FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
26 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE LOTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-669

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Mažuranićevo šetalište 24B, 21000 Split

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud _____

Poslovni broj spisa _____

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
Branimir Brkić

OIB **11681913883**

Adresa / sjedište
Trg Marka Marulića 12, Zagreb

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 najmu poslovnog prostora

Iznos dospjele tražbine **2491,45** (EUR)

Glavnica **2491,45** (EUR)

Kamate **0,0** (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
2491,45 (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
Izvadak iz poslovnih knjiga

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☒ NE ☐ za iznos **3.318,07** (EUR)

Naziv ovršne isprave
Ugovor kao ovršni javnobilježnički akt

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
21.10.2026

Potpis vjerovnika

KARTICA DOBAVLJAČA

SORT Šif.dobav, dat.val
UVJETI Šif.dob 107046 BRKIĆ BRANIMIR

Dobavljač: 107046 - BRKIĆ BRANIMIR Adresa: MARULIĆEV TRG 12 Mjesto: ZAGREB

Vrs	T	Ekst. broj	Dokument		Dat.dok	Dat.val	Org.j	Duguje	Potražuje	Saldo	Kum.saldo
UFA	D		23-04692	1	27.01.23	27.01.23	0975		425,76	0,00	425,76 Z
IZV	O		23-2336	1	27.01.23		0975	425,76			0,00 Z
UFA	D		23-041227	1	31.01.23	15.02.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-3912	1	15.02.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-043945	1	01.03.23	01.03.23	0945		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-7783	1	21.03.23		0945	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-044794	1	31.03.23	15.04.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-10372	1	17.04.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-046616	1	30.04.23	15.05.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-13733	1	15.05.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-047826	1	31.05.23	15.06.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-17766	1	15.06.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-048917	1	30.06.23	15.07.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-21419	1	17.07.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-0410752	1	31.07.23	15.08.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-24910	1	14.08.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-0412012	1	31.08.23	15.09.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-28816	1	15.09.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-0413160	1	30.09.23	15.10.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-32115	1	13.10.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-0414368	1	31.10.23	15.11.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-35545	1	15.11.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-0415213	1	30.11.23	15.12.23	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		23-38190	1	19.12.23		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		23-0415902	1	31.12.23	15.01.24	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		24-1863	1	15.01.24		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		24-041438	1	31.01.24	15.02.24	0975		1.100,00	0,00	-1.100,00 Z
IZV	O		24-5194	1	15.02.24		0975	1.100,00			0,00 Z
UFA	D		24-041886	1	31.01.24	15.02.24	0975		92,40	0,00	-92,40 Z
IZV	O		24-6835	1	28.02.24		0975	92,40			0,00 Z
UFA	D		24-042854	1	29.02.24	15.03.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
IZV	O		24-8727	1	15.03.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-043558	1	31.03.24	15.04.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
IZV	O		24-12236	1	15.04.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-044553	1	30.04.24	15.05.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
IZV	O		24-15402	1	15.05.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-045719	1	31.05.24	15.06.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
IZV	O		24-19263	1	14.06.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-046479	1	30.06.24	15.07.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
IZV	O		24-23397	1	15.07.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-047641	1	31.07.24	14.08.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
IZV	O		24-28345	1	14.08.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-047906	1	31.08.24	14.09.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
IZV	O		24-32030	1	13.09.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-049860	1	30.09.24	14.10.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
IZV	O		24-35780	1	15.10.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-0410767	1	31.10.24	31.10.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
IZV	O		24-39683	1	15.11.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-0412144	1	30.11.24	30.11.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
			PRIJENOS NA SLJEDEĆU STRANICU:					25.549,76	26.742,16	0,00	-1.192,40

