FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
27 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-803

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Mažuranićevo šetalište 24b

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud **u Splitu**

Poslovni broj spisa **St-431/2026**

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
Valentina Vrbat

OIB **43365571988**

Adresa / sjedište
Vulinčeva ulica 36, Ivanić-Grad

PODACI O DUŽNIKU:

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

OIB **02023029348**

Adresa / sjedište
Četvrt Ribnjak 17, 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 od 28.05.2025.

Iznos dospjele tražbine **1.633,13** (EUR)

Glavnica **1.630,00** (EUR)

Kamate **3,13** (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
1.630,00 (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
Račun, e-mail dužnika od 21.10.2026.

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

Ivanić-Grad, 23.10.2026.

Potpis vjerovnika

Valentina Mrt

Valentina Vrbat

Vulinčeva ulica 36

10310 Ivanić – Grad

OIB :43365571988

Studenac d.o.o.

Četvrt Ribnjak 17

21310 Omiš

OIB : 02023029348

Ivanić-Grad, 01.09.2026.

RAČUN 09 / 2026 za razdoblje 01.09.2026.- 30.09.2026.

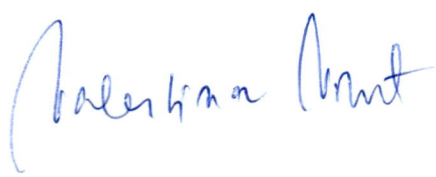
Najam poslovnog prostora u Ivanić-Gradu, Vulinčeva ulica 36	1600,00 Euro
Komunalna i vodna naknada	30,00 Euro
UKUPNO:	1630,00 Euro

Plaćanje po ugovoru do 15.09.2026. na IBAN: HR7123600003254174783 , ZABA

Valentina Vrbat

Vulinčeva ulica 36

10310 Ivanić – Grad



VALENTINA VRBAT, OIB:43365571988, Vulinčeva ulica 36, Ivanić Grad (the "**Landlord**")	**VALENTINA VRBAT**, OIB:43365571988, Vulinčeva ulica 36, Ivanić Grad ("**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 (as the legal successor of Lonia Trgovina d.o.o., OIB: 65938267282) represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Dragan Baškarad 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 (kao pravni sljednik Lonia Trgovina d.o.o., OIB: 65938267282) koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Dragan Baškarad 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 28.5.2025. concluded the following	sklopili su u Omišu dana 28.5.2025.godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Preamble The parties to the contract previously agree to determine: - that on April 1, 2005 Agreement on the lease of business premises number: IV-2-57/16 was concluded between the then Landlord Jakov Vrbat, OIB: 07381380151, Vulinčeva 36, Ivanić Grad and the then lessee Lonia d.d. OIB: 22001400633 the subject of which is the lease of business premises in Ivanić Grad at the address Vulinčeva bb, registered in the zk.ul. 1363, ID no. 1140. k.o. Ivanić Grad, total area 180m2	**Preambula** Ugovorne strane prethodno suglano utvrđuju: - da je dana 01.04.2005. godine sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj: IV-2-57/16 između tadašnjeg zakupodavca Jakov Vrbat, OIB:07381380151, Vulinčeva 36, Ivanić Grad i tadašnjeg zakupnika Lonia d.d. OIB: 22001400633 predmet kojeg je zakup poslovni prostor u Ivanić Gradu na adresi Vulinčeva bb, upisano u zk.ul. 1363, na k.č.br. 1140. k.o. Ivanić Grad, ukupne površine 180m2

