FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
27 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/16-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-716

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Mažuranićevo šetalište 24b, 21000 Split

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud	**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**
Poslovni broj spisa	**St-431/2026**

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv	**MILENKO DŽIMBEG**
OIB	**67297165554**
Adresa / sjedište	**Priblaće 7, 21238 Otok**

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv	**STUDENAC d.o.o.**
OIB	**02023029348**
Adresa / sjedište	**Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš**

PODACI O TRAŽBINI:

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, od 31. ožujka 2026. godine, solemniziran od strane Iris Popovac, vršiteljice dužnosti javnog bilježnika u Splitu, pod posl.br.: OV-3045/2026, dana 23. travnja 2026. godine

Iznos dospjele tražbine	**5.900,00 EUR (neplaćena zakupnina za kolovoz i rujan 2026. godine)**
Glavnica	**5.900,00 EUR**
Kamate	**0,00 EUR**

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

3.000,00 EUR mjesečno i dospijeva na naplatu zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, od 31. ožujka 2026. godine, solemniziran od strane Iris Popovac, vršiteljice dužnosti javnog bilježnika u Splitu, pod posl.br.: OV-3045/2026, dana 23. travnja 2026. godine

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA [x] NE [ ] za iznos **5.900,00 EUR**

Naziv ovršne isprave

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, od 31. ožujka 2026. godine, solemniziran od strane Iris Popovac, vršiteljice dužnosti javnog bilježnika u Splitu, pod posl.br.: OV-3045/2026, dana 23. travnja 2026. godine

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

Split, 26. listopada 2026. godine

Potpis vjerovnika

Ivan Močić

Digitalno potpisao: Ivan Močić
Datum: 2026.10.26 14:05:49 +01'00'

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupa (brani)

Ivan Močić, odvjetnik u Splitu

ODVJETNIK
Ivan Močić
Domovinskog rata 29a/I, SPLIT

u PREDSTEČAJNOM postupku koji se vodi

pred TRGOVAČKIM SUDOM U SPLITU

pod poslovnim brojem St-431/2026

na tužbu (prijedlog, optužnicu)

protiv

radi PREDSTEČAJNOG POSTUPKA NAD DUŽNIKOM STUDENAC d.o.o.

Ovlašćujem(o) ga da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda, kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva zakonom predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske te dade u moje (naše) ime nasljednu izjavu te da za mene (nas) primi novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijeni:

odvjetnica Tihana Lombardić, Domovinskog rata 29A, Split

Za slučaj spora glede nagrade pristajem(o) na nadležnost suda

U SPLITU, dne 26.10.2026.

Ž Ž

Žimbag Milenko

MILENKO DŽIMBEG iz Otoka Otok, Priblaće 7, OIB: 67297165554 (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 Michał Andrzej Halwa 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 31.03. 2026. (the thirty-first of March, two thousand twenty-six) concluded the following ---------- **AGREEMENT** **ON BUSINESS PREMISES LEASE** (the "**Agreement**")	**MILENKO DŽIMBEG** iz Otoka, Otok, Priblaće 7, OIB: 67297165554 ("**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 Michał Andrzej Halwa kao član Uprave, ("**Zakupnik**") ---------- (Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**") sklopili su dana 31.03.2026. (tridesetprvitrećegdvijetisućedvadesetšeste) godine sljedeći ---------- **UGOVOR** **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Preamble---------- The Contracting Parties hereby agree as follows: - that the company STUDENAC d.o.o. Omiš has concluded with the company MERKUR d.o.o. Split an Agreement on the Regulation of Mutual Rights and Obligations dated May 20, 2014; - that, based on the Agreement on the Regulation of Mutual Rights and Obligations dated May 20, 2014, the company STUDENAC d.o.o. Omiš is in possession of a commercial premises in Otok, built on cadastral plot no. 712/5, land registry entry 939, cadastral municipality Otok; - that the company STUDENAC d.o.o. has the right of possession of the commercial premises in Otok, built on cadastral plot	**Preambula**---------- Ugovorne strane suglasno utvrđuju: - da je tvrtka STUDENAC d.o.o. Omis sklopila s tvrtkom MERKUR d.o.o. Split Ugovor o uređenju međusobnih prava i obveza od dana 20.05.2014.god.; - da se temeljem tog Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza od dana 20.05.2014.god. tvrtka STUDENAC d.o.o. Omiš nalazi u posjedu poslovnog prostora u Otoku, izgrađenog na kat.čest.712/5 ZU 939 KO Otok; - da tvrtka STUDENAC d.o.o. ima pravo posjeda poslovnog prostora u Otoku, izgrađenog na kat.čest.712/5 ZU 939 KO Otok do 25.03.2019.godne;