KARTICA DOBAVLJAČA

Dobavljač: 107046 - BRKIĆ BRANIMIR Adresa: MARULIĆEV TRG 12 Mjesto: ZAGREB

Vrs	T	Ekst. broj	Dokument	Dat.dok	Dat.val	Org.j	Duguje	Potražuje	Saldo	Kum.saldo
			DONOS SA PRETHODNE STRANICE:				25.549,76	26.742,16	0,00	-1.192,40
└IZV	0		24-43434	1 16.12.24		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		24-0412481	1 31.12.24	31.12.24	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
└IZV	0		25-2450	1 16.01.25		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		25-201507	1 31.01.25	31.01.25	0975		1.192,40	0,00	-1.192,40 Z
└IZV	0		25-6196	1 18.02.25		0975	1.192,40			0,00 Z
UFA	D		25-201620	1 31.01.25	31.01.25	0975		76,86	0,00	-76,86 Z
└IZV	0		25-6197	1 18.02.25		0975	76,86			0,00 Z
UFA	D		25-02419	1 28.02.25	28.02.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-9025	1 14.03.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-041545	1 31.03.25	31.03.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-12469	1 17.04.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-202353	1 30.04.25	30.04.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-15292	1 14.05.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-203479	1 31.05.25	31.05.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-19101	1 13.06.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-204695	1 30.06.25	30.06.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-23161	1 14.07.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-044250	1 31.07.25	31.07.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-27306	1 13.08.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-205500	1 31.08.25	31.08.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-32093	1 15.09.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-206537	1 30.09.25	30.09.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-35748	1 15.10.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-207537	1 31.10.25	31.10.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-40100	1 12.11.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-208606	1 30.11.25	30.11.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		25-44379	1 12.12.25		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		25-209251	1 15.12.25	15.12.25	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		26-1722	1 15.01.26		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		26-041295	1 31.01.26	31.01.26	0975		1.998,26	0,00	-1.998,26 Z
└IZV	0		26-4705	1 16.02.26		0975	1.998,26			0,00 Z
UFA	D		26-041330	1 31.01.26	31.01.26	0975		87,92	0,00	-87,92 Z
└IZV	0		26-4706	1 16.02.26		0975	87,92			0,00 Z
└UF*	D		26-041911	2 15.02.26	15.02.26	0975		1.294,66		-1.294,66 Z
UFA	D		26-041911	1 27.02.26	27.02.26	0975		-9.160,49	0,00	7.865,83 Z
└UF*	D		26-041911	3 03.03.26	03.03.26	0975		1.294,66		6.571,17 Z
└UF*	D		26-041911	4 03.04.26	03.04.26	0975		1.294,66		5.276,51 Z
└UF*	D		26-041911	5 03.05.26	03.05.26	0975		1.294,66		3.981,85 Z
└UF*	D		26-041911	6 03.06.26	03.06.26	0975		1.294,66		2.687,19 Z
└UF*	D		26-041911	7 03.07.26	03.07.26	0975		1.294,66		1.392,53 Z
└UF*	D		26-041911	8 03.08.26	03.08.26	0975		1.294,66		97,87 Z
└UF*	D		26-041911	9 03.09.26	03.09.26	0975		97,87		0,00 Z
UFA	D		26-041918	1 03.09.26	03.09.26	0975		1.196,79	-1.196,79	-1.196,79 0

KARTICA DOBAVLJAČA

Dobavljač: 107046 - BRKIĆ BRANIMIR Adresa: MARULIĆEV TRG 12 Mjesto: ZAGREB

Vrs	T	Ekst. broj	Dokument		Dat.dok	Dat.val	Org.j	Duguje	Potražuje	Saldo	Kum.saldo	
UFA	D		26-041919	1	03.10.26	03.10.26	0975		1.294,66	-1.294,66	-2.491,45	0
						UKUPNO:		53.270,86	55.762,31	2.491,45		

