FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
29 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-01/26-10/18
UR. BROJ 1198-08-5012-26-1118

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Ul.P. Vitezovića 1, Karlovac

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud **u SPLITU**

Poslovni broj spisa **St-312/2026 (Studenac d.o.o.)**

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
RATKO BATINIĆ

OIB **51946063000**

Adresa / sjedište
MIROSLAVA KRLEŽE 4B, 47000 KARLOVAC

PODACI O DUŽNIKU:

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

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)
UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA (12.07.21.) i ANEKS I. UGOVORA (30.10.2025.)

Iznos dospjele tražbine **322,22** (EUR)

Glavnica **322,22** (EUR)

Kamate **0,00** (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
RAZMJERAN IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE10/2026.-07/2031. (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
UGOVOR(12.07.21),ANEKS I(30.10.25),IZBADAK IZ BANKOVNOG RČ.01.-09.26.,UPLATA 15.10.26

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☐ NE ☐ za iznos - (EUR)

Naziv ovršne isprave

-

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

-

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

-

Iznos tražbine - (EUR)

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

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

-

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

-

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

Mjesto i datum
KARLOVAC, 24.10.2020

Potpis vjerovnika

URSULA HEDWIG BARANOVIC-NECK of Košarni Do 2 Donja Banda 20242 Oskorušno, OIB: 80670669803 **KSENIJA (the daughter of Gojko) BARANOVIĆ** of Karlovac, M. Krleže 4b, OIB: 32968549257 **BORIS (the son of Srđan) BARANOVIĆ** of Zagreb, Ulica majstora Radonje 12, OIB: 41565251600, all the above mentioned represented by Boris (the son of Srđan) Baranović (the "Landlords") (the "**Landlord**") and **STUDENAC d.o.o.**, with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"), (The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**") on 12.07.2021. concluded the following **AGREEMENT** **ON BUSINESS PREMISES LEASE** (the "**Agreement**")	**URSULA HEDWIG BARANOVIC-NECK** iz Košarni Do 2 Donja Banda 20242 Oskorušno, OIB: 80670669803 **KSENIJA (kći Gojka) BARANOVIĆ** iz Karlovca, M. Krleže 4b, OIB: 32968549257 **BORIS (sin Srđana) BARANOVIĆ** iz Zagreba, Ulica majstora Radonje 12, OIB: 41565251600, svi zastupani po Borisu (sin Srđana) Baranoviću ("**Zakupodavci**") i **STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("**Zakupnik**") (Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**") sklopili su dana 12.07.2021. godine sljedeći **UGOVOR** **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 The contracting parties agree that the Lessor owns the following real estate: - two business premises and two magazines on the ground floor of the house 2704 7 Omelića no. 2, registered as Land Register entry no. body A III, permanently and inseparably linked pursuant to Art. 37 of the Law on Nationalization of Rented Buildings and	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac vlasnik sljedeće nekretnine: - dvije poslovne prostorije i dva magazina u prizemlju kuća 2704 ul. 7 Omelića br. 2, upisano kao zk. tijelo A III, trajno i neodvojivo povezana temeljem čl. 37 Zakona o

Construction Land with Land Register entry no. 2704 land without building, house ul 7 Omelića br. 2, total area 279 m2, registered as land register. body A I, all registered in the land register, ul. 2924 Cadastral Municipality. Šibenik.	nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta sa zk.č.br. 2704 zemljište bez zgrade, kuća ul 7 Omelića br. 2, ukupne površine 279 m2, upisanom kao zk. tijelo A I, sve upisano u zk.ul. 2924 k.o. Šibenik.
1.2 The Contracting Parties agree that the real estate referred to in paragraph 1 (first) of this Article is located at Ulica Stjepana Radića 2, Šibenik and that in nature it consists of business premises of 88 m2 and storage space of 76 m2, total area of 164 m2, both on the ground floor of the building (hereinafter together: "Premises").	1.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se nekretnina iz stavka 1. (prvog) ovog članka nalazi na adresi Ulica Stjepana Radića 2, Šibenik ta da istu u naravi čine i poslovni prostor površine 88 m2 i skladišni prostor površine 76 m2, ukupne površine 164 m2, oboje u prizemlju zgrade (dalje u tekstu zajedno: "**Prostor**").
1.3 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases the Premises to the Tenant for use, and the Tenant leases them.	1.3 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje Prostor Zakupniku u zakup na korištenje, te Zakupnik prima isti u zakup.
1.4 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.4 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties agree that the Tenant is a company whose business activity includes retail sale in non-specialised stores with food, beverages or tobacco predominating.	2.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik društvo čiji predmet poslovanja obuhvaća trgovinu na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima.
2.2 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the Tenant's registered business activity which is defined in paragraph 1 of this Article.	2.2 Ugovorne strane ovim suglasno utvrđuju da se Prostor daje u zakup radi obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika kako je to definirano u stavku 1. ovog članka.
2.3 The Landlord declares that the Premises are handed over in proper condition and the Tenant confirms having inspected the Premises and rented them in the seen condition.	2.3 Zakupodavac izjavljuje da Prostor predaje u ispravnom stanju, a Zakupnik potvrđuje da je isti pregledao te da Prostor uzima u zakup u viđenom stanju.