no. 712/5, land registry entry 939, cadastral municipality Otok, until March 25, 2019; - that on June 23, 2015, the parties concluded a Lease Agreement (the "Agreement"), the subject of which is the lease of commercial premises in Otok, built on cadastral plot no. 712/5, land registry entry 939, cadastral municipality Otok, with a total surface area of approx. 310 m², of which 235 m² is sales area and approx. 75 m² is auxiliary space, and which Agreement was certified by the public notary Radoslav Vuković from Omiš, Četvrt Ž. Dražojevića bb, on July 28, 2015, under reference number OV-4269/15; - that the Tenant is in possession of the real estate which is the subject of the Agreement. The Contracting Parties wish to conclude a new Agreement under amended terms and therefore enter into this Lease Agreement for commercial premises.----------	- da su dana 23.6.2015. godine zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora ("Ugovor") predmet kojeg je ugovora zakup poslovnog prostora u Otoku, izgrađen na kat.čest. 712/5 Z.U. 939 K.O. Otok, ukupne površine cca 310 m2 od čega je 235 m2 prodajnog prostora i cca 75 m2 pomoćnog prostora, a koji Ugovor je ovjeren od strane javnog bilježnika Radoslava Vukovića iz Omiša, Četvrt Ž. Dražojevića bb dana 28.7.2015. pod poslovnim brojem: OV-4269/15; - da se Zakupnik nalazi u posjedu nekretnine koja je predmet Ugovora. Ugovorne strane žele zaključiti novi Ugovor pod izmijenjenim uvjetima stoga zaključuju ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora. ----------
Lease subject matter ---------- **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the landlord leases to the tenant, and the tenant accepts the lease of, commercial premises located in Otok, Trg dr. Franje Tuđmana 3, with a total area of approximately 310 (three hundred ten) square meters, of which 235 (two hundred thirty-five) square meters constitute retail space and approximately 75 (seventy-five) square meters constitute auxiliary space, situated on the property registered in land register entry no. 939, cadastral plot no. 712/5, cadastral municipality Otok (the "Premises"). 1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises. 1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the	**Predmet zakupa**---------- **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Otoku, Trg dr. Franje Tuđmana 3, površine cca 310(tristodeset) četvornih metara, od čega je 235 (dvjestotridesetpet)četvornih metara prodajnog prostora i cca 75(sedamdesetpet) četvornih metara pomoćnog prostora koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 939, zemljišnoknjižne čestice br. 712/5, katastarska općina Otok (**"Prostor"**). 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora. 1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u

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. ----------	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 fixed term of 10 (ten) years, commencing on April 1, 2026, and expiring on April 1, 2036 (the first of April, two thousand twenty-six – the first of April, two thousand thirty-six).	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje 1.4.2026. godine i traje do 1.4.2036. godine. (prvičetvrtogdvijetisućedvadesetšeste-prvičetvrtogdvijetisućetridesetšeste).
3.2 The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 3 (three) months.	3.2 Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca.
3.3 After contracting party shall have the right to terminate this Agreement at any time if the other contracting party breaches the provisions of this Agreement, or fails to perform its contractual obligations in the manner and within the deadlines stipulated herein, and does not remedy such breach within an additional period of	3.3 Svaka ugovorna strana ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo kojem trenutku ukoliko druga ugovorna strana krši odredbe ovog Ugovora, odnosno ne izvršava preuzete ugovorne obveze na način i u rokovima utvrđenim ovim Ugovorom, a takve propuste ne otkloni niti u naknadnom roku od 15 (petnaest)