- that on 1 October 2020, an Addendum to the Lease Agreement for Business Premises was concluded between the then Landlord Jakov Vrbat, the Tenant Lonia d.d. OIB: 2201400633 and the new Tenant Lonia Trgovina d.o.o. OIB: 65938267282, by which the contracting parties regulate the lease relationship, all in view of the determination that on 31 August 2020, the lessee underwent a status change with the establishment, and by which status change the new company Lonia Trgovina d.o.o. was established, which resulted in a restructuring of the business, which is reflected in the fact that the new lessee took over all rights and obligations from all contracts concluded by Tenant, which are related to the performance of retail business, including rights and obligations from concluded lease agreements	- da je dana 01.10.2020. godine sklopljen Dodatak Ugovoru o zakupu poslovnog prostora između tadašnjeg zakupodavca Jakov Vrbat, zakupnika Lonia d.d. OIB: 2201400633 i novog zakupnika Lonia Trgovina d.o.o. OIB: 65938267282, kojim ugovorne strane uređuju zakupni odnos, a sve s obzirom na utvrđenje da je kod zakupnika s danom 31. kolovoza 2020. godine izvršena statusna promjena s osnivanjem, a kojom statusnom promjenom je osnovano novo društvo Lonia Trgovina d.o.o., čime je došlo do restrukturiranja poslovanja koje se očituje u tome da je novi zakupnik preuzeo sva prava i obveze iz svih ugovora koje je sklopio zakupnik, koji su vezani uz obavljanje poslova maloprodaje uključivo prava i obveze iz sklopljenih ugovora o zakupu
- that on 01.08.2021 annex no. 2 of the contract on the lease of business premises number: IV-2-57/16 between the then Landlord Jakov Vrbat and the then Tenant Lonia trgovina d.o.o., by which the contracting parties define the subject of the lease and regulate the amount of rent	- da je dana 01.08.2021. godine sklopljen Aneks br. 2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora broj: IV-2-57/16 između tadašnjeg zakupodavca Jakov Vrbat i tadašnjeg zakupnika Lonia trgovina d.o.o., kojim ugovorne strane definiraju predmet zakupa, te uređuju iznos zakupnine
- that the date is 27.05.2025. based on the decision on inheritance, Valentina Vrbat, Vulinčeva ulica 36, ID: 43365571988, was declared the heir of the then Landlord Jakov Vrbat based on the Law	- da je dana 27.05.2025. godine temeljem rješenja o nasljeđivanju, nasljednikom tadašnjeg zakupodavca Jakov Vrbat na temelju Zakona, proglašena Valentina Vrbat, Vulinčeva ulica 36, OIB: 43365571988
- that the Tenant is in possession of the real estate that is the subject of the Agreement	- da se Zakupnik nalazi u posjedu nekretnine koja je predmet Ugovora

Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Ivanić Grad, Vulinčeva Street 36, with an area of 210 square meters, located on a property registered in Land Registry Folio no. 5464, Land Registry Plot no. 1140, Cadastral Municipality Ivanić Grad (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Ivanić Gradu, Vulinčeva ulica 36, površine 210 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 5464, zemljišnoknjižne čestice br. 1140, katastarska općina Ivanić Grad ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease	**Svrha zakupa**
Article 2	**Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.

Lease Term and Hand-over of the Premises	**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 7 (seven) years starting from 1.3.2025. until 1.3.2032.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 7 (sedam) godina, a koje počinje od 1.3.2025. i traje do 1.3.2032.
3.2 The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 6 (six) months.	3.2 Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseca.
3.3 The Landlord has the right to cancel this Agreement if the Tenant fails to pay 2 (two) consecutive monthly rents, but with prior written notice to the Tenant.	3.3 Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor ukoliko Zakupnik ne plati 2 (dvije) mjesečne zakupnine uzastopce, ali uz prethodnu pisanu obavijest Zakupniku.
3.4 After the expiry of 7 (seven) years referred to in paragraph 3.1 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price.	3.4 Nakon isteka 7 (sedam) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is 1.600,00 (one thousand six hundred) EUR. The Tenant shall pay the rent to the following Landlord's bank account: HR 7123600003254174783, opened with Zagrebačka banka d.d. The obligation to pay the rent shall commence on 01.03.2025.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.600,00 (tisuću šesto) EUR. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun Zakupodavca: HR 7123600003254174783, otvoren kod Zagrebačka banka d.d. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od dana 01.03.2025. godine.
4.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.3 The rent shall be paid until the 15th day of a month for the current month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do 15. u mjesecu za tekući mjesec.
4.4 The contracting parties expressly agree that the rent amount will be indexed based on the annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union. The indexation is applied in such a way that the newly determined rental price is valid from January 1, 2027. For the avoidance of doubt, the rent amount will be indexed every year until the contract expires.	4.4 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se iznos zakupnine indeksirati na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena cijena zakupa vrijedi od 1. siječnja 2027. Radi izbjegavanja svake sumnje iznos zakupnine će se indeksirati svake godine sve do isteka ugovora.
Expenses **Article 5** 5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises which he shall pay directly to the service providers, and exceptionally, the Tenant shall pay the cost of water and utility fees to the Lessor monthly in a lump sum of 30,00 EUR from 01.03.2025, until all previous debts for water and utility fees have been settled. 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.	**Troškovi** **Članak 5.** 5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor koje će plaćati izravno pružateljima usluga, a iznimno će trošak vodne i komunalne naknade Zakupnik plaćati Zakupodavcu mjesečno u paušalnom iznosu od 30,00 EUR od dana 01.03.2025. godine dok su sva prethodna dugovanja za vodnu i komunalnu naknadu podmirena. 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 work on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent unless it encroaches on the statics of the space.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca osim ako se zadire u statiku prostora.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permits, minimum technical requirements, or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant is not entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik nije ovlašten dati u podzakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
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	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na dijelu