2.4	The Tenant is obliged to use the Premises diligently as a prudent businessman while performing the registered activity referred to in paragraph 2 of this Article in accordance with the applicable regulations.	2.4	Zakupnik je dužan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom radi obavljanja svoje registrirane djelatnosti opisane u stavku 2. ovog članka u skladu s važećim propisima.
2.5	The Tenant has the right to use the common parts of the building in which the Premises are located, especially for placing signs on the facade, as well as for delivery of goods, customer access and other activities.	2.5	U svrhu korištenja Prostora kao predmeta zakupa Zakupnik ima pravo koristiti se zajedničkim dijelovima zgrade u kojoj se Prostor nalazi posebno radi postavljanja natpisa na pročelju zgrade, kao i radi prilaza istom radi dostave robe, pristupa kupaca i ostalih poslova povezanih s predmetnom poslovanja.
2.6	The Parties agree that the Tenant may not perform any activities in the Premises other than those referred to in paragraph 2 of this Article without the Landlord's explicit consent	2.6	Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik u Prostoru ne smije obavljati druge djelatnosti osim onih opisanih u stavku 2. ovog članka bez izričitog pisanog pristanka Zakupodavca.
Lease Term and Hand-over of the Premises **Article 3**		**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora** **Članak 3.**	
3.1	This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the hand-over of the Premises. The Premises shall be handed-over to the Tenant within 7 days after this Agreement is signed.	3.1	Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku 7 dana nakon ovjere potpisa Zakupodavca.
3.2	The Parties agree that during the handover, they will draw up a handover record which will accurately determine the condition the Premises are in, list all possible movable property and equipment located in the Premises and read the meter. This Agreement shall enter into force on the day the handover record is signed.	3.2	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će prilikom primopredaje Prostora sačiniti zapisnik o primopredaji u kojem će se točno utvrditi stanje istog, popisati sva eventualna pokretna imovina i oprema koja se nalazi u Prostoru, kao i utvrditi stanje brojila. Danom potpisa zapisnika o primopredaji ovaj Ugovor stupa na snagu.
3.3	The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 3 (three) months in which period the Tenant is obliged to act in	3.3	Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca u kojem periodu je dužan postupati sukladno ovim Ugovorom definiranim obvezama.

	accordance with the obligations defined by this Agreement.		
3.4	Notwithstanding the agreed duration of the Agreement, the Tenant is authorized to terminate the Agreement at any point if the Tenant and / or a third party whom the Tenant allows and / or does not prevent from taking certain actions: -even after receiving a written notice from the Landlord uses the Premises contrary to the Agreement or its purpose and / or - subleases the Premises without the Landlord's prior written consent and / or - does modifications on the Premises which are contrary to the provisions of Article 6.2. of this Agreement and / or- The Tenant does not pay the due rent within thirty days after receiving the Landlord's written notice, in which case the termination shall enter into force within 30 days after the termination letter is delivered to the Tenant, in accordance with the provisions of Article 11.6. of this Agreement.	3.4	Unatoč ugovorenom trajanju Ugovora, Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor na bilo koji dan u mjesecu u slučaju da Zakupnik i/ili treća osoba kojoj Zakupnik dopusti i/ili ju ne spriječi u poduzimanju određenih radnji: - i nakon primitka pisane opomene Zakupodavca rabi predmet zakupa protivno Ugovoru ili njegovoj namjeni i/ili - daje predmet zakupa u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca i/ili - obavlja preinake na predmetu zakupa protivno odredbi članka 6.2. ovog Ugovora i/ili - Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od trideset dana od dana primitka pisane opomene Zakupodavca, u kojem slučaju otkaz stupa na snagu u roku od 30 dana od dana dostave pismena o otkazu Ugovora Zakupniku, sukladno odredbi članku 11.6. ovog Ugovora.
3.5	If the Landlord intends to continue leasing the Premises to the Tenant, the Landlord shall notify the Tenant no later than 90 days before the lease termination by sending an agreement proposal. The Tenant shall notify the Landlord of acceptance or non-acceptance of the agreement proposal within 8 days from the day the proposal is received. For the sake of clarity, the Tenant shall be deemed not to have accepted the proposal if the Landlord does not receive any response from the Tenant 15 days before the expiry of the deadline referred to in paragraph 1 of this Article.	3.5	Ukoliko bi Zakupodavac imao namjeru daljnjeg davanja Prostora u zakup Zakupniku, Zakupodavac će najkasnije 90 dana prije prestanka trajanja zakupa, o navedenom obavijestiti Zakupnika dostavom prijedloga novog ugovora o zakupu poslovnog prostora, a o prihvaćanju ili neprihvaćanju kojeg prijedloga ugovora će Zakupnik obavijestiti Zakupodavca u roku od 8 dana od dana primitka prijedloga ugovora. Radi izbjegavanja svake dvojbe, smatra se da Zakupnik nije prihvatio prijedlog novog ugovora o zakupu ako 15 dana prije isteka roka iz stavka 1. ovog članka Zakupodavcu ne prispije nikakav odgovor Zakupnika s tim u vezi

3.6	If the Tenant accepts the offered conditions, the Parties will sign a new lease agreement no later than 8 days prior to the lease expiration.	3.6	Ukoliko Zakupnik prihvati ponuđene uvjete, Ugovorne strane potpisat će novi ugovor o zakupu poslovnog prostora najkasnije 8 dana prije prestanka trajanja zakupa.
3.7	If the Landlord does not offer first to the Tenant the conclusion of a new lease agreement, as defined in paragraphs 3.5. and 3.6. of this Article, the Landlord is obliged to pay the Tenant a contractual penalty in the amount of EUR 1,500.00, payable in HRK according to the middle exchange rate of the CNB on payment day.	3.7	Ukoliko Zakupodavac ne ponudi prvo Zakupniku sklapanje novog ugovora o zakupu Prostora, a kako je to definirano stavcima 3.5. i 3.6. ovog članka, Zakupodavac je dužan Zakupniku platiti ugovornu kaznu u iznosu od 1.500,00 eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.
3.8	If the Tenant does not sign a new lease agreement, the Tenant shall no longer have the right to pre-lease the Premises and is obliged to hand over the Premises free of persons and items to the Landlord upon termination of the lease.	3.8	Ukoliko Zakupnik ne potpiše ponuđeni novi ugovor o zakupu poslovnog prostora, više nema pravo prvozakupa Prostora koje je imao u zakupu i obvezan je Prostor predati slobodan od osoba i stvari Zakupodavcu po prestanku trajanja zakupa.
3.9	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.9	Strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete za obavljanje predmeta poslovanja Zakupnika iz članka 2 ovog Ugovora, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 2,000.00, payable in HRK pursuant to the middle exchange rate of the Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the following accounts: to the Landlord Ursula Hedwige Baranovic-Neck, the amount of EUR 1000.00 (one thousand EUR) to the bank account which shall be subsequently submitted; to the landlord Ksenija Baranović, daughter	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.000,00 eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeće račune Zakupodavca: Zakupodavcu Ursuli Hedwig Baranovic-Neck, iznos od 1000,00 EUR-a (tisuću EUR-a) na žiro račun koji će biti naknadno dostavljen;