15(fifteen)days after receipt of a written notice.-	dana nakon primitka pisane opomene.----------
Rent ----------	**Zakupnina**----------
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises amounts to EUR 3,000.00 (three thousand). The tenant shall pay the rent to the following bank account of the landlord: HR0323300033141l0. The obligation to pay rent shall commence on April 1, 2026 (the first of April, two thousand twenty-six).	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 3.000,00 eura. (tri tisuće). Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun Zakupodavca:HR1824070003106050988. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći 1.4.2026 godine. (prvičetvrtogdvijetisućedvadesetšeste)
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 last day of a month for previous month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec.
4.4 rent shall be automatically adjusted once per year, following each anniversary of the commencement of the lease. The first adjustment shall be carried out on April 1, 2027, and each subsequent adjustment on the same date in the following years, in accordance with the annual rate of change of the Harmonised Index of Consumer Prices (HICP) published by the Croatian Bureau of Statistics (CBS) on its official website.The adjustment shall be performed by increasing the existing rent by the published annual rate of change, expressed as a percentage, for the month immediately preceding the anniversary date (March of each year). If the HICP change is negative or equal to 0, the rent shall not be reduced (0% shall apply).The indexed rent shall become the fixed monthly rent if such indexed rent exceeds the amount set out in	4.4 Zakupnina se automatski se usklađuje jednom godišnje, i to nakon svake godišnjice početka zakupa. Prvo usklađenje provest će se 01. travnja 2027. godine, a svako sljedeće usklađenje na isti dan u narednim godinama, prema godišnjoj stopi promjene harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koju objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske (DZS) na svojim službenim internetskim stranicama. Usklađivanje se provodi tako da se dosadašnja zakupnina uvećava za objavljenu godišnju stopu promjene, izraženu u postotku, za mjesec koji neposredno prethodi datumu godišnjice (ožujak svake godine). Ako je promjena HICP negativna ili jednaka 0, zakupnina se ne smanjuje (primjenjuje se 0%) Indeksirana

Agreement. The adjusted rent shall apply automatically, without the need to conclude an addendum, as of the anniversary date.If, at the time of adjustment, the relevant annual HICP rate has not yet been published, the most recently available rate shall be applied, and upon publication of the correct rate, a retroactive adjustment shall be made in the next invoice. Amounts shall be rounded to the nearest whole euro.	zakupnina postat će fiksna mjesečna zakupnina, ukoliko takva indeksirana zakupnina bude veća od iznosa iz stavka 4.1. ovog Ugovora. Usklađena zakupnina primjenjuje se automatski, bez potrebe zaključenja aneksa, počevši od datuma godišnjice. Ako u trenutku usklađenja još nije objavljena relevantna godišnja stopa promjene HICP-a, primjenjuje se posljednje dostupna stopa, a po objavi točne stope izvršit će se retroaktivna korekcija na najbliži sljedeći račun. Iznosi se zaokružuju na cijeli euro.
Expenses---------- **Article 5** 5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises; from April 1, 2026 (not the first of April, two thousand twenty-six) 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, od dana 1.4.2026. godine. (prvog travnja dvije tisuće dvadeset šeste godine). 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** 6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent. 6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for	**Radovi na opremanju----------** **Članak 6.** 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. 6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za

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. ----------	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----------	**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 je ovlašten dati u podzakup 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 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.	8.3 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.

8.4 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. ----------	8.4 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---------- **Article 9** 9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, considering the respective fit-out works from Article 6. ---------- 9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	**Povrat predmeta zakupa**---------- **Članak 9.** 9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6. ---------- 9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja
Solemnization, enforceability---------- **Article 10** 10.1 The Contracting Parties agree that the Croatian version of this Agreement shall be authoritative and binding. 10.2 The tenant agrees that the landlord may, directly on the basis of this Agreement with an enforceability certificate issued in accordance with paragraphs 3 and 4 of this Article: -for the purpose of collecting its due but unpaid monetary claims arising from rent and costs under this Agreement, initiate and carry out direct and compulsory enforcement against any and all of the tenant's assets, rights, claims, real estate, or any other property, regardless of its	**Ovršne klauzule** ---------- **Članak 10.** 10.1 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća. 10.2 Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti izdanom sukladno stavku 3.(tri) i 4.(četiri) ovog članka: –radi ostvarenja naplate svojih dospjelih, a nepodmirenih novčanih tražbina s osnove zakupnine i troškova temeljem ovog Ugovora pokrenuti i provesti neposrednu i prisilnu ovrhu na bilo kojoj i cjelokupnoj njegovoj imovini, pravima, tražbinama, nekretninama ili bilo kojoj drugoj imovini, neovisno o njezinoj