	the part of the building in which the Premises are located for marketing purposes.		zgrade u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2	The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the part of the building in which the Premises are located (e.g., air conditioning units).	8.2	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na dijelu zgrade u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
8.3	All existing marketing materials and visual markings for the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.	8.3	Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.
8.4	The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	8.4	Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demonitrati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5	The Lessor permits the Lessee to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5	Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6	Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.	8.6	Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.

Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, considering the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant 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	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Ivanić Grad.	10.2 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 Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić Gradu.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements,	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume,

	understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.		dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant, without any further participation or approval, and based on this Agreement, to request and obtain the registration of the lease right to the real estate referred to in point 1.1. of this Agreement, with the recording of the lease term referred to in point 3.1., with the right to extend the term referred to in point 3.3., in the land registers of the Municipal Court in Velika Gorica, Permanent Office in Ivanić Grad.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz točke 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić Gradu.

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 receives such a notice. However, in case a notice is returned to the sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on 1.3.2025. For the avoidance of doubt, all previously concluded Agreements and annexes about the lease between the Contracting Parties are valid until the date.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu dana 1.3.2025. Radi izbjegavanja svake sumnje, do prethodno navedenog datuma vrijede svi ranije zaključeni Ugovori i aneksi o predmetu zakupa između Ugovornih strana.
In Omiš, 28.5.2025. **VALENTINA VRBAT** The Landlord **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Dragan Baškarad	U Omišu, 28.5.2025. **VALENTINA VRBAT** Zakupodavac **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Dragan Baškarad

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

Prilog 1

1. **Suzbijanje podmićivanja i korupcije.** Podmićivanje uključuje plaćanje, ponudu ili obećanje plaćanja ili autoriziranje plaćanja novca ili bilo čega vrijednog, izravno ili neizravno, bilo kome, s koruptivnom namjerom u svrhu utjecanja na nečije odluke kako bi se stekla određena prednost ili bilo koja druga korist. Svaki oblik mita i korupcije je strogo zabranjen prema pravilima Društva. Ugovorne strane izjavljuju i jamče da se pridržavaju odredbi propisa o suzbijanju mita i korupcije.

2. **Sprečavanje pranja novca**. Pranje novca općenito označava uključivanje nezakonito stečenog novca ili imovine u redovne novčane tokove, s ciljem da se prikrije pravi izvor novca, odnosno imovine ili prava priskrbljena novcem za koji se zna da je pribavljen na nezakonit način u zemlji ili inozemstvu. Zakupodavac izjavljuje i jamči da usluge pruža samostalno u svoje ime te da nije pod istragom od strane bilo kojeg državnog tijela za pranje novca ili je bilo optuženo ili osuđeno za kazneno djelo koje bi se smatralo pranjem novca ili je povezano s povredom propisa o sprječavanju pranja novca.