of late Gojko, the amount of EUR 500.00 (five hundred EUR) to the account: HR6024000083104458660 held at Karlovačka bank; to the landlord Boris Baranović, the son of late Srđan, the amount of EUR 500.00 (five hundred EUR) to the account: HR0823600003118761880 held at Zagrebačka banka d.d. Payment obligation starts immediately after obtaining the minimum technical requirements for the Premises, no later than 2 months after the Premises are handed over.	Zakupodavcu Kseniji Baranović p. Gojka, iznos od 500,00 EUR-a (pet stotina EUR-a) na žiro račun broj: HR6024000083104458660 otvoren kod Karlovačke banke; Zakupodavcu Borisu Baranoviću p.Srđana, iznos od 500,00 EUR-a (pet stotina EUR-a) na žiro račun broj: HR0823600003118761880 otvoren kod Zagrebačke banke d.d. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći odmah po ishođenju minimalnih tehničkih uvjeta za Prostor, a najkasnije u roku od 2 mjeseca od primopredaje Prostora.
4.2 The Parties agree that, in the event of a change in the rent due to status changes of either Party, which change would relate to the occurrence and / or termination of the VAT obligation, the amount of rent	4.2 Strane suglasno utvrđuju da će, u slučaju izmjene zakupnine radi statusnih promjena bilo koje od Ugovornih strana, a koja izmjena zakupnine bi se odnosila na nastanak i/ili prestanak obveze plaćanja PDV-a, povećati i/ili smanjiti zakupninu za pripadajući iznos PDV-a.
4.3 The rent shall be paid until the 15th of a month for previous month.	4.3 Zakupnina se isplaćuje do 15 (petnaestog) u mjesecu za prethodni mjesec.
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. The utility costs shall include but shall not be limited to: costs of electricity, water, telephone, service charges, drainage water management, heating, costs of waste collection and disposal, all other costs that directly or indirectly arise from the Tenant's activities.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom kao što su primjerice ali ne isključivo: troškovi električne energije, vode, telefona, komunalne naknade, slivne vode, grijanja, troškove odvoza i zbrinjavanja otpada, sve druge troškove koji izravno ili neizravno proizlaze iz obavljanja djelatnosti Zakupnika.
5.2 If the Landlord does not settle the expenses until the handover the Tenant is entitled to pay those expenses and offset the rent in accordance with the handover record.	5.2 Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i

			napraviti prijeboj sa zakupninom, a sve sukladno primopredajnom zapisniku.
5.3	The costs referred to in paragraph 1 of this Article shall be determined on the basis of the costs actually incurred, the invoices sent by the service providers and other competent authorities.	5.3	Troškovi iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se na temelju stvarno nastalih troškova, računa davatelja usluga i drugih nadležnih tijela.
5.4	The Tenant shall be obliged to pay any other costs related to the direct use of the Premises if they are introduced by the competent city authorities and other service providers.	5.4	Zakupnik će biti dužan platiti bilo koji drugi trošak vezan uz izravno korištenje predmeta zakupa koji su predmet ovog Ugovora ako bude uveden od strane nadležnih gradskih tijela i ostalih pružatelja usluga.
5.5	The costs referred to in paragraph 1 of this Article shall be paid by the Tenant, directly to the service providers according to the received invoices, and the Landlord has the right to directly verify these costs by inspecting the invoices of the service providers which shall be shown to the Landlord by the Tenant whenever requested.	5.5	Troškove iz stavka 1. ovog članka Zakupnik, kao nositelj obveze plaćanja istih, plaća izravno davateljima usluga prema prispjelim računima, a Zakupodavac ima pravo izvršiti neposrednu provjeru navedenih troškova uvidom u račune davatelja usluga, koje se Zakupnik obvezuje dati na uvid Zakupodavcu kada god to ovaj zatraži.
5.6	The Tenant shall bear the maintenance costs which shall include minor repairs, cleaning, painting and repairs on installations, etc., the purpose of which shall enable the Premises to function properly.	5.6	Zakupnik snosi sve troškove tekućega održavanja predmeta zakupa, a koji uključuju i sitnije radove, troškove čišćenja, soboslikarske radove i popravke na instalacijama i slično, koji služe za pravilno funkcioniranje Prostora.
5.7	The Tenant is obliged to repair any damage to the Premises and the items in the Premises caused by the Tenant or by the persons who use the Premises or third parties who enter the Premises as part of the Tenant's activities.	5.7	Zakupnik je dužan o svome trošku izvršiti popravke oštećenja Prostora i svih predmeta koji se u njemu nalaze koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Prostorom ili treće osobe koje pristupaju u Prostor u okviru obavljanja predmeta djelatnosti Zakupnika.
5.8	The Lessee undertakes to conclude an insurance policy for the entire duration of the Agreement to insure the Premises against fire and other common risks listed in the Appendix	5.8	Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja Ugovora ugovoriti policu osiguranja kojom će osigurati prostor od požara i ostalih uobičajenih rizika kako