purpose or intended use, on which enforcement can be carried out; an For the purpose of enforcing its non-monetary claim for the surrender of the Premises into the possession of the Landlord, in the event of termination and/or cancellation of the Lease Agreement, to initiate and carry out immediate and compulsory enforcement for the handover of the Premises into the possession of the Landlord in the condition specified in this Agreement. ---------- 10.3 The Landlord's claim under this Agreement shall become enforceable when a notary public affixes an enforceability clause thereto in accordance with the Enforcement Act, based on the statements referred to in paragraphs 3 (three) and 4 (four) of this Article. 10.4 The Tenant agrees that, upon the expiry of a period of thirty (30) days from the date on which the Tenant received a written warning delivered by registered mail, the Landlord shall be authorized to obtain from a notary public a certificate of enforceability of this Agreement on the basis of a notarized statement of the Landlord. Such statement shall confirm that the Landlord's claim has become due and remains unpaid, and shall specify the amount of due and payable claims, as well as their due dates, with the written warning sent to the Tenant regarding unpaid rent and/or costs in accordance with the provisions of this Agreement attached thereto as an integral part. For the avoidance of doubt, the Tenant expressly agrees and acknowledges that the Landlord is authorized to calculate and include in the said statement the amount of interest forming part of the due and payable claims (default interest). Such statement shall be deemed conclusive evidence of the amount of due and payable claims and their respective due dates. Furthermore, the Tenant agrees that—upon termination of this Agreement in any manner предусмотрено by this Agreement or by law—the Landlord may, on the basis of the enforceability clause referred to in the following paragraph, carry out immediate compulsory enforcement against the Tenant for the payment of all amounts due up to the termination of this Agreement. ----------	namjeni ili namjeravanoj namjeni, a na kojoj se ovrha može provesti,; i.---------- - –radi ostvarenja svoje nenovčane tražbine na predaju Prostora u posjed Zakupodavcu, u slučaju prestanka i/ili raskida Ugovora o zakupu, pokrenuti i provesti neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje Prostora u posjed Zakupodavca u stanju utvrđenom ovim Ugovorom. ---------- 10.3 Tražbina Zakupodavca temeljem ovog Ugovora postat će ovršna kada javni bilježnik na njega stavi potvrdu ovršnosti sukladno Ovršnom zakonu, a na temelju izjave iz stavka 3.(tri) i 4.(četiri) ovog članka. 10.4 Zakupnik je suglasan da je Zakupodavac ovlašten po proteku roka od trideset (30) (thirty) dana od dana na koji je Zakupnik primio pisanu opomenu dostavljenu preporučenom pošiljkom, od javnog bilježnika ishoditi potvrdu ovršnosti ovog Ugovora na temelju predočene javno ovjerovljene izjave Zakupodavca, kojom će se utvrditi da je tražbina Zakupodavca dospjela i nepodmirena, te kojom će se specificirati iznos dospjelih i plativih tražbina, kao i njihov datum dospijeća, a kojoj se prilažu kao sastavni dio Zakupniku poslane pisane opomene za nepodmirene Zakupnine i/ili troškove sukladno odredbama ovog Ugovora. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Zakupnik se izričito slaže i suglasan je da Zakupodavac ima ovlaštenje izračunati i uvrstiti u izjavu iznos kamata koje čine dio dospjelih i plativih tražbina (zateznih kamata). Takva izjava smatrat će se konačnim dokazom iznosa dospjelih i plativih tražbina, kao i njihovih datuma dospijeća. Nadalje, Zakupnik je suglasan da - u slučaju prestanka ovog Ugovora na bilo koji način predviđen ovim Ugovorom ili zakonom - Zakupodavac može temeljem ovršne klauzule iz sljedećeg stavka provesti neposrednu prisilnu ovrhu protiv Zakupnika na plaćanje svih iznosa dospjelih do prestanka ovog Ugovora. ----------

10.5 The Tenant also agrees that, upon expiry of the notice period referred to in Article 3.2 (three point two) of this Agreement, the Landlord shall be authorized to obtain from a notary public a certificate of enforceability of this Agreement on the basis of a notarized statement of the Landlord, in which the Landlord shall declare that the Lease Agreement has expired and/or has been terminated. .----------	10.5 Zakupnik je također suglasan da je Zakupodavac ovlašten po proteku otkaznog roka iz članka 3.2.(tri točka dva) ovog Ugovora od javnog bilježnika ishoditi potvrdu ovršnosti ovog Ugovora na temelju predočene javno ovjerovljene izjave Zakupodavca kojom će izjaviti da je Ugovor o zakupu prestao i/ili da je isti raskinut.---------- ----------
Final provisions ----------	**Završne odredbe** ----------
Article 11	**Članak 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.	11.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
11.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Split	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 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	11.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 12	**Članak 12.**
12.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement. ----------	12.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora. ----------
12.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors. ----------	12.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike. ----------