	Dugovanje	Potraživanje	Saldo
U K U P N O:	53.270,86	55.762,31	-2.491,45

PRIJENOS NA SLJEDEĆU STRANICU:	53.270,86	55.762,31	-2.491,45	-2.491,45

Brkić Branimir, Ulica Gjure Čanića 8, Zagreb, OIB: OIB:11681913883 as co-owner of ¼ part and Brkić Josipa, Marulićev Trg 12, OIB: 74401881506 as co-owner of ¾ part (the "**Landlord**")	Brkić Branimir, Ulica Gjure Čanića 8, Zagreb, OIB: OIB:11681913883 kao suvlasnik u ¼ dijela i Brkić Josipa, Marulićev Trg 12, Zagreb, OIB: 74401881506 kao suvlasnica u ¾ dijela ("**Zakupodavac**")
and	i
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michal Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "Tenant"),	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michal Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("Zakupnik")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 12th December 2022. (twelfth December twothousandtwentytwo) concluded the following	sklopili su dana 12.12. 2022. (dvanaestidvanaestog dvijetisućedvadesedruge) godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter----------	**Predmet zakupa----------**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Zagreb, Ljubljanica 29, and that business space on the ground floor of a residential and commercial building, built at land plot no. 1396/10, part of house no. 29 and arable land, area 81 (eighty one) square meters and zk. no. 1398/2, part of house no. 29, and arable land, with an area of 30 (thirty) square meters, a total area of 111 (one hundred eleven) m2, and registered in Land	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u u Zagrebu, Ljubljanica 29 i to poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, izgrađene na zk.č. 1396/10, dio kuće br. 29 i oranica, površine 81 (osamdesetjedan) četvorni metar i zk.č. 1398/2, dio kuće br. 29, i oranica, površine 30 (trideset) četvornih metara, ukupne površine 111 (stojedanaest) m2, a upisane u zk.ul. 5869 k.o. 335606, Vrapče, ("**Prostor**").---------

Registry Folio no. 5869 k.o. 335606, Vrapče (the "**Premises**").----------	----------
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, u svrhu poslovanja Zakupnika a između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova koji se odnose na prostor i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora i ostalim važećim propisima.----------
The purpose of the lease---------- **Article 2**	Svrha zakupa---------- Članak 2.
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity namely retail trade in non-specialized stores mainly with food, drinks and tobacco products.----------	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika i to trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima.--------
2.2 The tenant may not use the leased space for activities other than those specified in clause 1(one) of this article.----------	2.2 Zakupnik ne smije upotrebljavati zakupljeni prostor za djelatnosti različite od onih određenih u stakvu 1. (jedan) ovog članka.----------
2.3 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.--------
2.4 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care and at his own expense remove all damages and malfunctions caused by his fault.----	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom i o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom.----------
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(seven) 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 (sedam) dana nakon potpisa ovog Ugovora.----------
3.2	The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 6 (six) months. ----------	3.2	Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 6 (šest)mjeseci.----------
3.3	After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.1 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 20,000.00 (twentythousand)----------	3.3	Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., ako Zakupodavac i dalje bude imao namjeru davati u zakup ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od 20.000,00kn (dvadesettisuća).- ----------
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.----------	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u ispravnom stanju. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.-------- ----------
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.---------- ----------	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.---------- ----------
Rent----------		**Zakupnina----------**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1100 (one thousand and one hundred), increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The amount of the agreed rent cannot be changed without the consent of the Landlord and the Tenant. The	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1100 (tisuću i sto) eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Visina ugovorene Zakupnine ne može se mijenjati bez suglasnosti Zakupodavca i Zakupnika. Zakupodavac Josipa Brkić izjavljuje da je suglasna da se ukupna

	Landlord Josipa Brkić declares that she agrees that the total rent is paid to the account of the landlord Branimir Brkić. The Tenant shall pay the rent to the following account: HR1523400093101638106 at Privredna bank The payment obligation starts with store opening day in the Premises.-------		zakupnina plaća na račun zakupodavca Branimira Brkića. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun: HR1523400093101638106 kod Privredne banke d.d. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom primopredaje Prostora.----------
4.2	The contracting parties expressly agree that after the end of the first year of the lease, the amount of rent will be indexed based on the annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. The aforementioned indexation is applied in such a way that the newly determined rental price is valid from January 1 (first) of the following year.----------	4.2	Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka prve godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena cijena zakupa vrijedi od 1. (prvi) siječnja naredne godine.----------
4.3	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. ----------	4.3	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.----------
4.4	When signing this Agreement, as a means of securing the payment of rent, the Tenant undertakes to issue and hand over to the Landlord one promissory note in the amount of HRK 25,000.00. (twentyfive thousand) Before the possible release of the promissory note for collection, the Landlord undertakes to call the Tenant in writing to settle the due obligations within 15 (fifteen) days from the day of delivery of the notice, except in the case when the amount owed exceeds the amount of the promissory note.----------	4.4	Prilikom potpisa ovog Ugovora, a kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine, Zakupnik se obvezuje izdati i predati Zakupodavcu jednu zadužnicu na iznos od 25.000,00 (dvadestpettisuća) kn. Prije eventualnog puštanja zadužnice na naplatu, Zakupodavac se obvezuje pisanim putem pozvati Zakupnika na podmirenje dospjelih obveza u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave opomene osim u slučaju kada iznos dugovanja prelazi iznos zadužnice.-------
4.2	The rent shall be paid until the 15th (fifteenth) day of a month for previous month.----------	4.5	Zakupnina treba biti plaćena do 15og dana u mjesecu za prethodni mjesec.-----
Expenses----------		**Troškovi----------**	
Article 5		**Članak 5.**	

5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.----------	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.----------
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting and repairs of built-in equipment and devices, cleaning of leased premises, self-painting works, repairs of all damage caused by his own fault) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.----------	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (redovno održavanje, te popravci ugrađene opreme i uređaja, čišćenje zakupljenog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je prouzročio svojom krivnjom) 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.----------
5.3	Contracting Parties agree that the current electricity connecting rating of 21,7 (twentyone point seven) KW is not sufficient for the Tenant's business activity. The Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after signing this Agreement at the latest. The Tenant bears the cost of increasing the connection power---------	5.3	Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga od 21,7(dvadeset jedan zarez sedam) KW nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Zakupnik snosi trošak povećanja priključne snage.-
Fit-out works----------		**Radovi na opremanju----------**	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent. The Landlord's consent is required in case of encroachment into the structural parts of the building. The	6.1	Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca. Suglasnost Zakupodavca je potreban u slučaju zadiranja u konstruktivne dijelove građevine

	Landlord will not withhold consent without a justified and written reason.---		Zakupodavac neće suglasnost uskratiti bez opravdanog i pisanog obrazloženog razloga.----------
6.2	The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.----------	6.2	Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	In the event that during the performance of works and furnishing of the Premises by the Tenant, damage occurs to the walls or ceiling as a result of water leakage, the Tenant shall repair the resulting damage in a one-time amount of up to HRK 1,000 (one thousand). The Landlord shall bear all the costs of the said rehabilitation above the amount of HRK 1,000 (one thousand). The Landlord is obliged at his own expense to repair any subsequent damage to the walls that is caused by water leakage and which damage is not the result of works performed by the Tenant.----------	6.3	U slučaju da se za vrijeme izvođenja radova i opremanja Prostora od strane Zakupnika na zidovima ili stropu pojave oštećenja koja su posljedica curenja vode Zakupnik će sanirati tako nastalu štetu jednokratno i to u iznosu do 1000 (tisuću) kuna. Sav trošak navedene sanacije iznad iznosa od 1000 (tisuću) kuna snosi Zakupodavac. Zakupodavac je o svom trošku dužan sanirati svako sljedeće oštećenje na zidovima koje za uzrok ima curenje vode a koje oštećenje nije posljedica radova izvedenih od strane Zakupnika.----------
6.4	If the tenant cannot obtain a Decision on minimum technical conditions due to the invalidity or deficiency of the existing use permit (or other equivalent document that achieves the same purpose), it is the landlord's obligation to obtain a valid use permit (or its equivalent) at its own expense. In this case, the Tenant is not obliged to pay the rent all the time from the determination that the existing use permit is not suitable for obtaining the Decision on the minimum technical conditions until the delivery to the Tenant of a suitable use permit (or other equivalent document that achieves the same purpose). Also, in the case of the need to obtain a new use permit, the duration of the lease agreement is extended by the amount of time that has elapsed from the submission of the Landlord's request	6.4	Ako zakupnik zbog nevaljanosti ili manjkavosti postojeće uporabne dozvole (ili druge ekvivalentne isprave kojom se postiže ista svrha) ne može ishoditi Rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima obveza je zakupodavca o svom trošku ishoditi valjanu uporabnu dozvolu (ili njezin ekvivalent). U tom slučaju Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu sve vrijeme od utvrđenja da postojeća uporabna dozvola nije podobna za ishođenje Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima pa do dostave Zakupniku podobne uporabne dozvole (ili druge ekvivalentne isprave kojom se postiže ista svrha). Također, u slučaju potrebe za ishođenjem nove uporabne dozvole trajanje ugovora o zakupu se produžuje za onoliko vremena koliko je proteklo od podnošenja Zakupodavčevog zahtjeva nadležnom