	to this Agreement which forms an integral part thereof.		su oni navedeni u prilogu ovog Ugovora koji čini njegov sastavni dio.
5.9	The Tenant is obliged to submit a proof of the concluded insurance policy at the Landlord's request.	5.9	Zakupnik je dužan na zahtjev Zakupodavca dostaviti dokaz o sklopljenom ugovoru sa osiguravateljem (potvrdu osiguravatelja o sklopljenom osiguranju).
5.10	The Landlord undertakes to maintain the Premises in good condition so the Tenant can use it in terms of the essential requirements of the property. The costs of investment maintenance of the Premises and the building borne by the Landlord shall include works on structural parts of the building, namely: replacement or repair of the roof structure, repair of foundations, load-bearing walls, replacement of mezzanine structures and flue ducts, replacement of roof cover with replacement of roof structure, replacement of installations, facade renovation, waterproofing works on the walls, foundations and floors, repair or replacement of carpentry, ceramic or plumbing materials and works, roofing and other sheet metal, lightning protection installations, and replacement or reconstruction of heating installations in the building in which the Premises are located.	5.10	Zakupodavac se obvezuje održavati Prostor u ispravnom stanju kako bi ga Zakupnik mogao koristiti u smislu bitnih zahtjeva nekretnine. U troškove investicijskog održavanja Prostora i zgrade koju snosi Zakupodavac spadaju radovi na konstruktivnim dijelovima zgrade i to: zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i dimovodnih kanala, zamjena krovnog pokrova sa zamjenom krovne konstrukcije, zamjena instalacija, obnova pročelja, hidroizolacijski radovi na zidovima, temeljima i podovima, popravak ili zamjena stolarije, keramičke ili vodoinstalaterske materijale i radove, krovne i druge limarije, gromobranske instalacije, te zamjena ili rekonstrukcija instalacija grijanja u zgradi u kojoj je Prostor.
5.11	The Landlord is obliged to inform the Tenant 90 days before the works start about the type, start date and scope of the works. If an intervention that is planned on the construction would result in a temporary cessation of the Tenant's activities, the Tenant is obliged to inform the Landlord within 15 days after receiving the notification if he is willing to give or withold consent for such works. If the Tenant gives consent for such works the Parties shall determine in writing the duration of the temporary cessation and the period of time during which	5.11	Zakupodavac je dužan 90 dana prije početka radova obavijestiti Zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova. Za slučaj da se planira takav zahvat na građevini koji bi rezultirao privremenim prestankom obavljanja djelatnosti Zakupnika, isti je u roku od 15 dana od primitka obavijesti, dužan obavijestiti Zakupodavca o uskrati odnosno davanju suglasnosti za obavljanje radova. U slučaju davanja suglasnosti, Ugovorne strane će utvrditi pisanim putem vrijeme trajanja privremene obustave, a u kojem vremenskom

the Tenant is not obliged to pay the rent.	periodu Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.
5.12 In the event that there is a need to pay the costs of using common parts of the building in the form of a mandatory maintenance fee, it will be borne by the Landlord.	5.12 U slučaju da nastane potreba za plaćanjem troškova korištenja zajedničkih dijelova zgrade u vidu pričuve, istu će snositi Zakupodavac.
5.13 The Parties agree that the current electricity connection rate is not sufficient for the Tenant's activities and the Parties undertake to take all necessary legal actions before Hrvatska elektroprivreda d.d. in order to obtain an increase of the electricity connection rate, the cost of which shall be borne by the Tenant.	5.13 Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga električne energije nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika te se Ugovorne strane obvezuju poduzeti sve potrebne pravne radnje pred Hrvatskom elektroprivredom d.d. radi ishođenja povećanja priključne snage, a čiji trošak se obvezuje snositi Zakupnik.
5.14 The Tenant is fully authorized to activate new telephone lines and Internet connection in own name with the service provider. The costs of activation and usage of the above services will be borne by the Tenant. Once this Agreement expires, the Tenant is obliged to terminate all contracted services with the service provider as soon as possible.	5.14 Zakupnik je u potpunosti ovlašten za aktivaciju novih telefonskih linija i Internet priključka na svoje ime s pružateljem telekomunikacijskih usluga. Troškove aktivacije i korištenja gore navedenih usluga snosit će Zakupnik. Po isteku ovog Ugovora, Zakupnik je obavezan, u što kraćem roku, s pružateljem telekomunikacijskih usluga raskinuti sve ugovorene usluge.
5.15 The Tenant is obliged to enable the Landlord to regularly inspect the Premises and the Landlord is obliged to inspect them 2 (two) times a year, throughout the duration of the Agreement, with notice of 3 (three) days prior to inspection.	5.15 Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu, a Zakupodavac je obvezan izvršiti redovni pregled stanja Predmeta zakupa 2 (dva) puta godišnje, i to kroz čitav period trajanja ovog Ugovora, uz najavu od 3 (tri) dana unaprijed te djelovati preventivno radi sprečavanja nastanka kvarova.
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.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja.

6.2	The Parties agree that the Tenant, before undertaking actions and / or modifications that would affect the structural parts of the building, surface, purpose or external appearance of the Premises, is obliged to inform the Landlord, who may object to these actions and / or modifications , in which case the Landlord has the right to unilaterally terminate this Agreement.	6.2	Ugovorne strane su suglasne da je Zakupnik, prije poduzimanja radnji i/ili preinaka koje bi utjecale na konstruktivne dijelove zgrade, površinu, namjenu ili vanjski izgled Prostora, o istom dužan obavijestiti Zakupodavca, a koji se može usprotiviti obavljanju navedenih radnji i/ili preinaka, u kojem slučaju Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor.
6.3	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 within 8 days after receiving the Tenant's request.	6.3	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 će Zakupniku dati dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole u roku od 8 dana od traženja
6.4	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 all investments and interventions related to the performed construction works on the Premises.	6.4	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka njegova trajanja, a zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate koji se odnose na obavljene građevinske radove na Prostoru.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part only after obtaining explicit Landlord's consent in which case only the provisions of this Agreement shall remain in force between the Parties.	7.1	Zakupnik ima pravo Prostor i/ili dio zakupljenog poslovnog prostora dati u podzakup samo uz prethodnu izričitu pisanu suglasnost Zakupodavca, u kojem slučaju između Ugovornih strana na snazi ostaju isključivo odredbe ovog Ugovora.
7.2	The Landlord has the right to refuse to give the Tenant consent to sublease the Premises and / or part of the Premises for activities that may be harmful to	7.2	Zakupodavac ima pravo odbiti dati Zakupniku suglasnost za davanje u podzakup Prostor i/ili dijela zakupljenih poslovnih prostorija za obavljanje