12.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	12.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
12.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	12.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
12.5	The Landlord 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., in a deadline determined in article 3.1.., in the Land Registry of the Municipal Court Omiš.	12.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1.., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu.
12.6	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient 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	12.6	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se

is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
12.7 The Parties explicitly agree that this Agreement shall enter into force on April 1, 2026. For the avoidance of any doubt, until the aforementioned date, all previously concluded Agreements and annexes regarding the subject of the lease between the Contracting Parties shall remain in effect.	12.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu dana 1.4.2026. godine. Radi izbjegavanja svake sumnje, do prethodno navedenog datuma vrijede svi ranije zaključeni Ugovori i aneksi o predmetu zakupa između Ugovornih strana.
In Omiš, 31.03. 2026. (the thirty-first of March, two thousand twenty-six) **Milenko Džimbeg** The Landlord **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michał Wojciech Sęńczuk Michał Andrzej Halwa	U Omišu, 31.03.2026. (tridesetprvitrećegdvijetisućedvadesetšeste) **Milenko Džimbeg** Zakupodavac **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Sęńczuk Michał Andrzej Halwa

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.

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Kojom društvo **STUDENAC d.o.o.,** Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB: 02023029348, zastupan po predsjedniku uprave Michal Wojciech Senczuk, OIB 66343570171, ovlašten zastupati društvo zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Michał Andrzej Halwa, OIB: 23101413801, ovlašten zastupati društvo zajedno s predsjednikom uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun Društva podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen 31.3.2026. godine između **MILJENKO DŽIMBEG** iz Otoka dalmatinskog, Otok dalmatinski, OIB: 67297165554 kao Zakupodavca, i **STUDENAC d.o.o.,** kao Zakupnika predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u u Otoku, Trg dr. Franje Tuđmana 3, površine cca 310(tristodeset) četvornih metara, od čega je 235 (dvjestotridesetpet)četvornih metara prodajnog prostora i cca 75(sedamdesetpet) četvornih metara pomoćnog prostora koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 939, zemljišnoknjižne čestice br. 712/5, katastarska općina Otok („Ugovor").

Ugovor se sastoji od 12 članaka.

Zakupnik je upoznat s činjenicom da solemnizacijom isprava stječe svojstvo ovršnog javnobilježničkog akta.

U Omišu, 7.4.2026. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Michał Andrzej Halwa

STUDENAC

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, SPLIT, SPLIT, Mihanovićeva 46E, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem boravišna iskaznica RH br. 9291159 PU Splitsko-dalmatinska, ovlašten zastupati Društvo s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan
MICHAŁ ANDRZEJ HALWA, OIB 23101413801, SPLIT, SPLIT, Bregovita 8A, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. EK9629020 Republike Poljske, Wojewoda, Wielkopolski/1/ , ovlašten zastupati Društvo zajedno s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

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

Broj: OV-3044/2026
Split, 23.04.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – SPLIT 1 – VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA IRIS POPOVAC

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

ZA V.D. JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

NESLUŽBENA KOPIJA

BLIKA HRVATSKA

ski sud u Splitu
JIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
e na dan: 23.04.2026. 08:13

Verificirani ZK uloža

tarska općina: 325775, OTOK

Broj ZK uloška: 93

adnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
ne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

r.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	712/5	**DVOR, ZGRADA**			**749**	
		DVOR			317	
		ZGRADA			432	
		UKUPNO:			**749**	

B
Vlastovnica

r.	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1/1		
IMBEG MILJENKO DAVIDOV, OTOK		

C
Teretovnica

r.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
eta nema!			

vrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.04.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-3045/2026

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Iris Popovac**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka:

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, OMIŠ, OMIŠ, Četvrt Ribnjak 17, zastupano po punomoćniku IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118625899 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 07. travnja 2026. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Michałiu Andrzej Halwa, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-3044/2026 dana 23. travnja 2026. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen sa Milenko Džimbeg, OIB: 67297165554, kao zakupodavcem od 31. ožujka 2026. godine** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prilog: Specijalna punomoć od 07.04.2026. godine, Izvadak iz zemljišne knjige KO Otok ZU 939 od 23.04.2026. godine (neslužbna kopija).

Stranci izdana četiri primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 19,91 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 191,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 47,75 eur.

Split, 23.04.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – SPLIT 1 – VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA – IRIS POPOVAC

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Iris Popovac

ZA V.D. JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica


REPUBLIKA HRVATSKA
SPLIT
IRIS POPOVAC
VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA