FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
27 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-01/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-797

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

21000 Split, Mažuranićevo šetalište 24b

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud **SPLIT**

Poslovni broj spisa _____

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
SLAVKO GOTOVAC

OIB **51981991511**

Adresa / sjedište
VRGORAČKA 1, 21000 SPLIT

PODACI O DUŽNIKU:

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

OIB **02023029348**

Adresa / sjedište
ČETVRT RIBNJAK 17, 21310 OMIŠ

PODACI O TRAŽBINI:

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

Ugovori o zakupu poslovnog prostora od 29.10.2019. sklopljen između Slavko Gotovac i Studenac d.o.o. i Ugovori o zakupu poslovnog prostora od 13.11.2023. sklopljen između Slavko Gotovac i Studenac d.o.o

Iznos dospjele tražbine **2283,58** (EUR)

Glavnica **2283,58** (EUR)

Kamate **611,76** (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
4.778,38 (dospjeće zakupnine za kolovoz i rujan) (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
Računi, izvod otvorenih stavki, obračun kamata, ugovori o zakupu poslovnog prostora

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

Naziv ovršne isprave

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

U ovoj prijavi ne prijavljuje se razlučno pravo

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Nije primjenjivo

Iznos tražbine **Nije primjenjivo** (EUR)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje

ODRIČEM ☐ NE ODRIČEM ☐

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

U ovoj prijavi ne prijavljuje se izlučno pravo

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Nije primjenjivo

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

Mjesto i datum

SPLIT, 22.10.2026.

Potpis vjerovnika

GOTOVAC SLAVKO OIB: 51981991511 Kaštel Lukšić, Kaštelanska cesta 70 (the "**Landlord**")	**GOTOVAC SLAVKO** OIB: 51981991511 Kaštel Lukšić, Kaštelanska cesta 70. ("**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 13.11.2023. concluded the following	sklopili su dana 13.11.2023. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter Article 1 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Split, Dubrovačka 12, total area of 84,40 m2, located on Land Registry Folio 16314, Land Registry Plot 1087/6. Building with an area of 404 m2, 6. Co-ownership part with an unspecified ratio CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-6), and - on the property registered in the Land Registry Folio no. 14664, Land Registry Plot 5470 Building, Dubrovačka 12, surface area 367 m2 23. Co-ownership part with unspecified ratio CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-23), business space	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor površine 84,40 m2 u Splitu, Dubrovačka 12, koji se nalazi - na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku br. 16314 kat. čestica Zem br. 1087/6. Zgrada površine 404 m2 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), te - na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku br. 14664 kat. čestica Zgr. 5470 Zgrada, Dubrovačka 12, površine 367 m2 23. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23), poslovni prostor u prizemlju, ukupne

on the ground floor, with a total area of 84,40 m2, of which 33,25 m2 is located in the building built at no. country 1087/6 Z.U. 16314 marked fig. D, and 51.20 m2 in building 5470 Z.U. 14664, marked Fig. D1., all registered in the Cadastral Municipality: 329835, Split at the Land Registry Department of the Split Municipal Court in Split. (**Premises**")	površine 84,40 m2 od čega se 33,25 m2 nalazi u zgradi sagrađenoj na č. zem. 1087/6 Z.U. 16314 označeno sl. D, a 51,20 m2 u zgr. 5470 Z.U. 14664, označeno sl. D1., sve upisano u Katastarskoj općini: 329835, Split kod zemljišnoknjižnog odjela Split Općinskog suda u Splitu. ("**Prostor**")
The layout of the Premises is enclosed to this Agreement and forms its integral part. The Landlord obtained a legally binding Decision on the derived state: Class: UP/I 361-03/12-04/01781, Registration number: 2181/1-03-02/10-14-0010, Split 05.11.2014. The Landlord handed over a certified copy of the above-mentioned legally binding decision on the derived condition to the Tenant before the composition and conclusion of this Agreement.	Skica Prostora je u prilogu ovog ugovora i čini njegov sastavni dio. Zakupodavac je ishodio pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju: Klasa: UP/I 361-03/12-04/01781, Urbroj: 2181/1-03-02/10-14-0010, Split 05.11.2014. godine. Zakupodavac je ovjereni preslik naprijed navedenog pravomoćnog rješenja o izvedenom stanju predao Zakupniku prije sastava i zaključenja ovog Ugovora.
1.2 The Landlord claims to be the registered owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je upisani 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 reasons 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 je suglasan da Zakupnik ima slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima (u skladu sa konfiguracijim zgrade i propisima grada Splita), 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 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 Tenant takes the Premises into lease in current condition.	2.2 Zakupnik uzima prostor u viđenom stanju.