to the competent authority for obtaining a use permit to the delivery to the Tenant of a valid use permit suitable for issuance Decisions on minimum technical requirements (or its equivalent)----------	tijelu za ishođenje uporabne dozvole do dostave Zakupniku pravomoćne uporabne dozvole podobne za ishođenje Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima (ili njezinog ekvivalenta) --------
6.5 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 ----------	6.5 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.----------
Sublease----------	**Podzakup----------**
Article 7	**Članak 7.**
7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.----------	7.1 Zakupnik nije ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.----------
Signs, billboards, advertisements and technical devices----------	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji----**
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.-------	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.--
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).----------	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).----------
8.3 All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.----------	8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.----------
8.4 The Landlord 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	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

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). ---------	Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni). ---------
8.5 The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other 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, totеme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda. ----------
Return of the Premises----------	**Povrat predmeta zakupa----------**
Article 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. Landlord will not ask to return the Premises in the condition they were handed over.--------	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 a Zakupodavac je suglasan da neće tražiti vraćanje Prostora u prvobitno stanje.
9.2 The Tenant has the right to take away all devices that he installed or brought into the Premises, as well as all equipment, furniture and inventory that he installed or brought into the Premises, excluding all installations and connections.---------	9.2 Zakupnik ima pravo odnijeti sve uređaje koje je ugradio ili unio u Prostor kao i cjelokupnu opremu, namještaj i inventar koji je ugradio ili unio u Prostor, isključujući instalacije i priključke.
9.3 Upon expiration of the lease term specified in this contract, the Landlord has no financial obligations to the tenant regarding his investments in the landlord's business premises.	9.3 Po isteku vremena zakupa određenog ovim ugovorom, Zakupodavac nema nikakve financijske obveze prema zakupniku glede njegovih ulaganja u poslovni prostor zakupodavca.----------
9.4 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.--- ----------	9.4 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja--------- ----------

Enforcement clause----------	**Ovršna klauzula----------**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 The contracting parties agree that this Agreement has the force of an enforceable notary document in accordance with the provisions of the Enforcement Act and the Notary Public Act.---------- ---------- ----------	10.1 Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.---------- ----------
10.2 The Tenant authorizes the Landlord to, on the basis of this Agreement, if the Tenant does not voluntarily fulfill the obligations assumed by this Agreement upon maturity, without his further participation, approval or consent, he may immediately request and carry out forced execution on the entire property of the Tenant, and on his accounts with all financial institutions, both for the purpose of execution and for the collection of due and unpaid rent and special expenses, as well as immediate enforcement for the purpose of handing over the business premises (in cases of cancellation of the contract and expiration of the lease term).---------- ----------	10.2 Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora ukoliko Zakupnik po dospijeću dobrovoljno ne ispuni obveze preuzete ovim Ugovorom, bez njegova daljnjeg sudjelovanja, odobrenja ili suglasnosti mogu neposredno zatražiti i provesti prisilnu ovrhu na čitavoj imovini Zakupnika, te na njegovim računima kod svih financijskih institucija, kako radi izvršenja tako i radi naplate dospjele a neplaćene zakupnine i posebnih troškova, tako i neposrednu ovrhu radi predaje poslovnog prostora (u slučajevima otkaza ugovora i proteka roka zakupnog odnosa).---------- ----------
10.3 The Tenant expressly agrees that the notary, upon written request of the Lessor, on which their signature will be certified, in which the due date and amount of the claim based on non-payment of rent and the date of enforcement will be stated, shall be handed over to the immediate possession or already at the end of the term (expiration of the lease relationship). from Art. 3 (three) of this Agreement, based on which the Landlord can carry out immediate and forced enforcement by vacating and evicting the leased premises and (or) at the written request of the Lessor, on which their signature will be certified, in which the due date and amount of the claim will be specified on the grounds of non-payment of rent and special	10.3 Zakupnik izričito pristaje da javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te datum ovršnosti radi predaje u neposredan posjed ili već samim protekom roka (istekom zakupnog odnosa) iz čl. 3 (tri) ovog Ugovora, a temeljem čega Zakupodavac može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u zakup i (ili) na pisani zahtjev Zakupodavca, na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te posebnih troškova radi neposredne ovrhe na sredstvima Zakupnika, uz dokaz da je Zakupodavac prethodno pozvao

expenses for the purpose of **immediate** execution on the Tenant's assets, with proof that the Landlord has previously acted in accordance with Article 3.4. (three point four of this Agreement, and which of the above requirements will be considered as a document from paragraph 4 (letters four), Article 54 (letters: fifty-four) of the Notary Public Act, issues a confirmation of the enforceability of this notarial deed.-------

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

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

Article 11.

11.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.----------

11.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Zagreb.----------

11.3 In the event of the need to change or supplement certain provisions, the contracting parties agree to conclude an addendum to this Agreement in that case

11.4 In the event that one or more provisions of this contract are void or become void during the term of this contract, the contracting parties undertake to replace or supplement such provisions with

Zakupnika na ispunjenje obveze , a koji gornji zahtjevi će se smatrati ispravom iz stavka 4 (slovima četiri), članka 54 (slovima: pedeset četiri) Zakona o javnom bilježništvu, izda potvrdu ovršnosti ovog javnobilježničkog akta.---

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

Završne odredbe----------

Članak 11.

11.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.----------

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

11.3 U slučaju potrebe promjene ili dopune određenih odredaba ugovorne strane su suglasne da se u tom slučaju zaključi dodatak ovom Ugovoru.----------

11.4 U slučaju da su jedna ili više odredbi ovog ugovora ništetna ili to postanu za vrijeme trajanja ovog ugovora, ugovorne se strane obvezuju u takve odredbe zamijeniti ili dopuniti drugima koje će u

11.5 The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of the existence of this Contract, for the premise described in article 1.1.,(one point one) in a deadline determined in article 3.1.,(three point one) with a right of extension form the article 3.3 (three point tree)., in the Land Registry of the Municipal Court in Zagreb.----------

---

11.6 The contracting parties agree that the real estate from Article 1 (one) of this Agreement is not condominiums, and the Tenant will not object to condominiums, and after implementing the condominium procedure and registration in the land register, he agrees to delete the registration of the lease right on the entire property and to register the right of lease on the subject of the lease, specified and described in Article 1 (one) of this Agreement.

11.7 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, 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. ----------

11.8 All notary costs related to the conclusion and solemnization of this contract shall be borne by the Landlord. ----------

11.9 The contract is drawn up in 5 (five) identical copies, of which the Landlord and the tenant keep 2 (two) each, and one (1) remains with the notary public.

11.10 The contracting parties expressly state that this Agreement enters into force on the day of solemnization of the agreement. ----------

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.(jedan točka jedan) ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., (tri točka jedan) uz pravo produljenja roka iz točke 3.3.,(tri točke tri) u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu.----------

---

11.6 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da nekretnina iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora nije etažirana, te se Zakupnik neće protiviti etažiranju iste te nakon provedbe postupka etažiranja i upisa u zemljišne knjige je suglasan da se briše uknjižba prava zakupa na cijeloj nekretnini te da se upiše uknjižba prava zakupa na predmetu zakupa, navedenom i opisanom u članku 1. (jedan) ovog Ugovora. ----------

---

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

11.8 Sve javnobilježničke troškove vezane uz sklapanje i solemnizaciju ovog ugovora snosit će Zakupodavac. ----------

11.9 Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih Zakupodavac i Zakupnik zadržavaju po 2 (dva), a jedan (1) ostaje javnom bilježniku.----------

11.10 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom solemnizacije ugovora. ----------

-

In Omiš, 12th December 2022 (twelfth December twothousandtwentytwo)	U Omišu, 12.12.2022. (dvanaestidvanaestog dvijetisućedvadesedruge)
Brkić Branimir The Landlord Brkić Josipa The Landlord **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michal Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	Brkić Branimir Zakupodavac Brkić Josipa Zakupodavac **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michal Wojciech Seńczuk Filip Bilanović

AR

SOR ST 2 D
21000PU 21000

RH038837354HR
0,00 EUR 3,72 EUR
107g 10109 21.10.2026. 16:08:44 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT
Neposredno, poštom (ovjerno - preporučeno)
Primljeno: 26-10-2026
Br.pošiljke _____ potpis _____

FINA
REGIONALNI CENTAR SPLIT
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24B
21 000 SPLIT

ŠALJE:

BRANIMIR BRKIĆ

MARULIĆEV TRG 12

10 000 ZAGREB

AR