3. **Ljudska prava.** Ugovorne strane izjavljuju i jamče da se pridržavaju i da će se nastaviti pridržavati svih međunarodno priznatih ljudskih prava (uključujući bez ograničenja Opću deklaraciju o ljudskim pravima i Deklaraciju o temeljnim načelima i pravima na rad Međunarodne organizacije rada), te da osiguravaju i da će ubuduće osiguravati nemiješanje u/i bilo kakvu izravnu ili neizravnu zlouporabu bilo kojeg i /ili svih ljudskih prava, bez obzira da li se provodi od strane države ili trećeg, bez obzira da li je ugovorna strana znala ili mogla znati za svoj doprinos u takvom kršenju. Svaka ugovorna strana će poduzeti potrebne mjere kako bi osigurala izravno i neizravno postupanje u skladu s navedenim.

Od poslovnih partnera očekuje se da postupaju u skladu sa odredbama Etičkog kodeksa, Politike sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma i Politike suzbijanja mita i korupcije. U skladu sa time, ugovorne strane upućuju se na se na web stranicu: www.studenac.hr/etika_i_usklađenost na kojoj se nalaze navedeni dokumenti.

Attachment 1

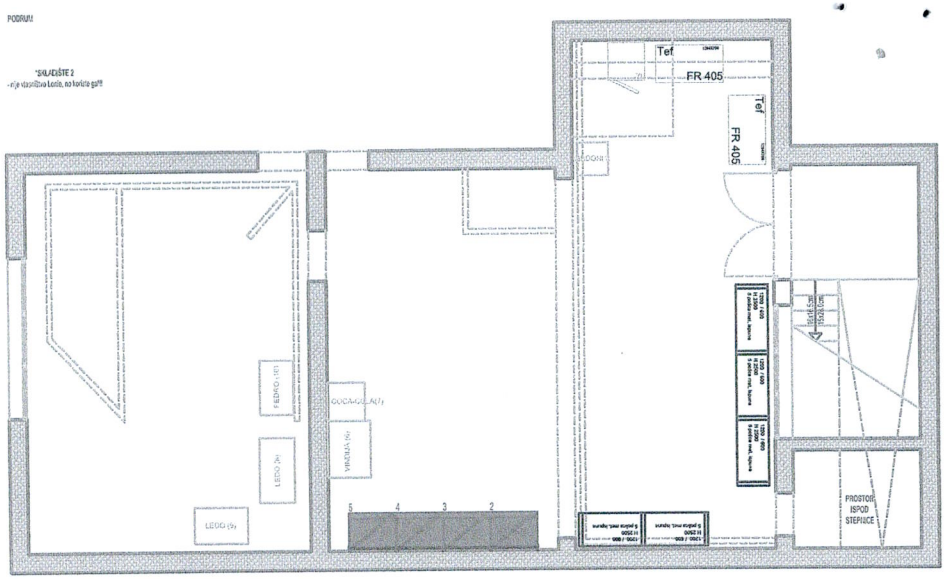
1. Suppression of bribery and corruption. Bribery includes paying, offering or promising to pay or authorizing the payment of money or anything of value, directly or indirectly, to anyone, with corrupt intent for the purpose of influencing someone's decisions in order to obtain a particular advantage or any other benefit. Any form of bribery and corruption is strictly prohibited according to the rules of the Company. The contracting parties declare and guarantee that they comply with the provisions of the regulations on combating bribery and corruption.