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 handover 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 handover date of the Premises. The Premises shall be handed over to the Tenant within 7 (seven) days after this Agreement is concluded.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koji rok zakupa počinje teći trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku u roku 7 (sedam) dana od dana sklapanja ovog Ugovora.
3.2	After the expiry of 10 (ten) years from paragraph 3.1 above the Landlord has the obligation to offer firstly to the Tenant to lease the Premises for further, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price.	3.2	Nakon isteka 10 (deset) godine 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.
3.3	The Landlord undertakes to hand over the Premises in condition specified in this Agreement. To confirm the handover, the Parties will sign the Handover Record.	3.3	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će sačiniti i potpisati Zapisnik o primopredaji Prostora.
3.4	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, in which case neither party is liable for any damages to the other party Upon conclusion of this Agreement, the Tenant shall submit a request for minimum technical conditions in the subject of the lease to the competent administrative department of the Split-Dalmatia County. It will be considered that it is not possible to obtain the minimum technical conditions in event in which within 60 days from the submission of	3.4	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi potrebne minimalno-tehničke uvjete, u kojem slučaju nema odgovornosti za štete bilo koje ugovorne strane. Zakupnik će po sklapanju ovog Ugovora podnijeti zahtjev za minimalno-tehničke uvjete u predmetu zakupa nadležnom upravnom odjelu Splitsko-dalmatinske županije. Smatrat će se da nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete ako niti u roku od 60 dana od predaje urednog zahtjeva Zakupnika, nije doneseno rješenje o utvrđivanju istih.

	the Tenant's formal request, a decision has not been made to establish them. This deadline can be extended by mutual agreement of the parties for a further 60 days.		Ovaj rok stranke sporazumno mogu produljiti za daljnjih 60 dana.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1,818.00, increased for VAT. The Tenant will pay the rent to the following account of the Landlord number: HR0324020063103396343 opened at Erste&Steiermarkische bank d.d. River. The obligation to pay the rent begins on the day of opening of the store in the premises, and in any case after the expiration of 7 (seven) working days from the receipt of the decision on the minimum technical conditions for the store in the subject of the lease.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.818,00 EUR uvećano za PDV. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun Zakupodavca broj: HR0324020063103396343 otvoren kod Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom otvaranja trgovine u prostoru, a u svakom slučaju istekom 7 (sedam) radnih dana od primitka rješenja o minimalno-tehničkim uvjetima za trgovinu u predmetu zakupa.
4.2	The rent shall be paid until the last day in a month for previous month.	4.2	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.3	The Landlord is obliged to issue an invoice to the Tenant.	4.3	Zakupodavac je dužan izdati Zakupniku račun za zakupninu.
4.4	The Parties expressly agree that after the end of 2024. 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 will be valid from January 1, 2025.	4.4	Ugovorne strane izričito ugovaraju daće se nakon isteka 2024. godine 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 će novoutvrđena cijena zakupa vrijediti od 1. (prvog) siječnja 2025. godine.
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	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana

until the hand over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	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), a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne 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.
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.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na uređenju i 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 minimalno tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi

investments and fit out works on the Premises.	sva ulaganja i zahvate na uređenju i opremanju Prostora.
Sublease **Article 7** 7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	**Podzakup** **Članak 7.** 7.1 Zakupnik je ovlašten dati u podzakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 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. 8.2 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).	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.** 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 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
Return of the Premises **Article 9** 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. After the lease relationship is terminated the Parties agree that the Tenant has no right to claim compensation for the investments made or to make compensation with	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.** 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. Po prestanku zakupnog odnosa po ovom Ugovoru stranke su suglasne da Zakupnik nema pravo potraživati naknadu za izvršena ulaganja u predmetni poslovni prostor, niti istu kompenzirati s dospjelim

