request and all necessary documents to competent authorities, required for obtaining construction permit, minimum technical conditions or other necessary permits needed for the Premises for performing commercial activity. Landlord is obliged to give all necessary documentation, plans, permits etc. available to it, to the Tenant so that the Tenant could obtain all such permits.-----	vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor 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.----------
Sublease **Article 8** 8.1 The Tenant is entitled to sublease the smaller part of the Premises (for the purpose of butchery, bakery, instalment of an ATM or alike) without prior written consent of the Landlord, and the entire Premises only with prior written consent of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld.----------	**Podzakup**---------- **Članak 8.** 8.1 Zakupnik je ovlašten dati u podzakup manji dio Prostora (za potrebe npr. mesnice, pekarnice, postavljanja bankomata i sl.) bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, a cijeli Prostor samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, koja suglasnost neće biti uskraćena bez opravdanog razloga.----------
Cancelation of the Agreement **Article 9** 9.1 Neither the Landlord nor the Tenant may cancel this Agreement at any time during its duration.---------- 9.2 The Landlord represents that the premises leased under this Agreement shall not be required for his activities in the next 10 (ten) years. The Parties mutually agree and confirm that the Tenant is entering into this Agreement on the basis of the respective Landlord's statement.----------	**Otkaz Ugovora**---------- **Članak 9.** 9.1 Niti Zakupodavac niti Zakupnik ne mogu otkazati ovaj Ugovor za vrijeme njegovog trajanja.---------- 9.2 Zakupodavac izjavljuje da mu sljedećih 10 (deset) godina prostor koji je dan u zakup temeljem ovog Ugovora nije potreban za obavljanje njegovih aktivnosti. Ugovorne strane su suglasne i potvrđuju da Zakupnik stupa u ovaj Ugovor temeljem predmetne izjave Zakupodavca.----------
Signs, billboards and advertisements **Article 10** 10.1 The Parties acknowledge that signs,	**Natpisi, panoi i reklame**---------- **Članak 10.** 10.1 Ugovorne strane utvrđuju da na Prostoru

billboards or advertisements are already placed on the Premises or on the building in which the Premises are located, but the Landlord gives approval to Tenant for placement of other signs, billboards or advertisements for the marketing purposes, on the Premises and on the building in which the Premises are located.----------	odnosno zgradi u kojoj je Prostor smješten već postoje natpisi, plakati i reklame, no Zakupodavac daje dodatno odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.----------
10.2 The owners of the building in which the Premises are located gave consent to the Tenant for placement of signs, billboards or advertisements for the marketing purposes on the building. The respective consent is attached to this Agreement as a schedule (if such consent was issued in written form). There is no other decision or consent of any conservator or housing association required for placement of signs, billboards or advertisements for the marketing purposes on the building in which the Premises are located, to the extent in which such signs, billboards or advertisements are currently placed on the building in which the Premises are located.----------	10.2 Vlasnici zgrade u kojoj je smješten Prostor dali su suglasnost Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u marketinške svrhe. Predmetna suglasnost je priložena ovom Ugovoru kao prilog (ako je ista ishođena u pisanom obliku). Niti jedna druga odluka ili odobrenje bilo kojeg konzervatora ili udruženja stanara nije potrebna za postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u kojoj je smješten prostor u marketinške svrhe, u mjeri u kojoj su takvi natpisi, plakati i reklame trenutno postavljeni na zgradi u kojoj se nalazi Prostor.----------
Return of the subject of the lease **Article 11**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 11.**
11.1 Upon the termination of the lease for any reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in a condition in which the Premises were at the moment of entry into force of this Agreement (as stated in the Hand-over Protocol, in accordance with Article 14.2), whereas (i) the Tenant shall not be entitled to reimbursement of expenses or other compensation for the improvements of the Premises resulting from Tenant's fit out works in accordance with Article 7.1 hereto and (ii) the Landlord shall not be entitled to compensation for the	11.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u stanju u kakvom se Prostor nalazio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora (kako je određeno u Zapisniku o primopredaji Prostora, u skladu s člankom 14.2), pri čemu (i) Zakupnik neće imati pravo na naknadu troškova ili druge naknade za poboljšice Prostora koje su rezultat Zakupnikovih zahvata sukladno članku 7.1 ovog Ugovora, a (ii) Zakupodavac neće imati pravo na naknadu za pogoršanje stanja Prostora nastalo uslijed njegovog

deterioration of the state of Premises occurred due to regular use thereof in accordance with the provisions of this Agreement.----------	redovnog korištenja sukladno odredbama ovog Ugovora.----------
Final provision	**Završne odredbe**----------
Article 12	**Članak 12.**
12.1 For all issues not regulated by this Agreement, Croatian Act on Lease and Purchase of the Business Premises shall apply, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.----------	12.1 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.--
12.2 Parties have jointly agreed that they shall settle prospective disputes related to this Agreement amicably, and if they do not succeed, they agree to competence of the Commercial Court in Split.----------	12.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački sud u Splitu.----------
Solemnization, Enforceability	**Solemnizacija, ovršnost**----------
Article 13	**Članak 13.**
13.1 This Agreement is drawn up in the form of an enforceable notarial instrument and the Tenant hereby agrees that if any of its monetary obligations undertaken in this Agreement have fallen due and have not been settled within the stipulated due date and after expiry of 60 days as of delivery of written notice by the Landlord to the Tenant on such situation (by registered mail), then the Landlord may initiate enforcement proceedings over the Tenant's entire movable and immovable assets.----------	13.1 Ovaj Ugovor je sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te je Zakupnik suglasan da u slučaju dospjelosti bilo koje njegove novčane obveze preuzete ovim Ugovorom koja ne bude podmirena po isteku predviđenog roka dospjelosti i daljnjeg roka od 60 (šezdeset) dana od dostave Zakupniku pisane obavijesti Zakupodavca o nepodmirenju (preporučenom poštom), Zakupodavac može provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj Zakupnikovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.----------
13.2 Furthermore, the Tenant agrees that - in case of termination of this Agreement in any manner prescribed by this Agreement or by law - the Landlord may, based on the enforcement clause from following	13.2 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 slijedećeg stavka provesti neposrednu prisilnu ovrhu protiv