human health or the environment, i.e. when there is some other justifiable reason for the refusal.	djelatnosti koje, po slobodnoj diskrecijskoj ocjeni Zakupodavca, bukom, mirisom, prašinom, emisijama štetnim za zdravlje ljudi ili okoliš ili drugim nepovoljnim utjecajima ometaju stanovanje, odnosno kad za to postoji neki drugi opravdani razlog.
7.3 The Tenant has no right, pursuant to the partnership agreement or business-technical cooperation agreement or in any other way, factually and / or legally, to let another legal or natural person to use the Premises without obtaining prior written Landlord's consent, which the Landlord will not withold without good reason.	7.3 Zakupnik nema pravo bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, a koju suglasnost Zakupodavac neće uskratiti bez opravdanog razloga, temeljem ugovora o ortakluku ili ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji ili na bilo koji drugi način, faktički i/ili pravno, prepustiti drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi na korištenje Prostor.
_Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes. It is the Tenant's obligation that the dimensions and appearance of the inscription, advertisement and decoration be appropriate and in accordance with the applicable regulations. The Tenant is obliged to obtain approval from the competent administrative department and bear any fees in accordance with the decisions on advertising in the City of Šibenik and other applicable regulations.	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. Zakupnikova je obveza da dimenzije i izgled natpisa, reklama i dekoracija bude primjerena i odgovara primjenjivim propisima. Za postavljanje navedenih reklamnih predmeta Zakupnik je u obvezi od nadležnog upravnog odjela pribaviti odobrenje za držanje istih i samostalno snositi eventualna davanja u skladu s odlukama o reklamiranju na području Grada Šibenika te drugim primjenjivim propisima.
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). It is the Tenant's obligation to bear the costs of their installation, maintenance and servicing. The Tenant is obliged to obtain approval from the competent administrative department for the installation	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji). Zakupnikova je obveza da za slučaj postavljanja takvih uređaja, snosi troškove njihova postavljanja, održavanja i servisiranja. Zakupnik je u obvezi od nadležnog upravnog odjela pribaviti odobrenje za postavljanje istih.

Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Agreement termination on any grounds, the Parties shall draw up a handover record stating the condition of the Premises. In any case, the Tenant is obliged to return the Premises to the condition they were in at handover, as well as to return in good condition all the equipment and movables listed in the handover record referred to in Article 3.2. of this Agreement. The Tenant has the right to take away the improvements made at own expense and the equipment installed by the Tenant, provided that such actions do not damage the Premises.	9.1 Nakon prestanka trajanja Ugovora po bilo kojoj osnovi, Strane će sastaviti zapisnik o primopredaji kojim će konstatirati stanje u kojem se Prostor nalazi. U svakom slučaju, Zakupnik je dužan vratiti Prostor u stanje u kojem ga je preuzeo kao i svu opremu i pokretnine koji su popisani primopredajnim zapisnikom iz članka 3.2. ovog Ugovora u ispravnom stanju. Zakupnik ima pravo poboljšice iz Prostora koje su nastale o njegovom trošku te opremu koju je u isti ugradio, odnijeti, pod uvjetom da istim ne oštećuje Prostor.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act shall apply to all the issues not regulated by this Agreement.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial Court Šibenik.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački sud u Šibeniku.
10.3 The Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**

11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane su suglasne da se, u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, ovaj Ugovor prenose na pravne slijednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Ugovorne strane se obvezuju izvijestiti pisanim putem jedna drugu o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Ugovornih strana, te u slučaju da zbog takvog propusta bilo kojoj Ugovornoj strani nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je ona Ugovorna strana kojoj bi šteta nastala ovlaštena regresno potraživati od druge (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje Ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako isto nije propisano relevantnim zakonima. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the registration of the lease right on the real property referred to in item 1.1 of this Agreement with the annotation on lease term duration referred to in item 3.1 in the Land Register of Šibenik Municipal Court.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu za slučaj da i tada dostava bude neuredna.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day it is signed and once the Landlord's signature is certified.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa i ovjere potpisa Zakupodavca.
In Omiš, 12th July 2021. URSULA HEDWIG BARANOVIC-NECK of Košarni KSENIJA (the daughter of Gojko) BARANOVIĆ BORIS (the son of Srđan) BARANOVIĆ all the above mentioned represented by Boris (the son of Srđan) Baranović **The Landlords** **Boris Baranović** **STUDENAC** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	U Omišu, 12.07.2021. URSULA HEDWIG BARANOVIC-NECK KSENIJA (kći Gojka) BARANOVIĆ BORIS (sin Srđana) BARANOVIĆ iz Zagreba, svi zastupani po Borisu (sin Srđana) Baranoviću **Zakupodavci** **Boris Baranović** **STUDENAC** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović

Prilog polici br. 08-0479810-01

PREDMET OSIGURANJA	PROSJEČNO STANJE
FLEXA- požar, udar groma, eksplozija, pad letjelice (objekti, tende , cjelokupna oprema, zalihe (uključujući ambalažu), gotov novac i druga sredstva plaćanja) na limit 150.000.000,00 HRK. Bez franšize. Potres na limit 150.000.000,00 HRK. Franšiza 10% od štete pšd. Oluja i tuča na podlimit 20.000.000,00 HRK. Bez franšize. Izljev vode, ostalih tekućina i plinova iz nepokretnih cisterni i sudova, cjevovodnih sistema, vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, uključujući curenja, začepljenja, smrzavanja spremnika, plinovoda i cijevi za vodu, ulje, goriva, rashladna sredstva i sl. (uključene štete na cijevima i posljedične štete); uključeno pokriće gubitka vode do 50.000,00 HRK. Podlimit 2.000.000,00 HRK. Bez franšize. Poplava, bujica, podzemne vode, blatni tok i visoka voda, udar valova, prodor oborinske vode. U pokriće su uključene i štete zbog izljeva iz vodovod. i kanal. cijevi koje nastanu zbog toga što javna kanal. mreža, na koju je objekt spojen, nije u stanju prihvatiti veće količine padalina/tekućine na podlimit 10.000.000,00 HRK. Bez franšize. Zalihe u hladnjačama i rashladnim uređajima od rizika odmrzavanja uključujući kvar zaliha izvan rashladnih uređaja uslijed kvara klimatizacijskog sustava/uređaja na podlimit 1.000.000,00 HRK. Bez franšize. Lom stroja (cjelokupna oprema, instalacije - sustava klimatizacije, plina, protupožarne, protuprovalne signalne i sl., svjetleće reklame, i svi ostali mehanički dijelovi građevinskih objekata) uključivo indirektan udar groma, troškovi pronalaženja greške i zemljanih radova, asfaltiranja i popločavanja na podlimit 1.000.000,00 HRK. Bez franšize. Provalna krađa, razbojništvo, i vandalizam (uključujući objekt, novac (za vrijeme manipulacije na blagajni, u zaključanom spremniku, za vrijeme prijenosa/prijevoza sa pokrićem prometne nezgode), zalihe (ambalažu), opremu, plinske boce); oštećenja na građevinskom objektu, opremi, zalihama i SI nastalim uslijed pokušaja provale u bankomate (u vlasništvu drugih pravnih osoba) u/pored objekta osiguranika, uključujući i eksploziju na podlimit 1.000.000,00 HRK. Bez franšize. Obična krađa na podlimit 100.000,00 HRK. Franšiza 1.000,00 HRK pšd. Lom stakla uključivo sva stakla, autom. vrata sa mehanizmima i sve reklame/putokazi sa pripadajućim uređajima, naljepnice na podlimit 300.000,00 HRK. Bez franšize. Udar motornog vozila, dim, nadzvučni tlak na podlimit 500.000,00 HRK. Bez franšize. Manifestacije i demonstracije, unutarnji nemir, štrajk, isključenje radnika s rada, zlonamjerna oštećenja, vandalizam na podlimit 5.000.000,00 kn. Bez franšize.	