	unpaid obligations towards the Landlord unless the Landlord is liable for the termination of the lease relationship.		a neplaćenim obvezama prema Zakupodavcu, osim u slučaju kad je do prestanka zakupnog odnosa došlo krivnjom Zakupodavca.
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.
Liability for legal deficiencies **Article 10**		**Odgovornost za pravne nedostatke** **Članak 10.**	
10.1	On the Premises in question from Article 1.1 in the land registers is; - Under the number Z-17053/2016 Recorded dispute lawsuit Posl. number POB-378/16 01.08.2016, between the plaintiff Gotovac Vesna, ID: 49634169697, and the defendant Gotovac Slavko, ID: 51981991511. - Received on 19.02.2018. under number Z-6390/2018 NOTE, TEMPORARY MEASURE OF INSURANCE WITH THE PROHIBITION OF DISPOSAL AND ENCOURAGEMENT, DECISION OF THE MUNICIPAL COURT IN SPLIT NO. OVR- OB-5/16 13.02.2018., or in any other way of disposing of 1/2 part, between the insurance proposer Vesna Gotovac (OIB: 49634169697) from Kaštel Lukšić, Dr. Šulavy 13 and Slavko Gotovac (OIB: 51981991511) from Kaštel Lukšić, Dr. Šulavy 13 as an insurance opponent.	10.1	Na predmetnom Prostoru iz članka 1.1 u zemljišnim knjigama je ; - Pod brojem Z-17053/2016 Zabilježen spor tužba Posl. broj POB-378/16 01.08.2016, između tužiteljice Gotovac Vesne, OIB: 49634169697, te tuženika Gotovac Slavka, oib: 51981991511. - Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-6390/2018 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BR. OVR- OB-5/16 13.02.2018, ili na bilo koji drugi način raspolaganja 1/2 dijela, između predlagateljice osiguranja Vesne Gotovac (OIB: 49634169697) iz Kaštel Lukšića, Dr. Šulavy 13 te Slavka Gotovca (OIB: 51981991511) iz Kaštel Lukšića, Dr. Šulavy 13 kao protivnika osiguranja.
10.2	If the plaintiff Vesna Gotovac manages to obtain her rights regarding the (co)ownership of the real property in the proceedings referred to in Article 1.1 of this Agreement and consequently imposes a monetary or some other claim on the Tenant the Landlord personally commits to reimburse or compensate the aforementioned claim in total.	10.2	U slučaju da u postupcima iz prethodnog stavka ovog članka, ili kojem drugom postupku tužiteljica/predlagateljica Vesna Gotovac uspije glede svoga prava su/vlasništva nekretnine opisane u čl. 1.1 ovog Ugovora, te slijedom toga postavi kakav novčani ili koji drugi zahtjev prema Zakupniku, Zakupodavac se obvezuje osobno i odmah taj njen Zahtjev u cijelosti naknaditi odnosno otkloniti.

10.3 For the purpose of insurance for any possible obligation of the Tenant that could arise towards Vesna Gotovac based on the procedures from Article 10.1, or any other procedure or other obligation that would be set or imposed on the Tenant by Vesna Gotovac or other persons, the Landlord when upon signing this Agreement, hands over to the Tenant a formalized promissory note in the amount of 53,000.00 EUR. By signing this Agreement, the Landlord expressly and irrevocably authorizes the Tenant to submit the received promissory note from this paragraph for collection in order to collect any obligation/claim.

Final provisions

Article 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.

11.2 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 Split.

11.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.

Article 12

10.3 U svrhu osiguranja za svaku moguću obvezu Zakupnika koja bi mogla nastati spram Vesne Gotovac s osnova postupaka iz čl. 10.1, ili bilo kojeg drugog postupka ili druge obveze koja bi prema Zakupniku bila postavljena ili nametnuta od strane Vesne Gotovac ili drugih osoba, Zakupodavac prilikom potpisa ovog Ugovora predaje Zakupniku jednu solemniziranu zadužnicu na iznos 53.000,00 EUR Zakupodavac potpisom ovog Ugovora izričito i neopozivo ovlašćuje Zakupnika da isti može u cilju naplate bilo koje obveze/potraživanja primljenu zadužnicu iz ovoga stavka podnijeti na naplatu.

Završne odredbe

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 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Općinski sud u Splitu.

11.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.

Članak 12.

12.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	12.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
12.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	12.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
12.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	12.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
12.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	12.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
12.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the record of the existence of this Lease Agreement in the Land Registry of the Municipal Court Split without any further participation and approval by the Landlord.	12.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja može zatražiti i ishoditi zabilježbu postojanja ovog Ugovora o zakupu poslovnog prostora u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu.
12.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by	12.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o

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.	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 it is signed by both Parties. The Landlord commits to have the signature on this Agreement certified by a notary public.	12.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa Ugovornih strana. Zakupodavac se obvezuje svoj potpis na ovom Ugovoru ovjeroviti kod Javnog bilježnika.
In Omiš 13.11.2023. **GOTOVAC SLAVKO** The Landlord **STUDENAC d.o.o. Omiš** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	U Omišu 13.11.2023. **GOTOVAC SLAVKO** Zakupodavac **STUDENAC d.o.o. Omiš** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović

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

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

GOTOVAC SLAVKO OIB: 51981991511 Kaštel Lukšić, Kaštelanska cesta 70 (the "**Landlord**")	**GOTOVAC SLAVKO** OIB: 51981991511 Kaštel Lukšić, Kaštelanska cesta 70. ("**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 29 October 2019 concluded the following	sklopili su dana 29.10.2019. godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter Article 1 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Split, Dubrovačka 12, of 90.91 square metres, located in the real property registered in the Land Registry File no. 16314, cadastral plot no. 1087/6, a building of 404 m2, 6th co-ownership share with undefined ratio CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-6) and in the real property registered in Land Registry File no. 14664, cadastral plot building 5470, Dubrovačka 12 of 367 m2, 23rd co-ownership share with undefined ratio CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-23)	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor površine 90,91 m2 u Splitu, Dubrovačka 12, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku br. 16314 kat. čestica Zem br. 1087/6 Zgrada površine 404 m2 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), te -na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku br. 14664 kat. čestica Zgr. 5470 Zgrada, Dubrovačka 12, površine 367 m2 23. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23)

1. business premises on the ground floor, of total 84.40 m2 out of which 33.25 m2 are located in the building built on the land plot 1087/6, Land Registry File 14664, picture D1, Cadastral Municipality 329835, Split, Land Registry Department Split, Municipal Court in Split. (the **Premises**")	1. poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 84,40 m2 od čega se 33,25 m2 nalazi u zgradi sagrađenoj na č. zem. 1087/6 Z.U. 16314 označeno sl. D, a 51,20 m2 u zgr. 5470 Z.U. 14664, označeno sl. D1., sve upisano u Katastarskoj općini: 329835, Split kod zemljišnoknjižnog odjela Split Općinskog suda u Splitu. ("**Prostor**")
The layout of the Premises is enclosed to this Agreement and forms its integral part. The surface of the Premises of 84.40 m2 registered in the Land Register was in the meantime changed due to an annex, so the current surface of the Premises is 90.91 m2 for which the Landlord obtained a valid decision on derived status: Class UP/I 361-03/12-04/01781, File no. 2181/1-03-02/10-14-0010, Split 05 November 2014. The Landlord handed over to the Tenant the copy of the aforementioned valid decision on derived status before this Agreement was drafted and concluded.	Skica Prostora je u prilogu ovog ugovora i čini njegov sastavni dio. Površina prostora upisana u zemljišnim knjigama od 84,40 m2 je u međuvremenu ispravljena/proširena dogradnjom tako da sadašnja površina Prostora iznosi 90,91 m2, za što je Zakupodavac ishodio pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju: Klasa: UP/I 361-03/12-04/01781, Urbroj: 2181/1-03-02/10-14-0010, Split 05.11.2014. godine. Zakupodavac je ovjereni preslik naprijed navedenog I pravomoćnog rješenja o izvedenom stanju predao Zakupniku prije sastava i zaključenja ovog Ugovora.
1.2 The Landlord claims to be the registered owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je upisani 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 reasons 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 je suglasan da Zakupnik ima slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima(u skladu sa konfiguracijim zgrade I propisima grad Splita), sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the 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 Tenant takes the Premises into lease in current condition.	2.2	Zakupnik uzima prostor u viđenom stanju.
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 handover of the Premises		**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora**	
	Article 3		**Članak 3.**
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 3 (three) years, starting from the handover date of the Premises. The Premises shall be handed over to the Tenant within seven days after this Agreement is concluded.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 3 (tri) godine, a koji rok zakupa počinje teći trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku u roku sedam dana od dana sklapanja ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right, but not the obligation, to extend the lease term for additional 7 (seven) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord, 3 (three) month(s) prior to the expiration of the Lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is extended for additional 7 (seven) years on the identical terms. For the sake of clarity, such a right does not belong to the Landlord.	3.2	Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 7 (sedam) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 7 (sedam) godina pod istim uvjetima. Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3	After the expiry of the additional 7 (seven) years from paragraph 3.2 above 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 a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 50,000.00.	3.3	Nakon isteka dodatnih 7 (sedam) godine iz stavka 3.2, 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 (50.000,00kn).
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in condition	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je

specified in this Agreement. To confirm the handover, the Parties will sign the Handover Record.	opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će sačiniti i potpisati Zapisnik o primopredaji Prostora.
3.5 The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises.	3.5 Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi potrebne minimalno-tehničke uvjete.
Rent **Article 4**	**Zakupnina** **Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1,818.00, increased for VAT, payable 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: HR94 24070003106255648 opened at OTP BANKA HRVATSKA d.d. Split. The payment obligation starts with store opening day in the Premises.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.818,00 eura uvećano za PDV izraženo i plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun Zakupodavca broj: HR94 24070003106255648 kod OTP BANKA HRVATSKA d.d. Split .Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom otvaranja trgovine u prostoru.
4.2 The rent shall be paid until the last day in a month for previous month.	4.2 Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.3 The Landlord is obliged to issue an invoice to the Tenant.	4.3 Zakupodavac je dužan izdati Zakupniku račun za zakupninu.
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **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 shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac

	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.		snosi sve ostale troškove potrebne 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 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 of 17,25 kw 30 days after signing this Agreement at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	5.3	Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage od 17,25 kW najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
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 uređenju i 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	6.2	Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje minimalno 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.