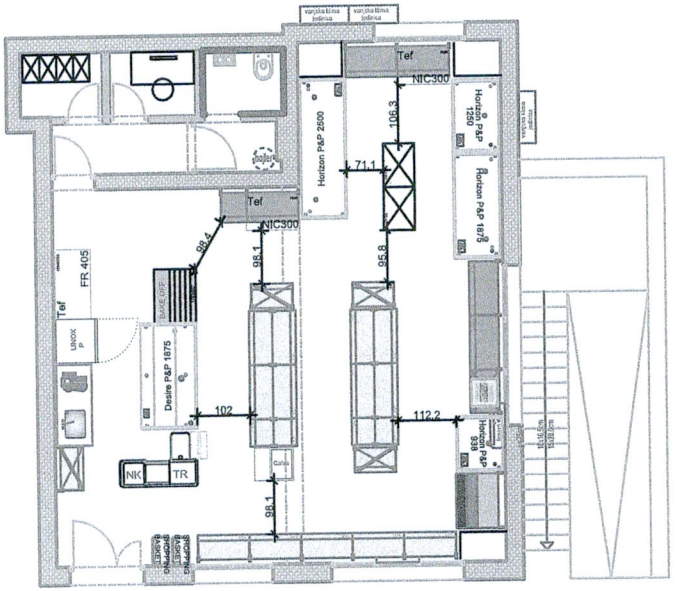
2. Prevention of money laundering. Money laundering generally means the inclusion of illegally acquired money or assets in regular cash flows, with the aim of concealing the true source of the money, i.e. assets or rights acquired with money that is known to have been obtained illegally in the country or abroad. The Lessor represents and warrants that it provides the services independently on its own behalf and that it is not under investigation by any government authority for money laundering or has been charged or convicted of a criminal offense that would be considered money laundering or related to the violation of anti-money laundering regulations.

3. Human rights. The contracting parties declare and guarantee that they adhere to and will continue to adhere to all internationally recognized human rights (including without limitation the Universal Declaration of Human Rights and the Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work of the International Labor Organization), and that they ensure

and will in the future ensure non-interference in/and any direct or indirect abuse of any and/or all human rights, regardless of whether it is carried out by the state or a third party, regardless of whether the contracting party knew or could have known about its contribution in such violation. Each contracting party will take the necessary measures to ensure direct and indirect action in accordance with the above.

Business partners are expected to act in accordance with the provisions of the Code of Ethics, the Anti-Money Laundering and Terrorist Financing Policy and the Anti-Bribery and Corruption Policy. Accordingly, the parties to the contract are referred to the website: www.studenac.hr/etika_i_usklađenost where the above documents are located.





ISKAZ POVRŠINA	
PRODAJNI PROSTOR	71,14m2
HODNIK	3,62m2
URED	2,90m2
GARDEROBA	2,95m2
WC	4,43m2
SKLADIŠTE 1	76,77m2
SKLADIŠTE 2	48,19m2
UKUPNO	210m2

T1179 Ivanić Grad-Zeravinec, Vulinčeva ulica 38		MJERILO 1:100
POSTOJEĆE	PROD. DIO: 71,14m2	LIST 1
ULDRL	UKUPNO: 210m2	DATUM 04/23 HB

Tin Lovrić

From:	Dona Kovač <dona.kovac@studenac.hr>
Sent:	21. listopada 2026. 15:28
To:	Tin Lovrić
Cc:	Nekretnine; tina.vrbat@gmail.com; usklada.salda@studenac.hr
Subject:	Re: Opomena/poziv na plaćanje – dugovanje po Ugovoru o zakupu poslovnog prostora (Valentina Vrbat)
Attachments:	Prijava trazbine vjerovnika u predstecajnom postupku (1).pdf

Poštovani,

Nastavno na Vaš dopis i dostavljenu evidenciju, ovim putem Vam dostavljamo pojašnjenje stanja obveza i daljnjeg postupanja.

Obveza za rujan 2026. (predstečajna masa)

Dospjelo potraživanje gđe Valentine Vrbat odnosi se isključivo na jednu najamninu, i to za rujan 2026. godine, odnosno razmjerno za 29 dana rujna, do 30.09., dana otvaranja predstečajnog postupka. Navedeni iznos dio je predstečajne mase te se prema zakonskim propisima mora prijaviti nadležnim tijelima. Molimo da potraživanje prijavite putem FINA-e u sklopu predstečajnog postupka. U privitku dostavljamo obrazac/poveznicu za prijavu tražbine.

Pojašnjenje uplate od 15.10.2026. u iznosu od 54,33 EUR

Zadnja uplaćena svota odnosi se na razmjerni dio najamnine za jedan dan, odnosno 30.09.2026., koji ne ulazi u predstečajnu masu.

Zakupnina za listopad 2026.

Dugovanje za listopad ne postoji. Prema odredbama Ugovora, najamnina se plaća početkom mjeseca za prethodni mjesec, odnosno do 5. u mjesecu, slijedom čega će zakupnina za listopad biti uredno uplaćena do 05.11.2026.