STUDENAC

PREDMET OSIGURANJA	PROSJEČNO STANJE	OSNOVI OBR.
Troškovi raščišćavanja, uklanjanja i rušenja ostataka, troškovi premještanja i zaštite, troškovi gašenja požara uključujući troškove vještačenja, troškove obnavljanja dokumenata, troškove prinudnog skladištenja, troškove otklanjanja, odvoza i zbrinjavanja otpada na podlimit 5.000.000,00 HRK. Bez franšize. Manipulacija robe na podlimit 100.000,00 HRK. Bez franšize. Lekaža tekućina, ulja, plinova (uključujući freon) na podlimit 500.000,00 HRK. Bez franšize. Neimenovani rizici na podlimit 1.000.000,00 HRK. Bez franšize. Pritisak snijega na podlimit 5.000.000,00 HRK. Franšiza 10.000,00 HRK pšd. Klizanje tla i odronjavanje zemljišta na na podlimit 5.000.000,00 HRK. Franšiza 10.000,00 HRK pšd. Automatizam pokrića 10%		
UKUPNO		

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Omiš

Ja, javni bilježnik **ALISA KALE**, Šibenik, S. Radića 79a,
potvrđujem da je stranka:

BORIS BARANOVIĆ, OIB 41565251600, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA MAJSTORA RADONJE 12, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113768462 PU Zagrebačka .

BORIS BARANOVIĆ, OIB 41565251600, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA MAJSTORA RADONJE 12, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113768462 PU Zagrebačka .

BORIS BARANOVIĆ, OIB 41565251600, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA MAJSTORA RADONJE 12, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113768462 PU Zagrebačka .

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 30,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 90,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 22,50 kn.

Broj: OV-4409/2021
Šibenik, 15.07.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA
ALISA KALE
1
ŠIBENIK
JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
ALISA KALE

PRISJEDNIK
ANTE MRČELA



URSULA HEDWIG BARANOVIC - NECK, iz Košarni Do 2 Donja Banda 20242 Oskorušno OIB: 80670669803 **BORIS (sin Srđana) BARANOVIĆ** iz Zagreba, Ulica majstora Radonje 12, OIB: 41565251600 **RATKO BATINIĆ** iz Karlovca, Miroslava Krleže 4B. OIB: 51946063000 **IVES SABLIĆ** iz Karlovca, Marmontova aleja 11, OIB: 91968012545 (the **"Landlord"**) and **STUDENAC d.o.o.**, with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Andrija Topić as a Board Member (the "**Tenant**") (The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**") on 30.10.2025. concluded the following **ANNEX TO THE AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE** (the "**Annex**")	**URSULA HEDWIG BARANOVIC - NECK,** iz Košarni Do 2 Donja Banda 20242 Oskorušno OIB: 80670669803 **BORIS (sin Srđana) BARANOVIĆ** iz Zagreba, Ulica majstora Radonje 12, OIB: 41565251600 **RATKO BATINIĆ** iz Karlovca, Miroslava Krleže 4B. OIB: 51946063000 **IVES SABLIĆ** iz Karlovca, Marmontova aleja 11, OIB: 91968012545 (**"Zakupodavac"**) i **STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao predsjednik Uprave i Andrija Topić kao član Uprave, ("**Zakupnik**") (Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**") sklopili su dana 30.10.2025. godine slijedeći **ANEKS I. UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Aneks** ")
Article 1 1.1 The contracting parties hereby jointly acknowledge and agree as follows: That on 12 July 2021, a Lease Agreement was concluded between the then Landlords, *Ursula Hedwig Baranovic–Heck, Ksenija Baranović, and Boris Baranović*, and Studenac d.o.o. as the Tenant, the subject of which was the lease of commercial premises in Šibenik, at the address *Ulica Stjepana Radića 2*, consisting in nature of a commercial space of 88 m^2 and a storage space of 76 m^2, with a	**Članak 1.** 1.1 Ugovorne strane prethodno suglasno utvrđuju: - da je dana 12.7.2021. godine sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora između tadašnjih Zakupodavaca Ursule Hedwig Baranovic – Heck. Ksenije Baranović i Borisa Baranovića i Studenac d.o.o. kao Zakupnika predmet kojeg je Ugovora zakup poslovnog prostora u Šibeniku, na adresi Ulica Stjepana Radića 2, koju u naravi čine poslovni prostor površine 88 m2 i

total area of 164 m², located on the ground floor of the building situated on the real property registered in land registry file no. 2924, land registry parcel no. 2704, cadastral municipality Šibenik; and that the said Lease Agreement was certified by Notary Public Alisa Kala of Šibenik, *Stjepana Radića 79a*, on 15 July 2021, under ref. no. OV-4409/2021 (hereinafter referred to as the "Agreement"); - That Ksenija Baranović has deceased, and that her heirs in respect of the subject matter of this Agreement have been declared to be her husband Ratko Batinić and her daughter Ives Sablić, pursuant to the Decision on Inheritance issued on 8 September 2025 by the Municipal Court in Karlovac, through Notary Public Ivana Lišpošćak of Karlovac, in probate proceedings conducted under ref. no. O-1241/2025; - That the Tenant is in possession of the real property which is the subject of the Agreement.	skladišni prostor površine 76 m2, ukupne površine 164 m2, u prizemlju zgrade koja se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2924, zemljišnoknjižne estice br. 2704, katastarska opć ina Šibenik, a koji Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Alise Kale iz Šibenika, Stjepana Radića 79a, dana 15.7.2021. godine pod posl. br.: OV-4409/2021, u daljnjem tekstu "**Ugovor**"; - da je Ksenija Baranović umrla, te su njenim nasljednicima u pogledu predmeta ovog Ugovora proglašeni njezin suprug Ratko Batinić i kćer Ives Sablić, temeljem Rješenja o nasljeđivanju koje je dana 8. rujna 2025. Godine donio Općinski sud u Karlovcu po javnom bilježniku Ivani Lišpošćak iz Karlovca u ostavinskom postupku koji se vodio pod posl. br.: O-1241/2025; - da se Zakupnik nalazi u posjedu nekretnine koja je predmet Ugovora.
Article 2 2.1 The contracting parties hereby mutually agree to amend the list of Landlords, which shall now read as follows: "URSULA HEDWIG BARANOVIC – NECK, of Košarni Do 2, Donja Banda, 20242 Oskorušno, OIB: 80670669803 BORIS (son of Srđan) BARANOVIĆ, of Zagreb, Ulica majstora Radonje 12, OIB: 41565251600 RATKO BATINIĆ, of Karlovac, Miroslava Krleže 4B, OIB: 51946063000 IVES SABLIĆ, of Karlovac, Marmontova aleja 11, OIB: 91968012545." 2.2 The contracting parties hereby mutually agree to amend Article 4.1 of the Agreement, which shall now read as follows: "The contracting parties agree that the total monthly rent for the Premises amounts to EUR 2,000.00. The Tenant shall pay the rent to the following Landlords' accounts:	**Članak 2.** 2.1 Ugovorne strane suglasno mijenjaju osobe zakupodavca na način da iste sada glase: "URSULA HEDWIG BARANOVIC - NECK, iz Košarni Do 2 Donja Banda 20242 Oskorušno OIB: 80670669803 BORIS (sin Srđana) BARANOVIĆ iz Zagreba, Ulica majstora Radonje 12, OIB: 41565251600 RATKO BATINIĆ iz Karlovca, Miroslava Krleže 4B. OIB: 51946063000 IVES SABLIĆ iz Karlovca, Marmontova aleja 11, OIB: 91968012545." 2.2 Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 4.1 Ugovora, na način da isti sada glasi: "Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.000,00 EUR. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeće račune Zakupodavaca: • Ursuli Hedwig Baranovic – Neck iznos

• To Ursula Hedwig Baranovic – Neck, the amount of EUR 1,000.00 to account number HR3324070003106893 64. • To Boris Baranović, the amount of EUR 500.00 to giro account number HR0823600003118761880; • To Ratko Batinić, the amount of EUR 333.33 to account number HR8724000083200015299; • To Ives Sablić, the amount of EUR 166.67 to account number HR6024020063211670597." 2.3 In all other respects, the Agreement remains unchanged. 2.4 The rent, in accordance with Article 2.2 of this Annex, shall be paid from 1 November 2025 until the termination of this Agreement. 2.5 The rents for July, August, September, and October 2025, which Landlords Ratko Batinić and Ives Sablić have inherited pursuant to the final Decision on Inheritance dated 8 September 2025 of the Municipal Court in Karlovac, ref. no. O-1241/2025, in the total amount of EUR 2,000.00, shall be paid by the Landlord as follows: • To Ratko Batinić, the amount of EUR 1,333.33, to account number HR8724000083200015299; • To Ives Sablić, the amount of EUR 666.67, to account number HR6024020063211670597; no later than 31 October 2025.	od 1.000,00 EUR na račun broj HR3324070003106893 64. • Borisu Baranoviću iznos od 500,00 EUR na žiro račun broj HR0823600003118761880; • Ratku Batiniću iznos od 333,33 EUR, na račun broj HR8724000083200015299; • Ives Sablić iznos od 166,67 EUR na račun broj HR 6024020063211670597." 2.3 U preostalom dijelu Ugovor ostaje nepromijenjen. 2.4. Zakupnina sukladno članku 2.2. ovog aneksa isplaćuje se od 1.11.2025. do prestanka ovog ugovora. 2.5. Zakupnine za srpanj, kolovoz, rujan i listopad 2025.godine, koje su zakupodavci Ratko Batinić i Ives Sablić naslijedili temeljem pravomoćnog rješenja od 8. rujna 2025. Op inskog suda u Karlovcu. br.: O-1241/2025 u ukupnom iznosu od 2.000,00 EUR Zakupodavac se obvezuje isplatiti • Ratku Batiniću u iznosu od 1.333,33 EUR, na račun broj HR8724000083200015299; • Ives Sablić u iznosu od 666,67 EUR na račun broj HR 6024020063211670597 najkasnije do 31. listopada 2025.godine.
Article 3 3.1 The contracting parties agree that this Annex represents their true and serious intention, and in confirmation thereof, they sign it as evidence of their mutual consent. 3.2 The contracting parties agree that the Croatian version of this Annex shall be the authoritative and binding version. 3.3 This Annex has been made in five (5)	**Članak 3.** 3.1 Ugovorne strane su suglasne da ovaj Aneks predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju pa ga u znak suglasnosti potpisuju. 3.2 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Aneksa mjerodavna i obvezuju a. 3.3 Ovaj Aneks sastavljen je u 5(pet) istovjetna

identical copies, of which each party shall retain one.	primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan.
In Omiš , 30.10.2025 The Landlord **URSULA HEDWIG BARANOVIC - NECK** **BORIS BARANOVIĆ** **RATKO BATINIĆ** **IVES SABLIĆ** **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Andrija Topić	U Omišu, 30.10.2025. Zakupodavac **URSULA HEDWIG BARANOVIC - NECK** **BORIS BARANOVIĆ** **RATKO BATINIĆ** **IVES SABLIĆ** **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Andrija Topić

STUDENAC
Studenac d.o.o
Cetvrt Ribnjak 27
21310 Omiš

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Cetvrt Ribnjak 27
21310 Omiš

Ja, javni bilježnik **Ivana Lipošćak**, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 2,
potvrđujem da je stranka:

RATKO BATINIĆ, OIB 51946063000, KARLOVAC, Miroslava Krleže 4 B, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 114612096 PU Karlovačka.
IVES SABLIĆ, OIB 91968012545, KARLOVAC, Marmontova Aleja 11, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116005419 PU Karlovačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-2470/2025
Karlovac, 27.11.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 KARLOVAC IVANA LIPOŠĆAK JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Ivana Lipošćak

Ja, javni bilježnik **LJILJANA VODOPIJA ČENGIĆ**, Zagreb, Rudeška cesta 173, potvrđujem da je stranka:

BORIS BARANOVIĆ, OIB 41565251600, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA MAJSTORA RADONJE 12, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117290880 PU Zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-12342/2025
Zagreb, 10.12.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA 4 LJILJANA VODOPIJA ČENGIĆ ZAGREB JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
LJILJANA VODOPIJA ČENGIĆ

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Marija Modrić

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 20.10.2026. 15:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uloška: 2924

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19233/2025
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	2704	ZEMLJIŠTE BEZ ZGRADE, KUĆA UL. 7 OMELIĆA BR. 2.			279	
		UKUPNO:			279	
II						
ZGRADA BEZ ZEMLJIŠTA, KUĆA 2704 I BEZ DVIJE POSLOVNE PROSTORIJE I DVA MAGAZINA U PRIZEMLJU						
III						
DVIJE POSLOVNE PROSTORIJE I DVA MAGAZINA U PRIZEMLJU KUĆA 2704 UL. 7 OMELIĆA BR. 2						

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Vlasništvo nekretnine u A listu za dio koji nije posebno opisan. 1/12 BARANOVIĆ SERDJO POK. IVE 1/12 BARANOVIĆ GOJKO POK. IVE 1/12 BARANOVIĆ LJUBICA UD. ANTE 6/96 BARANOVIĆ MARKO 3/96 BARANOVIĆ BORIS 4/12 HEDWIG BARANOVIĆ URSULA 12/96 HEDWIG BARANOVIĆ URSULA 1/36 BARANOVIĆ BORIS SIN SRĐANA, OIB: 41565251600, ZAGREB, MAJSTORA RADONJE 12		
BARANOVIĆ BORIS, OIB: 41565251600, ULICA MAJSTORA RADONJE 12, 10000 ZAGREB		2/36 dijela
BATINIĆ RATKO, OIB: 51946063000, MIROSLAVA KRLEŽE 4B, 47000 KARLOVAC		za 22/288 dijela
SABLIĆ IVES, OIB: 91968012545, MARMONTOVA ALEJA 11, 47000 KARLOVAC		za 11/288 dijela
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvije sobe na I katu s nuzprostorijama.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uloška: 2924
VIŠE ZK TIJELA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
NINIĆ MARINA, OIB: 90622647146, UVALA STIVAŠNICA 9, STIVAŠNICA 22202 PRIMOŠTEN		
ZK tijelo III - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **Dvije poslovne protorije i dva magazina u prizemlju zgrade.** **4/12 BARANOVIĆ DRAGAN POK. ANTE** **2/96 BARANOVIĆ MARKO** **1/96 BARANOVIĆ BORIS** **4/12 HEDWIG BARANOVIĆ URSULA** **4/96 HEDWIG BARANOVIĆ URSULA** **1/36 BARANOVIĆ BORIS SIN SRĐANA, OIB: 41565251600, ZAGREB, MAJSTORA RADONJE 12**		
BARANOVIĆ BORIS, OIB: 41565251600, ULICA MAJSTORA RADONJE 12, 10000 ZAGREB		2/36 dijela
BATINIĆ RATKO, OIB: 51946063000, MIROSLAVA KRLEŽE 4B, 47000 KARLOVAC		za 34/288 dijela
SABLIĆ IVES, OIB: 91968012545, MARMONTOVA ALEJA 11, 47000 KARLOVAC		za 17/288 dijela

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo I			
1.1	Povodom osnivanja nove zemljišne knjige za K.O. Šibenik Na osnovu čl. 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo 1. pravo korištenja u korist vlasnika zgrade kao zemljišnoknjižno tijelo 2. dok na tom zemljištu postoji zgrada.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 894672/2026

Kontrolni broj: 4318497041c230f

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

karlovačka banka d.d.

Poslovnica V.Mačeka

V. Mačeka 8, 47000 Karlovac

RATKO BATINIĆ

MIROSLAVA KRLEŽE 4 B

47000 KARLOVAC

Karlovac, 21.10.2026.g.

P O T V R D A

kojom potvrđujemo da je gosp. Ratko Batinić OIB: 51946063000 na tekući račun IBAN: HR8724000083200015299 otvoren u Karlovačkoj banci d.d. primio uplate od platitelja STUDENAC D.O.O. za trgovinu i proizvodnju u razdoblju od 01.01.2026.-21.10.2026. kako slijedi:

333,33 EUR 15.01.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 6999858“

333,33 EUR 16.02.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 69998249“

333,33 EUR 16.03.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 69998434“

333,33 EUR 16.04.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 69998627“

333,33 EUR 18.05.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 69998837“

333,33 EUR 11.06.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 699981026“

333,33 EUR 14.07.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 699981286“

333,33 EUR 13.08.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 699981480“

333,33 EUR 15.09.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 699981717“

11,11 EUR 15.10.2026. uz opis plaćanja „plaćanje po spec. 699981885“

karlovačka banka d.d.

Ova potvrda se izdaje na osobni zahtjev gospodina Ratka Batinića.

Voditelj poslovnice

Ivana Gojak

karlovačka banka d.d. karlovac
poslovnica v. mačeka 5

AR

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 1
Neposredno, poštom (obično - preporučeno)
Primljeno: 29 -10- 2026
Br.pošiljke _____ potpis _____

SOR ST 2 D
21000PU 21000
RH038971478HR
0,00 EUR 3,72 EUR
168g 47107 24. 10. 2026. 11:00:20 1/1

FINA REGIONALNI CENTAR
MAŽURANIĆEVO ŠET. 24 B
21000 SPLIT

RATKO BATINIĆ
M. KRLEŽE 4B
47000 KARLOVAC