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 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 uređenju i opremanju Prostora.
Sublease **Article 7** 7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	**Podzakup** **Članak 7.** 7.1 Zakupnik je ovlašten dati u podzakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 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. 8.2 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).	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.** 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 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
Return of the Premises **Article 9** 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	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.** 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

they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6. After the lease relationship is terminated the Parties agree that the Tenant has no right to claim compensation for the investments made or to make compensation with unpaid obligations towards the Landlord unless the Landlord is liable for the termination of the lease relationship.	stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. Po prestanku zakupnog odnosa po ovom Ugovoru stranke su suglasne da Zakupnik nema pravo potraživati naknadu za izvršena ulaganja u predmetni poslovni prostor, niti istu kompenzirati s dospjelim a neplaćenim obvezama prema Zakupodavcu, osim u slučaju kad je do prestanka zakupnog odnosa došlo krivnjom Zakupodavca.
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.
Liability for legal deficiencies **Article 10**	**Odgovornost za pravne nedostatke** **Članak 10.**
10.1 The following proceedings have been registered in the Land Register for the Premises referred to in the Article 1.1 - under number Z-17053/2016 lawsuit number POB-378/16 01 August 2016 between the plaintiff Gotovac Vesna OIB: 49634169697 and the defendant Gotovac Slavko OIB 51981991511. - under number Z-11986/2016 initiation of the proceedings, request for interim measures number OVR OB – 5/16 09 June 2016, interim measure of prohibition of alienation and encumbrance between the applicant Vesna Gotovac (OIB: 49634169697) of Kaštel Lukšić, Dr. Šulavy 13 and Slavko Gotovac (OIB:51981991511) of Kaštel Lukšić, Dr. Šulavy 13 as the adversary pending before Municipal Court Split under number Ovr Ob-5/16. - under number Z6390/2018 Vesna Gotovac's proposal for an interim measure was registered. - under number Z-35878/2018 Vesna Gotovac's proposal was registered which was not solved.	10.1 Na predmetnom Prostoru iz članka 1.1 u zemljišnim knjigama je ; - Pod brojem Z-17053/2016 Zabilježen spor tužba Posl. broj POB-378/16 01.08.2016, između tužiteljice Gotovac Vesne, OIB: 49634169697, te tuženika Gotovac Slavka, oib: 51981991511. - Pod brojem Z-11986/2016 zabilježeno je pokretanje postupka, prijedlog za određivanje privremene mjere broj OVR OB - 5/16 09.06.2016, određivanja privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja, između predlagateljice Vesne Gotovac (OIB: 49634169697) iz Kaštel Lukšića, Dr. Šulavy 13 te Slavka Gotovca (OIB:51981991511) iz Kaštel Lukšića, Dr. Šulavy 13 kao protivnika osiguranja, koji se vodi pred Općinskim sudom u Splitu pod poslovnim brojem Ovr Ob-5/16. -Pod brojem Z-6390/2018 zaprimljen je prijedlog Vesne Gotovac radi zabilježbe privremene mjere, Pod brojem Z-35878/2018 zaprimljen je prijedlog Vesne Gotovac koji nije riješen.
10.2 If the plaintiff Vesna Gotovac manages to obtain her rights regarding the (co)ownership of the real property in the	10.2 U slučaju da u postupcima iz prethodnog stavka ovog članka, ili kojem drugom postupku tužiteljica/predlagateljica Vesna Gotovac uspije

proceedings referred to in Article 1.1 of this Agreement and consequently imposes a monetary or some other claim on the Tenant the Landlord personally commits to reimburse or compensate the aforementioned claim in total.

glede svoga prava su/vlasništva nekretnine opisane u čl. 1.1 ovog Ugovora, te slijedom toga postavi kakav novčani ili koji drugi zahtjev prema Zakupniku, Zakupodavac se obvezuje osobno i odmah taj njen Zahtjev u cijelosti naknaditi odnosno otkloniti.

10.3 At the moment this Agreement is signed The Landlord shall hand over to the Tenant one certified debenture in the amount of HRK 400,000.00 as a means of insurance for any possible Tenant's obligation towards Vesna Gotovac arising out of the proceedings referred to in Article 10.1 or any other obligation which could be imposed by Vesna Gotovac or third parties. By signing this Agreement the Landlord explicitly and irrevocably authorizes the Tenant to cash in the aforementioned debenture for the purpose of claim recovery.

10.3 U svrhu osiguranja za svaku moguću obvezu Zakupnika koja bi mogla nastati spram Vesne Gotovac s osnova postupaka iz čl.10.1, ili bilo kojeg drugog postupka ili druge obveze koja bi prema Zakupniku bila postavljena ili nametnuta od strane Vesne Gotovac ili drugih osoba, Zakupodavac prilikom potpisa ovog Ugovora predaje Zakupniku jednu solemniziranu zadužnicu na iznos 400.000,00 kuna. Zakupodavac potpisom ovog Ugovora izričito i neopozivo ovlašćuje Zakupnika da isti može u cilju naplate bilo koje obveze/potraživanja primljenu zadužnicu iz ovoga stavka podnijeti na naplatu.

Final provisions

Article 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.

11.2 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 Split.

11.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.

Završne odredbe

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 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Općinski sud u Splitu.

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 subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	12.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
12.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	12.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
12.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	12.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
12.5 The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the record of the existence of this Lease Agreement in the Land Registry of the Municipal Court Split without any	12.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja može zatražiti i ishoditi zabilježbu postojanja ovog Ugovora o zakupu poslovnog

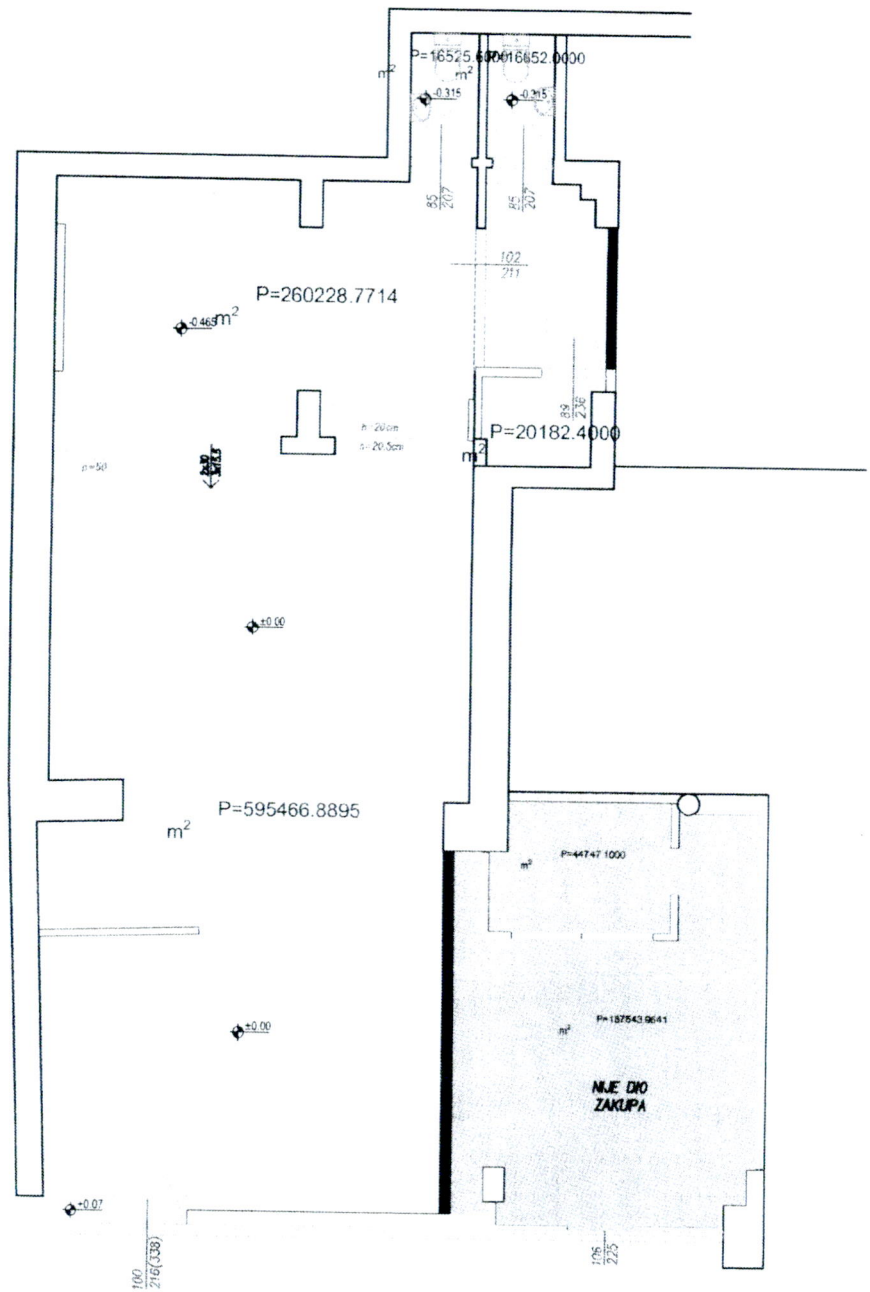
further participation and approval by the Landlord.	prostora u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu.
12.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives 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 it is signed by both Parties. The Landlord commits to have the signature on this Agreement certified by a notary public.	12.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa Ugovornih strana. Zakupodavac se obvezuje svoj potpis na ovom Ugovoru ovjeroviti kod Javnog bilježnika.
In Omiš 29 October 2019 **GOTOVAC SLAVKO** The Landlord **STUDENAC d.o.o. Omiš** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	U Omišu 29.10.2019. **GOTOVAC SLAVKO** Zakupodavac **STUDENAC d.o.o. Omiš** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović

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

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

# SPLIT, DUBROVAČKA 12
P=90.91 m²

POSTOJEĆE STANJE



Ja, javni bilježnik **Goran Čolak**, Split, Put mostina 8,
potvrđujem da je stranka:

SLAVKO GOTOVAC, OIB 51981991511, SPLIT, Vrgoračka 1, u mojoj nazočnosti priznala potpis na ispravi kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 114490376 PU Splitsko-dalmatinska.

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-4582/2019
Split, 29.10.2019.

Javni bilježnik
Goran Čolak



PREGLED OTVORENIH STAVAKA

Partner: **000013 STUDENAC D.O.O.**

Razdoblje: **01.01.2026.** - **30.09.2026.**

R.Br.	Datum	Račun / isprava	Potraživanja		Obveze		Napomena	Datum dospijeća
			Iznos	Otvoreno	Iznos	Otvoreno		
		PRETHODNI PROMET	2.283,58	2.283,58				
1	04.08.2026.	180/1/1	2.389,19	2.389,19				03.10.2026.
2	02.09.2026.	209/1/1	2.389,19	2.389,19				01.11.2026.
		Ukupno u razdoblju:	4.778,38	4.778,38	0,00	0,00		
		Saldo:	7.061,96	7.061,96				
		Ukupni saldo:		**7.061,96**				

© SWING Consulting d.o.o. G2K/KPI v. 17.3.11.231

SLAVKO GOTOVAC
Split, Vrgoračka 1
OIB:51981991511
IBAN: HR03 2402 0063 1033 9634 3

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

Obračun kamata 4

Datum
29.09.2026

Partner

Šifra	Naziv partnera	Mjesto	Hp broj	Ulica i kbr.	PDV ID. BR./OIB
13	**STUDENAC d.o.o.**	**Omiš**	**21310**	**Četvrt Ribnjak 17**	**02023029348**

Obračun kamata

Metoda obračuna
Jednostavna

Kamata

Račun/kredit	Od dana	Do dana	Broj dana	Broj godina	Iznos	Kamatna stopa	Iznos kamate
60/1/1	01.06.2022	30.06.2022	30	0,0821918	2.283,58	5,490000	10,30
60/1/1	01.07.2022	31.12.2022	184	0,5041096	2.283,58	5,310000	61,13
60/1/1	01.01.2023	30.06.2023	181	0,4958904	2.283,58	5,500000	62,28
60/1/1	01.07.2023	31.12.2023	184	0,5041096	2.283,58	7,000000	80,58
60/1/1	01.01.2024	30.06.2024	182	0,4972678	2.283,58	7,500000	85,17
60/1/1	01.07.2024	31.12.2024	184	0,5027322	2.283,58	7,250000	83,23
60/1/1	01.01.2025	30.06.2025	181	0,4958904	2.283,58	6,150000	69,64
60/1/1	01.07.2025	31.12.2025	184	0,5041096	2.283,58	5,150000	59,29
60/1/1	01.01.2026	30.06.2026	181	0,4958904	2.283,58	5,400000	61,15
60/1/1	01.06.2026	29.09.2026	121	0,3315068	2.283,58	5,150000	38,99
					22.835,80		**611,76**

SLAVKO GOTOVAC
Split, Vrgoračka 1
OIB:51981991511
IBAN: HR03 2402 0063 1033 9634 3