Naglašavamo da Studenac ne odustaje od navedene lokacije te planira nastaviti s redovitim poslovanjem i urednim podmirenjem svih tekućih obveza, baš kao i do sada.

S poštovanjem,

U nastavku mail za prijavu trazbine: **prijavatrazbine@fina.hr**.

sri, 21. lis 2026. u 15:13 Tin Lovrić <tin.lovric@bdp.hr> napisao je:

> Poštovani,
>
> nastavno na donju uputu, radi usklađenja evidencija dostavljamo podatke o dospjelim, a neplaćenim obvezama zakupnika, društva Studenac d.o.o. (dalje: **Studenac**), s naslova zakupnine za korištenje poslovnog prostora u Ivanić-Gradu, temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 28.05.2025. sklopljenog sa zakupodavcem Valentinom Vrbat, OIB: 43365571988 (dalje: **Ugovor**).

Prema evidenciji naše stranke, gđe Valentine Vrbat, Studenac nije izvršio plaćanje dviju dospjelih zakupnina, i to za rujan i listopad 2026. godine, u ukupnom iznosu od 3.200,00 EUR.

Pritom napominjemo da je zadnja uplata od strane Studenca izvršena dana 15.10.2026. godine u iznosu od 54,33 EUR, za koju nije moguće uopće utvrditi na što se konkretno odnosi.

Uplate „Studenac“		
29. 07. 2025.	6.400,00	najam 3/25, 4/25, 5/25, 6/25
04. 08. 2025.	1.600,00	najam 7/25
04. 08. 2025.	250,00	voda + kom. naknada 3/25, 4/25, 5/25, 6/25, 7/25
05. 09. 2025.	1.630,00	najam + voda + kom. naknada 8/25
02. 10. 2025.	1.630,00	najam 9/25
03. 11. 2025.	1.630,00	najam 10/25
05. 12. 2025.	1.630,00	najam 11/25
07. 01. 2026.	1.630,00	najam 12/25
05. 02. 2026.	1.630,00	najam 1/26
05. 03. 2026.	1.630,00	najam 2/26
07. 04. 2026.	1.630,00	najam 3/26
04. 05. 2026.	1.630,00	najam 4/26
02. 06. 2026.	1.630,00	najam 5/26
06. 07. 2026.	1.630,00	najam 6/26
03. 08. 2026.	1.630,00	najam 7/26
04. 09. 2026.	1.630,00	najam 8/26
15. 10. 2026.	54,33	?
Ukupno:	**29494,33**	

Iako je čl. 4.3. Ugovora izričito propisano da se zakupnina plaća do 15. u mjesecu za tekući mjesec, pojašnjavamo da su se tekućim mjesečnim uplatama kronološki zatvarala dugovanja za prethodne mjesece.

Slijedom navedenog, uplatom od 4. 9. 2026. godine zatvoreno je dugovanje za kolovoz, zbog čega je ostalo otvoreno i nepodmireno dugovanje za rujan i listopad u iznosu od. 3.200,00 EUR.

Molimo da provjerite izvršena plaćanja od strane Studenca te da potraživanje gđe Valentine Vrbat u iznosu od 3.200,00 EUR evidentirate i prijavite kao dospjelo dugovanje.

S obzirom na to da smo Vam ovim putem dostavili ukupan iznos potraživanja, **molimo za uputu je li ovo potraživanje potrebno dodatno prijaviti i putem FINA-e?**

Svakako želimo skrenuti pažnju na to da je propuštanjem plaćanja dviju zakupnina od strane Studenca ispunjen uvjet iz čl. 3.3. Ugovora za njegov otkaz od strane Zakupodavca, pa stoga pozivamo na uredno i hitno ispunjenje svih dospjelih obveza.

Uz navedeno, molimo da nam iznesete planove u vezi s ovim poslovnim prostorom.

Budući da se radi o vrlo atraktivnoj i frekventnoj lokaciji, odnosno o poslovnici koja bilježi uspješne poslovne rezultate, napominjemo kako za ovaj poslovni prostor vlada iznimno veliki interes drugih potencijalnih zakupnika.

