
12.5	The Landlord authorizes the Tenant that without his any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Agreement, for the Premises described in Article 2.1. of this Agreement, in a deadline determined in Article 4.1., with a right of extension form the Article 4.2., in the Land Registry of the competent Municipal Court.	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 nekretninama iz članka 2.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz članka 4.1., uz pravo produljenja roka iz članka 4.2., u zemljišnim knjigama nadležnog općinskog suda.

Scanned with CamScanner

12.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	12.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
12.7	The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of Closing of the transaction pursuant to the SPA.	12.7	Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan Zaključenja transakcije temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela.
Schedules which are an integral part of this Agreement:		Prilozi koji čine sastavni dio ovog Ugovora:	
List of the premises for which the lease agreements shall be concluded		Popis poslovnih prostora za koje će se sklopiti ugovori o zakupu	

Zagreb, 19/06/2024

The Landlord / Zakupodavac
represented by/ koje zastupa
Mate Tomić

DECENTIA TRGOVINE d.o.o.
ZAGREB, Ul. Ante Mike Tripala 5
OIB: 25055338302

The Tenant / Zakupnik
represented by/ koje zastupa
Mate Tomić

Scanned with CamScanner

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o., MBS 081265705, OIB 02522137332, VELIKO POLJE, NOVALJSKA ULICA 1, zastupano po direktoru **MATE TOMIĆ, OIB 05238621863, VELIKO POLJE, NOVALJSKA ULICA 1**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117459031 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan
DECENTIA TRGOVINE d.o.o., MBS 081581329, OIB 25055338302, Zagreb, ULICA ANTE MIKE TRIPALA 5, zastupano po direktoru **MATE TOMIĆ, OIB 05238621863, VELIKO POLJE, NOVALJSKA ULICA 1**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117459031 PU Zagrebačka, 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-6026/2024
Zagreb, 19.06.2024.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Franka Kralj

Scanned with CamScanner

Prilog 1. - Popis poslovnih prostora za koje će se sklopiti ugovori o zakupu				
	Oznaka poslovnice u internom sustavu	**Adresa nekretnine**	**Vlasnik nekretnine**	**Fiksni mjesečni iznos zakupnine u EUR**
1	P4	Dore Pfanove 7, Zagreb	Mate Tomić	800
2	P5	Ulica Antuna Šoljana broj 16, Zagreb	DECENTIA d.o.o.	652,44
3	P11	Kutnjački put 8, Zagreb	DECENTIA d.o.o.	1.584,00
4	P17	Vrbik 33D, Zagreb	Mate Tomić	1.900,00
5	P19	Stenjevečka ulica 46, Zagreb	DECENTIA d.o.o.	2.986,32
6	P26	Bencekovićeva 29, Zagreb	TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.	2.800,00
7	P30	Trg 101.Brigade HV, Zagreb	DECENTIA d.o.o.	3.108,00
8	P30 skladište	Trg 101.Brigade HV, Zagreb	Mate Tomić	219,12
9	P36	Av. V Holjevca 38, Zagreb	DECENTIA d.o.o.	1.804,08
10	P41	Ulica Marije Radić 14, Zagreb	DECENTIA d.o.o.	2.028,00

Scanned with CamScanner

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, 19.06.2024. - ovjerena pod brojem OV-6026/2024 dana 19.06.2024.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 15 stranica i ovjerava se u 1 primjerku. Podnositelj isprave je **MATE TOMIĆ, OIB 05238621863, VELIKO POLJE, NOVALJSKA ULICA 1.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,63 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PEJT zaračunata u iznosu od 1,33 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,33 eur.

Broj: OV-6027/2024
Zagreb, 19.06.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA * ZAGREB * TIHANA SUDAR JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Prisjednik
Franka Kralj.

Scanned with CamScanner

SHARE TRANSFER AGREEMENT /
UGOVOR O PRIJENOSU POSLOVNOG UDJELA

SHARE TRANSFER AGREEMENT in the company

DECENTIA TRGOVINE d.o.o. za usluge, with registered seat in Zagreb (City of Zagreb), Ulica Ante Mike Tripala 5, registered in the court registry of the Commercial Court in Zagreb under registration number (MBS): 081581329, PIN: 25055338302 (the "**Company**")

entered into in Zagreb, on 26 (twenty-six) July 2024 (two thousand twenty-four) by and between:

Mr. Mate Tomić, residing in Veliko Polje, Novaljska ulica 1, personal identification number (PIN): 05238621863 (the "**Transferor**"),

and

STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš (City of Omiš), Četvrt Ribnjak 17, entered into the Court Registry of the Commercial Court in Split under registration number (MBS): 081168181, Croatian personal identification number (OIB): 02023029348 ("**Transferee**"), on the other side,

(Transferor and the Transferee hereinafter jointly referred to as: the "**Parties**", or each of them individually as: the "**Party**").

Whereas:

- the Company is duly organized and existing under the laws of the Republic of Croatia,

---

UGOVOR O PRIJENOSU POSLOVNOG UDJELA u društvu

DECENTIA TRGOVINE d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Ante Mike Tripala 5, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081581329, OIB: 25055338302 („**Društvo**")

kojeg su u Zagrebu, dana 26. (dvadeset šestog) srpnja 2024. (dvije tisuće dvadeset četvrte) godine sklopili:

gosp. Mate Tomić, s prebivalištem u Velikom Polju, Novaljska ulica 1, osobni identifikacijski broj (OIB): 05238621863 („**Prenositelj**"),

te

STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu (Grad Omiš), Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081168181, osobni identifikacijski broj (OIB): 02023029348 („**Stjecatelj**"), s druge strane,

(Prenositelj i Stjecatelj u daljnjem tekstu zajednički: „**Ugovorne strane**" ili svaki pojedinačno: „**Ugovorna strana**").

Polazeći od toga:

- da je Društvo valjano osnovano i posluje prema zakonima Republike Hrvatske, s

Scanned with CamScanner

with the share capital amounting to EUR 2,500.00 (two thousand five hundred euros) and it consists of one share in the nominal amount of EUR 2,500.00 (two thousand five hundred euros), held by the Transferor, representing 100% (hundred percent) of the total registered share capital of the Company and voting rights (the "**Share**"); ----------

- the Transferor wishes to transfer to the Transferee and the Transferee is interested in acquiring of the Share from the Transferor; ----------
- the Transferor's Share in the Company is transferable; ----------
- transfer of the Share from the Transferor to the Transferee is completely free, legally possible and allowed, and that no rights of third persons that would in any way decrease or limit the right of the Transferee to acquire full and unencumbered ownership over the Share exist; ----------

the Parties have agreed to enter into this Share Transfer Agreement (the "**Agreement**") under the following terms: ----------

---------- **Article 1** ----------

1.1 By this Agreement the Transferor transfers and the Transferee acquires and takes over from the Transferor the Share, in accordance with the terms and provisions of this Agreement. ----------

---------- **Article 2** ----------

temeljnim kapitalom u iznosu od 2.500,00 EUR (dvije tisuće petsto eura) te se sastoji od jednog poslovnog udjela u nominalnom iznosu od 2.500,00 EUR (dvije tisuće petsto eura) kojeg drži Prenositelj, koji predstavlja 100% (sto posto) temeljnog kapitala i glasačkih prava u Društvu („**Poslovni udio**"); ----------

- da Prenositelj želi prenijeti na Stjecatelja, a da je Stjecatelj zainteresiran steći od Prenositelja Poslovni udio; ----------
- da je Poslovni udio Prenositelja u Društvu prenosiv; ----------
- da je prijenos Poslovnog udjela s Prenositelja na Stjecatelja potpuno slobodan, pravno moguć i dopušten te da na prenesenom Poslovnom udjelu nema prava trećih osoba koja bi na bilo koji način umanjila ili ograničila pravo Stjecatelja da stekne potpuno i neopterećeno vlasništvo Poslovnog udjela; ----------

Ugovorne strane sporazumjele su se sklopiti ovaj Ugovor o prijenosu poslovnog udjela („**Ugovor**") pod sljedećim uvjetima: ----------

----------**Članak 1.**----------

1.1. Ovim Ugovorom Prenositelj prenosi, a Stjecatelj stječe i preuzima od Prenositelja Poslovni udio, u skladu s odredbama i uvjetima ovog Ugovora. ----------

----------**Članak 2.**----------

Scanned with CamScanner

2.1 The Parties mutually determine that the purchase price for the transfer of the Share to the Transferee has been specified in a separate agreement between the Parties.

Article 3

3.1 The Transferor agrees that for the effect of the transfer of the Share no further consent, approval or participation of the Transferor shall be required.

3.2 By signing this Agreement, the Transferor authorizes the Transferee to request and obtain based on this Agreement, without any further consent or approval of the Transferor, from the management board of the Company the registration of the transfer of the Share both in the Company's share ledger and in the Court Registry of the Commercial Court in Zagreb.

3.3 The Transferee hereby declares and confirms that there are no circumstances from Article 68 paragraph 3, in connection with Article 410, paragraph 2 of the Croatian Companies Act, that is, that it has not been legally convicted of the criminal offense of financing terrorism or the criminal offense of money laundering, i.e., that the legal consequences of the conviction have ceased, as well as that no international measure limiting the disposal of assets has been imposed on it, i.e. that such measure has been abolished.

Article 4

4.1 This Agreement has been concluded in accordance with the decisions of the Parties' competent bodies and/or persons, whereby each Party warrants by signing this Agreement that decisions and authorisations to sign this Agreement are valid and comply with the

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je cijena za koju Stjecatelj stječe Poslovni udio određena posebnim sporazumom Ugovornih strana.

Članak 3.

3.1. Prenositelj je suglasan da za nastupanje učinka prijenosa Poslovnog udjela neće biti potrebna nikakva daljnja suglasnost, odobrenje ili sudjelovanje Prenositelja.

3.2. Prenositelj potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Stjecatelja da zatraži i ishodi, bez svakog daljnjeg pitanja i privole Prenositelja, na temelju ovog Ugovora od uprave Društva upis prijenosa Poslovnog udjela u knjizi poslovnih udjela Društva i u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu.

3.3. Stjecatelj ovim putem izjavljuje i potvrđuje da ne postoje okolnosti iz članka 68. st. 3. u vezi s čl. 410. st. 2. Zakona o trgovačkim društvima, to jest da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo financiranja terorizma ili kazneno djelo pranja novca, odnosno da su prestale pravne posljedice osude, kao i da mu nije uvedena međunarodna mjera ograničavanja raspolaganja imovinom, odnosno da je takva mjera ukinuta.

Članak 4.

4.1. Ovaj Ugovor sklopljen je na temelju odluka nadležnih tijela i/ili osoba Ugovornih strana, a svaka Ugovorna strana svojim potpisom jamči da su odluke i ovlaštenja za potpis ovog Ugovora pravovaljani i usklađeni s internim aktima potpisnika, kako je primjenjivo u konkretnom

Scanned with CamScanner

internal regulations of the relevant signatory, as applicable. ----------

4.2 By signing this Agreement the Parties confirm that they have fully understood it and that they accept all rights, obligations and legal consequences arising hereof. ----------

---------- **Article 5** ----------

5.1 If any provision of this Agreement proves to be null and void, other provisions of this Agreement shall remain in full force and effect. ----------

5.2 In case of nullity of one or more provisions of this Agreement, the Parties shall immediately replace null and void provisions by other provisions, considering that the replacing provisions achieve the same degree of satisfaction of interests of both Parties, in a manner that is legally permissible. ----------

---------- **Article 6** ----------

6.1 This Agreement shall be interpreted pursuant to and is governed by the applicable Law of the Republic of Croatia. ----------

6.2 Disputes arising out of this Agreement shall be resolved before the competent court relevant for the Company's registered seat. ----------

6.3 This Agreement has been drawn in English and Croatian, and the Croatian version shall prevail. ----------

6.4 All notary public expenses relatec to the notarization of this Agreement shall be borne by the Transferor and Transferee in equal parts. ----------

slučaju. ----------

4.2. Potpisom ovog Ugovora Ugovorne strane potvrđuju da su ga razumjele te da prihvaćaju sva prava, obveze i pravne posljedice koje iz njega proizlaze. ----------

----------**Članak 5.**----------

5.1. Ako se bilo koja odredba ovog Ugovora pokaže ništetnom, ostale odredbe ovog Ugovora će se u cijelosti primjenjivati i izvršavati. ----------

5.2. U slučaju da dođe do ništetnosti jedne ili više odredaba ovog Ugovora, Ugovorne će strane odmah pristupiti zamjeni ništetnih odredaba drugima, vodeći pri tome računa o tome da se izmijenjenim odredbama postigne isti stupanj zadovoljenja interesa Ugovornih strana, ali na način koji je pravno dopušten. ----------

----------**Članak 6.**----------

6.1. Za tumačenje i provedbu ovog Ugovora mjerodavno je pravo Republike Hrvatske. ----------

6.2. Sporovi iz ovog Ugovora povjerit će se na rješavanje stvarno nadležnom sudu prema sjedištu Društva. ----------

6.3. Ovaj Ugovor je sastavljen na engleskom i hrvatskom jeziku te je hrvatska verzija mjerodavna. ----------

6.4. Sve javnobilježničke troškove solemnizacije ovog Ugovora snosit će Prenositelj i Stjecatelj u jednakim dijelovima. ----------

Scanned with CamScanner

6.5 This Agreement shall produce legal effects as of the date of signing of this Agreement by all Parties and notarization by the notary public. --

6.5. Ovaj Ugovor proizvodi pravne učinke od dana potpisa ovog Ugovora od svih Ugovornih strana i solemnizacije od strane javnog bilježnika. ----------

6.6 This Agreement is executed in 5 (five) copies, 1 (one) for the Transferor, 1 (one) for the Transferee, 1 (one) for the Company, 1 (one) for the Notary Public archive and 1 (one) for the application to the Commercial Court in Zagreb. ----------

6.6. Ovaj Ugovor sastavljen je u 5 (pet) primjeraka, i to 1 (jedan) za Prenositelja, 1 (jedan) za Stjecatelja, 1 (jedan) za Društvo, 1 (jedan) za javnobilježničku arhivu te 1 (jedan) za prijavu Trgovačkom sudu u Zagrebu. ----------

Transferor / Prenositelj

Mate Tomić

Transferee / Stjecatelj

STUDENAC d.o.o.
represented by / koje zastupa:

Odvjetnik Nina Radić Kuzik, by proxy / po punomoći

Scanned with CamScanner

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Tihana Sudar
Zagreb, Frankopanska 2A

Poslovni broj: OV-7327/2024

Ja, javni bilježnik **Tihana Sudar**, Zagreb, Frankopanska 2A, potvrđujem da su stranke:

MATE TOMIĆ, OIB 05238621863, VELIKO POLJE, NOVALJSKA ULICA 1, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117459031 PU Zagrebačka, kao prenositelj

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, zastupano po punomoćniku odvjetnik **NINA RADIĆ KUZIK, OIB 46008945458, ZAGREB, Nova cesta 136**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 116938074 PU Zagrebačka, iz iz odvjetničkog ureda ŠAVORIĆ & PARTNERI odvjetničko društvo, d.o.o., MBS 080491752, OIB 76399409042, Zagreb, ILICA 1 A ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u SPECIJALNU PUNOMOĆ ovjerenu kod javnog bilježnika Mirjana Popovac, Split, pod brojem OV-6047/2024 od dana 23.07.2024. godine, kao stjecatelj

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O PRIJENOSU POSLOVNOG UDJELA** 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 javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 2,65 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 49,88 eur uvećana za PDV u iznosu od 12,47 eur.

Zagreb, 26.07.2024.

Javni bilježnik
Tihana Sudar

Scanned with CamScanner

Na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11., 64/15. i 112/18.)

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o. | 02522133333 (MBG / OIB)
NOVALJSKA ULICA 1
10010 VELIKO POLJE | (MBG / OIB)
kao **zakupodavac**; i

DECENTIA d.o.o. | 18432846986 (MBG / OIB)
NOVALJSKA ULICA 1
10010 VELIKO POLJE - ZAGREB | (MBG / OIB)
kao **zakupnik**, sklopili su sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I.

Zakupodavac ovim ugovorom daje zakupniku u zakup, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u ZAGREBU ul. CVJETNA CESTA 11 prizemlje, ured,
a koji se sastoji od

u ukupnoj površini od 101 m², te

II.

Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati

DJELATNOST PO SVOM POSLOVNOM IZBORU.

III.

Zakupnik ima pravo u zgradi koristiti zajedničke uređaje i prostorije i to

kao i

IV.

Ugovorne strane sklapaju ovaj ugovor na neodređeno - (određeno) - vrijeme od 10 GODINA, tako da ugovor prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.

Narodne novine d.d., Zagreb – (87) 011092
Oznaka za narudžbu: UT-I-418
3 850157 001378

V.

Ugovorne strane utvrđuju visinu zakupnine u iznosu od 3.000,00 EURA (slovima: TRITISUĆE EURA), IZNOS SE UVEĆAVA ZA PDV KIAD ZAKUPODAVAC UDE U SUSTAV PDV-a

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do _____ dana u mjesecu za tekući mjesec. PO IZDANOM RAČUNU

VI.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi.

TROŠKOVI STRUJE, VODE, PLINA, TELEFON, ČISTOĆA PRIČUVA I SLIČNA DAVANJA

Ove iznose zakupnik plaća u vrijeme njihove dospjelosti NAKO ŠTO ZAKUPODAVAC IZDA RAČUN

VII.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

VIII.

Ugovorne strane određuju otkazni rok U SLUČAJU PRESELJENJA — 3 MJESECA

IX.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor iz točke I. ovog ugovora dana _____.

O predaji poslovnog prostora ugovorne strane sastavit će poseban zapisnik u koji će unijeti podatke o stanju u kome se nalazi poslovni prostor i uređaji.

Po prestanku zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kome ga je i primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja tog prostora.

O primopredaji ispražnjenog poslovnog prostora i uređaja ugovorne strane sastavljaju zapisnik.

X.

Zakupnik može (ne može) dio zakupljenog prostora dati u podzakup drugome.

XI.

ZAKUPODAVAC NE MOŽE POSLOVNI PROSTOR DATI U PODZAKUP

XII.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog ugovora glede zakupa poslovnog prostora iz točke I ovog ugovora, primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

XIII.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana preuzima po 2 primjeraka.

XIV.

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog ugovora stranke ga potpisuju.

U Zagrebu, dne 10.05.2020 god.

TOMIĆ NEKRETNINE d.o.o.
Veliko Polje

Zakupodavac

DECENTIA d.o.o.
Zagreb

Zakupnik

SOR ST 2 D
21000PU 21000

RH038666235HR

0,00 EUR 4,12 EUR
364g 10158 19.10.2026. 10:20:34 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 1
Neposredno, poštom (obično - preporučeno)
Primljeno: 21-10-2026
Br.pošiljke _____ potpis _____

AR

FINANCIJSKA AGENCIJA SPLIT

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24/B

NADLEŽAN TRGOVAČKI SUD SPLIT

21000 SPLIT

AR

AR

1001/0 ZAVALETA