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

(e) Račun 209/1/1

12517482

Datum računa
02.09.2026

Račun

Datum isporuke	Dospijeće računa
02.09.2026	01.11.2026

Kupac

Šifra	Naziv kupca	Mjesto	Ulica i kbr.	PDV ID. BR./OIB
13	**STUDENAC d.o.o.**	**Omiš**	**Četvrt Ribnjak 17**	**02023029348**

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	KPD šifra	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
1	Zakup prostora	kom	68.20.02	1,000	25,00	1.911,35	1.911,35
				1,000			**1.911,35**
					PDV:25% (Osn:1.911,35 €)		477,84
						Ukupno €:	**2.389,19**

eRačun

Datum izdavanja	Vrijeme izdavanja	Status eRačuna	Oznaka operatera	Inf.posrednik	Datum slanja	Vrijeme slanja	Način plaćanja	Oznaka računa	Odgovorna osoba za izdavanj
02.09.2026	11:22:45	Poslan	1	ePoslovanje	02.09.2026	11:22:49	Transakcijski	12517482	Slavko Gotovac

Zakup za poslovni prostor u Splitu, Dubrovačka 12,
za poslovni prostor rj 482.

za 09/2026

Indeksacija zakupa:

Indeks: 2024.g. - 130,21
Indeks: 2025.g. - 133,42

Povećanje 2,47%

SLAVKO GOTOVAC
Split, Vrgoračka 1
OIB:51981991511
IBAN: HR03 2402 0063 1033 9634 3

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

(e) Račun 180/1/1

11162416

Datum računa
04.08.2026

Račun

Datum isporuke	Dospijeće računa
04.08.2026	03.10.2026

Kupac

Šifra	Naziv kupca	Mjesto	Ulica i kbr.	PDV ID. BR./OIB
13	**STUDENAC d.o.o.**	**Omiš**	**Četvrt Ribnjak 17**	**02023029348**

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	KPD šifra	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
1	Zakup prostora	kom	68.20.02	1,000	25,00	1.911,35	1.911,35
				1,000			**1.911,35**
				PDV:25% (Osn:1.911,35 €)			477,84
						Ukupno €:	**2.389,19**

eRačun

Datum izdavanja	Vrijeme izdavanja	Status eRačuna	Oznaka operatera	Inf.posrednik	Datum slanja	Vrijeme slanja	Način plaćanja	Oznaka računa	Odgovorna osoba za izdavanj
04.08.2026	12:11:24	Poslan	1	ePoslovanje	04.08.2026	12:11:26	Transakcijski	11162416	Slavko Gotovac

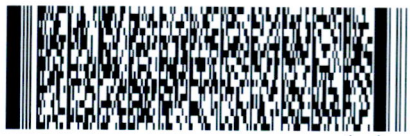
Zakup za poslovni prostor u Splitu, Dubrovačka 12,
za poslovni prostor rj 482.

za 08/2026

Indeksacija zakupa:

Indeks: 2024.g. - 130,21
Indeks: 2025.g. - 133,42

Povećanje 2,47%



1911 SLAVKO <kraj>

SLAVKO GOTOVAC
Split, Vrgoračka 1
OIB:51981991511
IBAN: HR03 2402 0063 1033 9634 3

STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 OMIŠ

Račun 60/1/1

Datum računa
01.04.2022

Račun

Šifra kupca	PDV ID. BR./OIB	Datum isporuke	Dospijeće računa
13	02023029348	01.04.2022	31.05.2022

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
1	Najam za poslovni prostor	kom	1,000	25,00	13.764,53	13.764,53
			1,000			**13.764,53**
					PDV:25% (Osn:13.764,53 kn)	3.441,13
					Ukupno kn:	**17.205,66**
					(tečaj:7.53450) Ukupno €:	2.283,58

Fiskalizacija računa

Način plaćanja	Oznaka operatera	Datum	Vrijeme
Transakcijski račun	1	01.04.2022	13:42:15

Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa
Slavko Gotovac

Najam za poslovni prostor u Splitu, Dubrovačka 12,
za 04/2022

SOR ST 2 **D**

21000PU 21000

RH038914192HR

0,00 EUR 3,72 EUR

168g 21113 23.10.2026. 09:31:34 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 1
(nepotpuno, pogrešno, neuredno, neblagovremeno)
Primljeno 21-10-2026
Pošiljke _____ potpis _____

Fina, RC Split

Mažuranićevo šetalište 24b

21000 Split

Naznaka: „Za predstečajni postupak“

SLAVKO GOTOVAC
VRGORAČKA 1
21 000 SPLIT

AR