Molimo za žuran odgovor.

S poštovanjem,

Tin Lovrić
odvjetnik

BOGDANOVIĆ, DOLIČKI & PARTNERI
odvjetničko društvo d. o. o.
Miramarska cesta 24
HR-10000 Zagreb

tel: +385 (0)1 600 56 56

dir: +385 (0)1 600 56 26

telefaks: +385 (0)1 600 56 57

e-mail: tin.lovric@bdp.hr

web: www.bdp.hr

POVJERLJIVOST Ova elektronska poruka i prilozi sadrže povjerljive i povlaštene informacije.

Ako ste je greškom primili nemojte dalje priopćavati njezin sadržaj, već obavijestite pošiljatelja

povratnom elektronskom poštom i obrišite ovu poruku (i priloge) iz svog sistema.

From: Dona Kovač <dona.kovac@studenac.hr>
Sent: Tuesday, October 20, 2026 2:55 PM
To: Tin Lovrić <tin.lovric@bdp.hr>
Cc: Petra Vukasović <petra.vukasovic@studenac.hr>; Nekretnine <nekretnine@studenac.hr>; tina.vrbat@gmail.com
Subject: Re: Opomena/poziv na plaćanje – dugovanje po Ugovoru o zakupu poslovnog prostora (Valentina Vrbat)

Poštovani,

s obzirom na predstečajni postupak i upute predstečajnog upravitelja, molimo vas da sva nepodmirena dugovanja za usluge izvršene prema Studencu do 29. 9. 2026. prijavite preko Fine, dakle sve izvršene a nepodmirene dospjele i nedospjele usluge.

Prije prijave tražbine FINA-i, podatke o ukupnim nepodmirenim tražbinama do 29.9. dostavite na usklada.salda@studenac.hr radi usklađenja evidencija.

Detaljne upute dostupne su na: https://studenac.restrukturiranje.hr/

Hvala vam na razumijevanju i suradnji.

Srdačan pozdrav,

uto, 20. lis 2026. u 14:52 'Tin Lovrić' via Nekretnine <nekretnine@studenac.hr> napisao je:

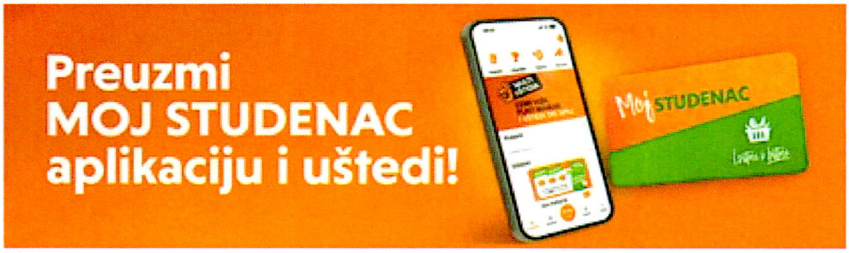
> Poštovani,
>
> uvidom u evidenciju, naša stranka, gđa Valentina Vrbat iz Ivanić-Grada, Vulinčeva ulica 36, OIB: 43365571988, utvrdila je da do danas niste podmirili dospjele obveze s naslova zakupnine za korištenje poslovnog prostora u Ivanić-Gradu u iznosu od 1.600,00 EUR.
>
> Ovim putem Vas pozivamo da navedeni iznos od 1.600,00 EUR podmirite u najkraćem mogućem roku.
>
> Također, dužnost nam je skrenuti Vam pozornost na ugovorne obveze te na pravne posljedice u slučaju daljnjeg neplaćanja.
>
> S poštovanjem,
>
> **Tin Lovrić**
> odvjetnik
>
> ---
>
> BOGDANOVIĆ, DOLIČKI & PARTNERI
> odvjetničko društvo d. o. o.
> Miramarska cesta 24
> HR-10000 Zagreb
>
> tel: +385 (0)1 600 56 56

--

Dona Kovač

Viši specijalist nekretnina

Address Četvrt Ribnjak 17 Omiš 21310 Hrvatska
Mobile +385 91 282 0008, **VPN** 4008
Email dona.kovac@studenac.hr



IZJAVA O ODRICANJU ODGOVORNOSTI: Sadržaj ove poruke i eventualno priloženih datoteka je povjerljiv i namijenjen je samo osobama ili subjektima koji su navedeni u adresi. Ukoliko ste primili ovu poruku greškom, molimo Vas, obavijestite pošiljatelja, a poruku i sve njene privitke odmah, bez čitanja, trajno uklonite s računala. Bilo kakvo prenošenje, kopiranje ili distribucija informacija sadržanih u poruci trećim osobama je zabranjeno i može biti zakonski kažnjivo. Sadržaj, stavovi i mišljenja izneseni u poruci ne predstavljaju nužno stavove tvrtke Studenac d.o.o.

DISCLAIMER: The contents of this email as well as any files attached to it are confidential and intended solely for individuals or entities which they are addressed to. If you have received this email message in error, please notify the sender and permanently remove the message and all attached files from the computer. Studenac d.o.o. accepts no liability for any potential damage caused by this message and files attached to it.

dir: +385 (0)1 600 56 26

telefaks: +385 (0)1 600 56 57

e-mail: tin.lovric@bdp.hr

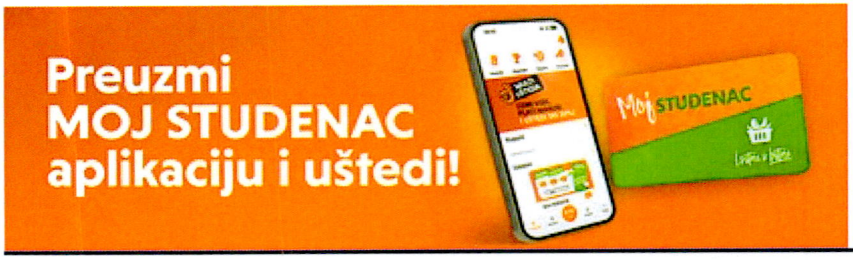
web: www.bdp.hr

POVJERLJIVOST Ova elektronska poruka i prilozi sadrže povjerljive i povlaštene informacije. Ako ste je greškom primili nemojte dalje priopćavati njezin sadržaj, već obavijestite pošiljatelja povratnom elektronskom poštom i obrišite ovu poruku (i priloge) iz svog sistema.

--

Dona Kovač
Viši specijalist nekretnina

Address
Mobile +385 91 282 0008, **VPN** 4008
Email dona.kovac@studenac.hr



IZJAVA O ODRICANJU ODGOVORNOSTI: Sadržaj ove poruke i eventualno priloženih datoteka je povjerljiv i namijenjen je samo osobama ili subjektima koji su navedeni u adresi. Ukoliko ste primili ovu poruku greškom, molimo Vas, obavijestite pošiljatelja, a poruku i sve njene privitke odmah, bez čitanja, trajno uklonite s računala. Bilo kakvo prenošenje, kopiranje ili distribucija informacija sadržanih u poruci trećim osobama je zabranjeno i može biti zakonski kažnjivo. Sadržaj, stavovi i mišljenja izneseni u poruci ne predstavljaju nužno stavove tvrtke Studenac d.o.o.

DISCLAIMER: The contents of this email as well as any files attached to it are confidential and intended solely for individuals or entities which they are addressed to. If you have received this email message in error, please notify the sender and permanently remove the message and all attached files from the computer. Studenac d.o.o. accepts no liability for any potential damage caused by this message and files attached to it.

SOR ST 2 D
21000PU 21000

RH038929458HR
0,00 EUR 3,72 EUR
143g 10310 23. 10. 2026. 11:44:40 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 1
Neposredno, poštom (obično · preporučeno)
Primljeno: 27-10-2026
Br.pošiljke _____ potpis _____

AR

ZA PREDSTEČAJNI POSTUPAK

FINA, RC SPLIT

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24 b

21000 SPLIT, HRVATSKA

ŠALJE: VALENTINA VCBAT

VULINČEVA 36

10 310 IVANIĆ GRAD

HRVATSKA

AR

AR