paragraph, initiate enforcement proceedings against the Tenant for the purpose of payment of all amounts due until the termination of the Agreement.

13.3 The Parties agree that the Notary public shall put the enforcement clause on this Agreement upon the request of the Landlord and on the basis of (i) the Landlord's certified statement that the Tenant did not settle all amounts pursuant to this Agreement and (ii) proof of delivery of the written notice to the Tenant and expiry of the 60 days term as of delivery.

Zakupnika na plaćanje svih iznosa dospjelih do prestanka Ugovora.

13.3 Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na ovaj Ugovor staviti ovršnu klauzulu (potvrdu ovršnosti) na temelju zahtjeva Zakupodavca i (i) njegove ovjerene izjave da Zakupnik nije podmirio potraživanja sukladno ovom Ugovoru i (ii) dokaza o dostavi pisane obavijesti Zakupniku i isteku roka od 60 (šezdeset) dana od dostave.

Article 14

14.1 Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between the Parties and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among Parties related to matters from this Agreement.

14.2 Parties mutually agree that the Tenant is already in possession of the Premises by virtue of the lease agreement dated 5. September 2017. Nevertheless, the Parties agree to prepare the Hand over Protocol immediately upon this Agreement entering into force with specification of actual state of the Premises and information on who is the administrator of the building in which the Premises are located. Parties agree that, in case the Hand over Protocol is not prepared for reasons solely attributable to Tenant, the Tenant shall continue to use the Premises in condition in which the Premises are at the moment of entry into force of this Agreement ('as is' principle). Parties agree that respective agreement is substituted with this Agreement and that

Članak 14.

14.1 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.

14.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora temeljem ugovora o zakupu od 5. (petog) rujna 2017. (dvije tisuće sedamnaeste) godine. Bez obzira na navedeno, Ugovorne strane se slažu da će sastaviti Zapisnik o primopredaji odmah po stupanju na snagu ovog Ugovora s utvrđenjem stanja Prostora i podacima o upravitelju zgrade u kojoj se Prostor nalazi. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da, ukoliko Zapisnik o primopredaji ne bude sastavljen iz razloga potpuno na strani Zakupnika, Zakupnik nastavlja koristiti Prostor u stanju u kakvom se nalazi u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora (princip 'viđeno-kupljeno'). Ugovorne strane utvrđuju da je predmetni ugovor zamijenjen ovim Ugovorom te da će Zakupnik do dana stupanja na snagu ovog Ugovora izvršiti

the Tenant shall make all necessary payments under that agreement and in a manner determined under that agreement until the date of entry into force of this Agreement.----------	sva potrebna plaćanja temeljem tog ugovora i na način utvrđen tim ugovorom.----------
14.3 This Agreement is drawn up as an enforceable notarial instrument, in five counterparts, two counterparts for each Party and one counterpart for the notary solemnizing this Agreement. The Landlord shall bear the costs of the notary.----------	14.3 Ovaj Ugovor je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, u pet primjerka, po dva za svaku Ugovornu stranu i jedan za javnog bilježnika koji solemnizira ovaj ugovor. Troškove javnog bilježnika snosi Zakupodavac.----------
14.4 Notices to be delivered under this Agreement shall be delivered by registered mail with a proof of delivery whereas it is deemed that the notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case the notice is returned to the sender for any reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery whereas it shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice was submitted to the post office.----------	14.4 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s 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.----------
14.5 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of change of ownership structure of the Tenant.----------	14.5 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan promjene vlasničke strukture Zakupnika.----------
14.6 The Parties agree that Croatian text of this Agreement shall be prevailing and binding.----------	14.6 Ugovorne strane su suglasne da je mjerodavan i obvezujući hrvatski tekst ovog Ugovora.----------
In Split, on 4 June 2018----------	U Splitu, 4. (četvrtog) lipnja 2018. (dvijetisuće osamnaeste) godine.----------
ST.VIT d.o.o.---------- The Landlord----------	**ST.VIT d.o.o.**---------- Zakupodavac----------
Tereza Milavić, management board member ----	**Tereza Milavić**, član uprave----------

TUDENAC, d.o.o. **he Tenant** ip Bilanović, management board member	**STUDENAC, d.o.o.** **Zakupnik** Filip Bilanović, član Uprave

SCHEDULE 1

NOTICE ON PROLONGATION OF LEASE

[•] (the "**Landlord**")

[•]

NOTICE ON PROLONGATION OF LEASE

Dear Sirs,

We refer to Clause 3.2 of the Agreement on lease of business premises concluded on [⍰] 2018 for the lease of business premises [⍰] between [⍰] (the "**Landlord**") and the Company (the "**Agreement**").

We hereby inform you that we shall exercise our right from Clause 3.2 of the Agreement and we are prolonging the lease for additional 5 (five) years period on the identical terms as stipulated in the Agreement.

Yours faithfully,

Signature:

(the "**Company**")
represented by [⍰]

PRILOG 1

OBAVIJEST O PRODUŽENJU ZAKUPA

Prima: [•] ("**Zakupodavac**")

Datum: [•]

OBAVIJEST O PRODUŽENJU ZAKUPA

Poštovani,

Pozivamo se na članak 3.2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana [⍰] 2018. radi zakupa poslovnog prostora [⍰] između [⍰] ("**Zakupodavac**") i Društva ("**Ugovor**").

Ovim putem vas obavještavamo o korištenju našeg prava iz članka 3.2 Ugovora te produžavamo zakup za dodatno razdoblje od 5 (pet) godina pod istim uvjetima kako su određeni u Ugovoru.

S poštovanjem,

Potpis:

("**Društvo**")
koje zastupa [⍰]

SCHEDULE [•]

RIGHT OF FIRST REFUSAL - NOTICE ON LEASE OFFER

(the "Company")

[•]

NOTICE ON LEASE OFFER

Sirs,

We refer to Clause 3.3 of the Agreement on lease of business premises concluded on [•] 2018 for the lease of business premises [•] between [•] (the "**Landlord**") and the Company (the "**Agreement**").

We hereby inform you that we have received the Offer with following terms and conditions:

- [specification of third party];
- [rent];
- [duration];
- [other relevant terms and conditions from the Offer];

Please be reminded that, should you wish to exercise your Right of First Refusal, you are obliged to inform us within 30 (thirty) business days of the receipt of this Notice, failing which it shall be deemed you waived your right.

Yours faithfully,

Signature:

_____

(the "Landlord")

PRILOG 2

PRAVO PRVENSTVA - OBAVIJEST O PONUDI ZA - ZAKUP

Prima: [•] ("**Društvo**")

Datum: [•]

OBAVIJEST O PONUDI ZA ZAKUP

Poštovani,

Pozivamo se na članak 3.3 Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana [•] 2018. radi zakupa poslovnog prostora [•] između [•] ("**Zakupodavac**") i Društva ("**Ugovor**").

Ovim putem vas obavještavamo kako smo primili Ponudu sa sljedećim odredbama i uvjetima:

- [podaci o trećoj strani];
- [zakupnina];
- [razdoblje];
- [ostale bitne odredbe i uvjeti iz Ponude];

Podsjećamo vas da ste nas, ukoliko želite iskoristiti svoje Pravo prvenstva, dužni obavijestiti u roku od 30 (trideset) radnih dana od primitka ove Obavijesti te će se, ukoliko propustite to učiniti, smatrati da ste se odrekli tog prava.

S poštovanjem,

Potpis:

_____

("Zakupodavac")

Nadležni sud

Trgovački sud u Splitu

MBS

060350815

OIB

95659108293

Status

Bez postupka

Tvrtka

ST.VIT društvo s ograničenom odgovornošću, za trgovinu i turizam, turistička agencija

ST.VIT d.o.o.

Sjedište/adresa

Omiš (Grad Omiš)
Četvrt Ribnjak 17

Temeljni kapital

20.000,00 kuna

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

* kupnja i prodaja robe
* pružanje usluga u trgovini
* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
* zastupanje inozemnih tvrtki
* usluge informacijskog društva
* djelatnost javnoga cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
* prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
* prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu - – obavlja se autobusima kao prijevoz u javnom linijskom prometu, posebnom linijskom prometu, kao povremeni prijevoz putnika i kao prijevoz putnika s naizmjeničnim vožnjama
* prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
* agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
* djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga u autobusnom prometu
* djelatnost pružanja kolodvorskih usluga u teretnom prometu
* prijevoz za vlastite potrebe
* usluge taksi prijevoza na kopnu i moru
* usluge iznajmljivanja kopnenih prijevoznih sredstava sa i bez vozača
* pomorska kabotaža
* prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
* javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
* međunarodni linijski pomorski promet
* povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
* privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata
* djelatnost prijevoza opasnih tvari
* ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala
* prihvat i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina
* ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme

* djelatnost iznajmljivanja plovila
* pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
* pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
* turističke usluge u nautičkom turizmu
* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
* ostale turističke usluge
* turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
* usluge turističkog vodiča i turističkog animatora
* djelatnost turističke agencije
* računovodstveni poslovi
* usluge istraživanja tržišta i ispitivanja javnog mnijenja
* usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* promidžba, reklama i propaganda
* projektiranje i građenje građevina, te stručni nadzor građenja
* energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
* stručni poslovi prostornog uređenja
* djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
* djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
* djelatnost upravljanja projektom gradnje
* djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
* posredovanje u prometu nekretnina
* poslovanje nekretninama
* iznajmljivanje vlastitih nekretnina
* proizvodnja nakita od svih vrsta materijala
* usluge kemijskog čišćenja tekstila i krznenih proizvoda
* krojačke usluge
* čišćenje svih vrsta objekata
* usluge pranja i glačanja rublja
* sportska priprema
* sportska rekreacija
* sportska poduka
* organiziranje sportskog natjecanja
* vođenje sportskih natjecanja
* upravljanje sportskom građevinom i održavanje sportske građevine
* usluge iznajmljivanja sportske opreme
* frizerske usluge
* usluge za njegu i održavanje tijela
* usluge, rezanja, obrade i ugradnje kamena
* usluge soboslikarskih i fasaderskih radova
* usluge završnih građevinskih radova
* proizvodnja, ugradnja i održavanje aluminijske i plastične stolarije
* izvođenje keramičarskih i vodoinstalaterskih radova
* postavljanje i održavanje elektroinstalacija, ventilacije i klimatizacije
* prerada drva i proizvodnja proizvoda od drva
* proizvodnja namještaja od svih vrsta materijala
* modno dizajniranje tkanina, odjeće, obuće, nakita, namještaja, kućanskih aparata, druge unutrašnje dekoracije
* proizvodnja kruha, svježih peciva, slastičarskih proizvoda, kolača i sladoleda
* proizvodnja hrane
* proizvodnja alkoholnog i bezalkoholnog pića
* fotografske djelatnosti
* usluge grafičkog dizajna
*

proizvodnja i izdavanje računalnih programa (softvera), pružanje savjeta o računalnoj i programskoj opremi, usluge obrade podataka, te izrade i upravljanja bazama podataka

* održavanje računala i periferne opreme
* iznajmljivanje programske opreme (softvera)
* pružanje internet usluga
* izrada web stranica i multimedijalnih prezentacija
* djelatnost nakladnika
* distribucija tiska
* djelatnost javnog informiranja
* djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
* univerzalne usluge s područja elektroničkih komunikacija
* usluga s posebnom tarifom
* djelatnost pružanja audio i/ili audiovizualnih medijskih usluga
* djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
* djelatnost objavljivanja audiovizualnog i radijskog programa
* djelatnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili radija
* audiovizualne djelatnosti
* komplementarne djelatnosti audiovizualnim djelatnostima
* usluge certificiranja elektroničkog potpisa
* poljoprivredna djelatnost
* ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda
* integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
* proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište
* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda
* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarenja u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika
* proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)
* proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
* destilacija
* proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina
* provođenje izobrazbe za stjecanje i obnavljanje odgovarajućih znanja o sigurnom rukovanju s pesticidima i pravilnoj primjeni pesticida
* distribucija i prodaja pesticida
* pružanje usluga tretiranja pesticidima
* zdravstvena zaštita bilja
* proizvodnja, prerada, unošenje iz trećih zemalja ili distribucija određenog bilja, biljnih proizvoda i drugih nadziranih predmeta
* poslovi suzbijanja štetnih organizama ili uništavanja bilja, biljnih proizvoda i drugih nadziranih predmeta za koje su naređene mjere uništenja
* proizvodnja sjemena
* dorada sjemena
* pakiranje, plombiranje i označavanje sjemena
* stavljanje na tržište sjemena
* proizvodnja sadnog materijala
* pakiranje, plombiranje i označavanje sadnog materijala
* stavljanje na tržište sadnog materijala
* uvoz sadnog materijala
* proizvodnja gnojiva i poboljšivača tla
* promet gnojivima i poboljšivačima tla
* proizvodnja duhana
* proizvodnja i uzgoj uzgojno valjanih životinja
* trgovina uzgojno valjanim životinjama i genetskim materijalom
* gospodarenje lovištem i divljači
* djelatnosti gospodarskog ribolova na moru
* djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
* gospodarenje ribama slatkih (kopnenih) voda

* gospodarenje šumama
* proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala
* proizvodnja i prerada maslina
* proizvodnja maslinovog ulja

Osnivači/članovi društva

Tereza Milavić, OIB: 62335652674 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, Poljička Cesta-Dočine 47
- jedini osnivač d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje

Tereza Milavić, OIB: 62335652674 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, Poljička Cesta-Dočine 47
- član uprave
- zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju Društva, od 16. svibnja 2016. godine.

Financijska izvješća

Datum predaje	Godina	Obračunsko razdoblje	Vrsta izvještaja
29.04.2017	2016	01.01.2016 - 31.12.2016	Izjava o neaktivnosti

ležni sud

rgovački sud u Splitu

BS

060027229

IB

33060874644

tatus

Bez postupka

vrtka

STUDENAC, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju, turistička agencija

STUDENAC, d.o.o.

jedište/adresa

Omiš (Grad Omiš)
Četvrt Ribnjak 17

meljni kapital

22.200,00 kuna

ravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

redmet poslovanja

55.1 Hoteli
55.2 Kampovi i dr. vrste smješt. za kraći boravak
55.3 Restorani
55.4 Barovi
60.2 Ostali kopneni prijevoz
63.1 Prekrcaj tereta i skladištenje
63.4 Djelatnost ostalih agencija u prometu
74.13 Istraživanje tržišta i ispit. javnog mnijenja
74.14 Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravlj.
* Prijevoz stvari i putnika u međunarodnom cestovnom prometu
* Obavljanje ugostiteljskih i turističkih poslova s inozemstvom
* Posredovanje i zast. u prometu roba i usluga
* Zastupanje inozemnih tvrtki
* Poslovi međunarodnog otpremništva
* Prodaja robe u slobodnim carinskim prodavaonicama
* Prodaja robe s konsignacijskih skladišta
* Opskrba prijevoznih sredstava
61 Vodeni prijevoz
71 Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
* Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga i dr.
* Popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
* Kupnja i prodaja robe
* Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
* Promet pirotehničkih sredstava za zabavu rezreda I
* Športska priprema, športska rekreacija, športska poduka i upravljanje i održavanje športskom građevinom
* Organiziranje i održavanje seminara, tečajeva iz područja frizersko kozmetičke struke
* Usluge frizerskih salona
* Usluge salona za uljepšavanje
* Usluge za njegu i održavanje tijela

* Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
* Usluge ispitivanja tržišta i ispitivanja javnoga mnijenja
* Usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* Promidžba (reklama i propaganda)
* Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
* Proizvodnja hrane i pića
* Uzgoj stoke i peradi
* Gospodarski ribolov
* Građenje
* Poslovi projektiranja
* Stručni nadzor gradnje
* Kupnja, prodaja i iznajmljivanje vlastitih nekretnina
* Stvaranje novih nekretnina i prodaja nekretnina
* Posredovanje u prometu nekretninama
* Usluge marina
* Usluge skipera
* Postavljanje i održavanje elektroinstalacija, ventilacija i klimatizacija
* djeatnost turističke agencije
* fotografske djelatnosti
* usluge grafičkog dizajna
* proizvodnja, izdavanje, računalnih programa (softvera), pružanje savjeta o računalnoj i programskoj opremi, usluge obrade podataka, izrade i upravljanje bazama podataka
* održavanje računala i periferne opreme
* iznajmljivanje programske opreme (softvera)
* pružanje internet usluga
* izrada internet stranica i multimedijalnih prezentacija
* djelatnost nakladnika
* distribucija tiska
* djelatnost javnog informiranja
* djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
* univerzalne usluge s područja elektroničkih komunikacija
* usluge s posebnom tarifom
* djelatnost pružanja audio i/ili audiovizualnih medijskih usluga
* djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
* djelatnost obavljanja audiovizualnog i radijskog programa
* djelatnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili radija
* audiovizualne djelatnosti
* komplementarne djelatnosti audiovizualnim djelatnostima
* usluge certificiranja elektroničkog potpisa
* usluge iznajmljivanja kopnenih prijevoznih sredstava sa i bez vozača
* proizvodnja plina
* proizvodnja prirodnog plina
* transport plina
* skladištenje plina
* upravljanje teminalom za UPP
* distribucija plina
* organiziranje tržišta plina
* trgovina plinom
* opskrba plinom

Osnivači/članovi društva

JOSIP MILAVIĆ, OIB: 93156473367 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, POLJIČKA CESTA-DOČINE 45
- jedini osnivač d.o.o.

Nadzorni odbor

Josip Milavić, OIB: 93156473367 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, Poljička cesta-Dočine 45
- predsjednik nadzornog odbora

Zdenka Milavić, OIB: 02642845695 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, Poljička cesta-Dočine 47
- zamjenik predsjednika nadzornog odbora

Mijo Milavić, OIB: 86247975014 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, Poljička cesta-Dočine 45
- član nadzornog odbora

Tereza Milavić, OIB: 62335652674 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, Poljička cesta-Dočine 47
- član nadzornog odbora

HRVOJE MILAVIĆ, OIB: 27787658364 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, POLJIČKA CESTA DOČINE 45
- član nadzornog odbora

Osobe ovlaštene za zastupanje

Filip Bilanović, OIB: 72384173347 (Prikaži vezane subjekte)
Duće, Poljička Cesta-Luka 53
- član uprave
  - zastupa Društvo samostalno i pojedinačno

Neno Milavić, OIB: 11549900792 (Prikaži vezane subjekte)
Smolonje, Smolonje 41
- član uprave
  - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Odlukom člana društva od 21. veljače 2008. godine, izmijenjena je Izjava od 27. lipnja 2007. godine, u uvodu, u čl.3 - odredbe o osnivaču i u čl.6 - odredbe o predmetu poslovanja.
Pročišćeni tekst Izjave od 21. veljače 2008. godine, s potvrdom javnog bilježnika, dostavljen je u Zbirku isprava suda.

Odlukom člana Društva od 20.travnja 2009. godine, izmijenjena je Izjava od 21.veljače 2008. godine, u uvodu, u čl. 6 odredbe o predmetu poslovanja, u čl. 11 odredbe o tijelima društva, u čl. 12 odredbe o skupštini, u čl. 13 odredbe o nadzornom odboru, u čl. 14 odredbe o upravi.
Pročišćeni tekst Izjave od 20.travnja 2009. godine, s potvrdom javnog bilježnika, dostavljen je u Zbirku isprava suda.

Odlukom jedinog člana Društva od 28. lipnja 2012. godine, promijenjena je u cijelosti Izjava od 20. travnja 2009. godine, u bitnim odredbama koje se odnose na člana društva, sjedište društva, ovlasti Skupštine društva i Upravu društva.
Potpuni tekst Izjave od 28. lipnja 2012. godine, s potvrdom javnog bilježnika, dostavljen u Zbirku isprava suda.

Odlukom člana Društva od 23. svibnja 2014. godine, izmijenjena je Izjava od 28. lipnja 2012. godine, u bitnim odredbama koje se odnose na tvrtku i premet poslovanja.

Odlukom člana društva od 2. veljače 2017.g. u cijelosti, je izmijenjena Izjava od 23. svibnja 2014.g. poglavito u dijelu koji se odnosi na predmet poslovanja.

Statusne promjene: podjela subj. upisa odvj. s preuzimanjem

Ovo Društvo, kao Društvo koje se dijeli, prenosi više dijelova svoje imovine i obveza na Društvo ZDENAC d.o.o., sa sjedištem u Duće, Poljička cesta 45, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, pod MBS:060012528, kao Društvo preuzimatelj, temeljem ugovora o podjeli i preuzimanju od 31. ožujka 2008. godine i odluka Skupštine Društva koje se dijeli i Društva preuzimatelja od 2. rujna 2008. godine.

Ugovorom o podjeli i preuzimanju koji namješta plan podjele od 20, siječnja 2014. godine i odluka Skupštine Društva koje se dijeli i Društva preuzimatelja od 27. lipnja 2014. godine izvršena je podjela JOSA NEKRETNINE d.o.o. za trgovinu i usluge, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, u registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa MBS: 060269727, OIB: 29314833642, kao društva koje odvajanjem ne prestaje postojati, odvajanjem više dijelova imovine tog društva i prijenosom na trgovačko društvo STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu u registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa MBS: 060027229, OIB: 33060874644, kao društvo preuzimatelj.

Ugovorom o podjeli i preuzimanju koji namješta plan podjele od 20. siječnja 2014. godine i odluka Skupštine Društva koje se dijeli i Društva preuzimatelja od 27. lipnja 2014. godine izvršena je podjela društva ZDENAC d.o.o. Duće (Općina Dugi Rat), Poljička cesta 45, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu u registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa MBS: 060012528, OIB: 39753740326, kao društvo koje odvajanjem ne prestaje postojati, odvajanjem više dijelova imovine tog društva i prijenosom na ovo društvo kao društvo preuzimatelj.

Ostali podaci

RUL I-9260

Financijska izvješća

Datum predaje	Godina	Obračunsko razdoblje	Vrsta izvještaja
30.06.2017	2016	01.01.2016 - 31.12.2016	GFI-POD izvještaj

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
ANTE ZLOKIĆ
Split, Velebitska 26

Poslovni broj: OV-7715/2018

Ja, javni bilježnik **ANTE ZLOKIĆ**, Split, Velebitska 26, potvrđujem da su stranke:

ST.VIT d.o.o., MBS 060350815, OIB 95659108293, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, kao zakupodavac, zastupano po zakonskom zastupniku **TEREZA MILAVIĆ, OIB 62335652674, DUĆE, POLJIČKA CESTA-DOČINE 47**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 104121218 PP Omiš, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,

STUDENAC, d.o.o., MBS 060027229, OIB 33060874644, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, kao zakupnik, zastupano po zakonskom zastupniku **FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA-LUKA 53**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 103467135 PP Omiš, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** na potvrdu.

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 100,00 kn.
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 875,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 218,75 kn

Split, 04.06.2018.

REPUBLIKA HRVATSKA * SPLIT 1 * ANTE ZLOKIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
ANTE ZLOKIĆ

za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Kornelija Valjan

SCHEDULE 1

NOTICE ON PROLONGATION ON LEASE

To: **ST.VIT d.o.o.,** with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in then Commercial Court registry in Split under number (MBS):060350815, OIB:95659108293, represented by Tereza Milavić, management board member (the "Landlord")

Date:20th April, 2023. year:

NOTICE ON PROLONGATION ON LEASE

Dear Sirs,

We refer to Clause 3.2 o the Agreement on lease o business premises concluded on 04 June 2018 or the lease o business premises in Split,Tolstojeva 29 between **ST.VIT d.o.o.** (the "Landlord") and the Company **STUDENAC D.O.O** (the "Agreement")

We hereby inform you that we shall exercise our right room Clause 3.2 of the Agreement and we are prolonging the lease for additional 5 (five) years period on the identical as stipulated in the Agreement.

Your faithfully

for STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk
President of the Board

Filip Bilanović
Member of the Board

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

PRILOG 1

OBAVIJEST O PRODUŽENJU ZAKUPA

Prima: **ST.VIT d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS):060350815, OIB:9569108293, koje zastupa Tereza Milavić, član uprave "Zakupodavac")

Datum: 20.travnja 2023.godine

OBAVIJEST O PRODUŽENJU ZAKUPA

Poštovani,

Pozivamo se na članak 3.2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana 04.lipnja2018.g. radi zakupa poslovnog prostora u Splitu, Tolstojeva 29 između **ST.VIT d.o.o.** (Zakupodavac") I Društva **STUDENAC D.O.O.**("Ugovor")

Ovim putem vas obavještavamo o korištenju našeg prava iz članka 3.2 Ugovora te produžavamo zakup za dodatno razdoblje od 5 (pet) godina pod istim vjetima kako su određemo u Ugovoru.

S poštovanjem,

Za STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk
Predsjednik Uprave

Filip Bilanović
Član Uprave

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

ST.VIT d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under number (MSB): 060350815, Croatian personal identification number (OIB): 95659108293, represented by Tereza Milavić, management board member – director, as the landlord (hereinafter: the "**Landlord**") ---------- ----------	**ST.VIT d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MSB): 060350815, OIB: 95659108293, koje zastupa Tereza Milavić, član uprave - direktor, kao zakupodavac (dalje u tekstu: "**Zakupodavac**")---------- ----------
and---------- ----------	i---------- ----------
STUDENAC, d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under number (MSB): 081168181, Croatian personal identification number (OIB): 02023029348, represented by Michal Wojciech Senczuk, president of the Board and Filip Bilanović, management board member, both represented by attorney Ivana Ljubičić, as the Tenant (hereinafter: the "**Tenant**")---------- ---------- ----------	**STUDENAC, d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MSB): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michal Wojciech Senczuk, predsjednik uprave i Filip Bilanović, član uprave, oboje zastupani po punomoćniku Ivani Ljubičić, kao zakupnik (dalje u tekstu: "**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 March 5 (fifth) 2019 (two thousand nineteen) have concluded the following---------- ---------- ----------	sklopili su dana 5. (petog) ožujka 2019. (dvije tisuće devetnaeste) godine sljedeći---------- ---------- ----------
----------**AGREEMENT**---------- ----------**ON LEASE OF BUSINESS PREMISES**------- ---------- --(the "**Agreement**")---------- ----------	----------**UGOVOR**---------- ------- **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**------- ----------("**Ugovor**")---------- ----------
Subject matter of the lease---------- ---------- **Article 1** ----------	**Predmet zakupa**---------- ---------- **Članak 1.** ----------
1.1 On the basis of this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease a part of real estate land registry plot no. 2383/1, mixed use building surface 102 (one hundred two) m2 and yard surface 78 (seventy-eight) m2, total surface 180 (one hundred eighty) m2, land registry file no. 3154, cadastral municipality Bol, Land	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup nekretninu na čest.zem. 2383/1, u naravi zgrada mješovite uporabe, površine 102 (sto dva) m2 i dvorište površine 78 (sedamdeset osam) m2, ukupne površine 180 (sto osamdeset) m2, sve upisano u zemljišno knjižni uložak 3154, katastarska općina Bol, Zemljišnoknjižni odjel Supetar ,

registry department Supetar, Bol, Hrvatskog narodnog preporoda 1/b, store no 71, all in accordance with the sketch which is part of this Agreement (**"Premises"**).------	anagrafske oznake Bol, Hrvatskog narodnog preporoda 1/B, trgovina br. 71, sve prema tlocrtu koji je sastavni dio ovog Ugovora (**"Prostor"**).
1.2 The Landlord represents that at the moment of entry into force of this Agreement the Landlord has valid legal basis (titulus) of ownership of the Premises and that the Landlord shall without delay (subject only to required time for entry) effectuate entry of its ownership of the Premises with the competent land registry.----------	1.2 Zakupodavac izjavljuje da u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ima valjanu pravnu osnovu (titulus) vlasništva Prostora te da će bez odgađanja (podložno jedino vremenu potrebnom za upis) provesti upis svog vlasništva Prostora u zemljišnoj knjizi nadležnog suda.----------
1.3 The Landlord represents and warrants to the Tenant free access to the Premises with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including the access to the Premises by a lorry (provided that the access by a lorry is possible and within Landlord's control i.e. in a manner in which such access has been regulated so far), all in accordance with the provisions of this Agreement. ----------	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup Prostoru sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući pristup Prostoru dostavnim vozilom (ako je pristup dostavnim vozilom moguć i u kontroli Zakupodavca odnosno na način kako je pristup Prostoru do sada reguliran), a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.----------
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the purpose of performing registered business activity of the Tenant (administrative-managerial functions).----	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika (administrativno-upravljačke funkcije).-----
2.2 The Parties acknowledge that the Premises are in a condition required for such a purpose.----------	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju 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.----------

Term of the Lease	**Trajanje zakupa**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of time of 5 (five) years as of the date of entry into force of this Agreement.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, računajući od dana zaključenja ovog Ugovora.
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to prolong the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord 3 (three) month(s) prior to expiration of the lease term from the previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is prolonged for additional 5 (five) years period on the identical terms (**„Notice on prolongation of lease"- Attachment 1**). For avoidance of any doubt, such a right does not belong to the Landlord.	3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima (**„Obavijest o produženju zakupa"- Prilog 1**). Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu.
3.3 After expiry of the additional 5 (five) years from the paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to firstly offer to the Tenant to lease the Premises for the further period of time to be agreed between the Parties, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party (**„Right of First Offer"**). To ensure the above, the Landlord shall inform the Tenant on (i) an offer from the third party that the Landlord wishes to accept or (ii) on receiving of an intent to accept the Landlord's offer by a third party which offer was provided by the Landlord ((i) and (ii) together the **"Offer"**), with exact terms and conditions of the Offer, 2 (two) months before expiry of lease from paragraph 3.2, at the latest (**"Notice on Lease Offer"-Attachment 2**). The Tenant shall inform the Landlord within 30 (thirty) days as of receipt of the Notice on Lease Offer whether it wishes to accept the Offer. If the Tenant does not accept the Offer, the Landlord may enter into	3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2 gore, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće vremensko razdoblje, o kojem će se Ugovorne strane dogovoriti, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi (**„Pravo prvenstva"**). Kako bi se osigurala provedba navedenog, Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika o (i) ponudi treće osobe koju Zakupodavac želi prihvatiti ili (ii) o namjeri prihvata Zakupodavčeve ponude od treće osobe koju ponudu je dao Zakupodavac ((i) i (ii) zajedno **„Ponuda"**), s detaljnim uvjetima iz Ponude, najkasnije 2 (dva) mjeseca prije isteka razdoblja zakupa iz stavka 3.2 (**„Obavijesti o ponudi za zakup"- Prilog 2**). Zakupnik će obavijestiti Zakupodavca u roku od 30 (trideset) dana od primitka Obavijesti o ponudi za zakup, želi li prihvatiti Ponudu. Ukoliko Zakupnik ne prihvati Ponudu, Zakupodavac može sklopiti ugovor u zakupu s trećom osobom sukladno Ponudi (pod uvjetima koji ne mogu biti povoljniji za treću osobu od

lease agreement with the third party in accordance with the Offer (under the terms and conditions which cannot be more beneficial for a third party than contained in the Offer, including that the rent cannot be lower) within 3 (three) months from expiry of the above 30 (thirty) days, otherwise, the above procedure shall be repeated.----------	uvjeta iz Ponude, uključujući zakupninu koja ne može biti niža) u roku od 3 (tri) mjeseca od isteka gore navedenog roka od 30 (trideset) dana, u protivnom će se gore navedena procedura ponoviti.----------
Rent **Article 4** 4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises amounts to:---------- (i) EUR 1.600,00 (one thousand six hundred), increased for VAT (or a tax which may replace it, if any), payable in HRK counter value pursuant to middle exchange rate of Croatian National Bank at the date of issuance of the invoice. Tenant shall pay the rent on the following account of the Landlord: HR2524020061100831238---------- 4.2 The Tenant shall pay the rent until 15th (fifteenth) of a month for a previous month, without the right of set-off against any amounts or claims possibly due by the Landlord to the Tenant which do not follow directly from this Agreement.----------	**Zakupnina**---------- **Članak 4.** 4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi:---------- (i) 1.600,00 (tisuću šestotina) eura, uvećano za PDV (ili porez koji ga zamijeni, ako ga bude), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca: HR2524020061100831238.---------- 4.2 Zakupnik će plaćati zakupninu do 15. (petnaestog) u mjesecu za prethodni mjesec, bez prava na prijeboj s bilo kakvim iznosima ili tražbinama koje bi Zakupodavac mogao dugovati Zakupniku koji ne proizlaze izravno iz ovog Ugovora.--
Indexation of Rent **Article 5** 5.1 The Parties explicitly determine that the rent stipulated in previous Article of this Agreement shall remain unchanged during the first five-year period of duration of this Agreement from Article 3.1 and that it is, thus, not subject to indexation during the aforementioned period.----------	**Indeksacija zakupnine**---------- **Članak 5.** 5.1 Stranke izričito utvrđuju da će zakupnina iz prethodnog članka ovog Ugovora u prvom petogodišnjem razdoblju trajanja ovog zakupnog odnosa iz članka 3.1 ostati neizmijenjena te da ista stoga u navedenom razdoblju ne podliježe indeksaciji.----------

5.2 After the first five-year period of duration of this Agreement expires, the value of the rent stipulated in previous Article of this Agreement shall be indexed on the basis of the annual rate of Harmonized Index of Consumer Prices of the European Union (hereinafter referred to as: **"HICP"**) as published by Eurostat, whereas HICP published for the 49th (forty-ninth) month of the duration of this lease i.e., if in this month no HICP was published, the latest published HICP before the 49th (forty-ninth) month of the duration of this lease, shall be taken as starting point for indexation. The rent shall be indexed in the aforementioned manner every 12 months, for the first time in the 61st (sixty-first) month of the duration of this lease. In case of decrease of HICP, the rent shall not decrease below the amount of rent valid for previous year. Monitoring of the aforementioned index and indexation of the rent are obligations of the Landlord. In case the aforementioned index shall no longer be published for any reason whatsoever, the index succeeding the aforementioned index shall be applicable.----------	5.2 Po proteku prvog petogodišnjeg razdoblja trajanja ovog zakupnog odnosa, vrijednost zakupnine iz prethodnog članka ovog Ugovora će se osiguravati na temelju godišnje stope Harmoniziranog Indeksa Potrošačkih Cijena Europske Unije (dalje u tekstu: **"HIPC"**) koji objavljuje Eurostat, a pritom se kao polazište za obračun osiguranja vrijednosti uzima HIPC koji je objavljen za 49. (četrdesetdeveti) mjesec trajanja ovog zakupnog odnosa, odnosno, ako u tom mjesecu nije objavljen HIPC, kao polazište se uzima HIPC koji je zadnji objavljen prije 49. (četrdesetdevetog) mjeseca trajanja ovog zakupnog odnosa. Zakupnina će se na prethodno opisani način usklađivati svakih 12 (dvanaest) mjeseci, a po prvi puta u 61. (šezdesetprvom) mjesecu trajanja ovog zakupnog odnosa. U slučaju smanjenja HIPC-a, zakupnina se neće sniziti ispod iznosa zakupnine koja je vrijedila za prethodnu godinu. Praćenje navedenog indeksa i indeksiranje zakupnine obveze su Zakupodavca. Za slučaj da se navedeni indeks iz bilo kojeg razloga prestane objavljivati, tada će se za osiguranje vrijednosti primjenjivati onaj indeks koji stupa na njegovo mjesto.----------
Expenses --- **Article 6** --- 6.1 The Tenant shall pay utilities costs relating to the Premises from the date of entry into force of this Agreement. The Tenant is entitled, by this Agreement, to conclude utilities supply agreements for the Premises in its own name and his own behalf.---------- --- 6.2 The Tenant shall pay the expenses related to regular maintenance (*Cro. tekuće održavanje*) of the Premises (i.e. cleaning, painting). The Landlord shall pay all other expenses relating to use of common parts	**Troškovi**---------- --- **Članak 6.** --- 6.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Zakupnik je ovlašten temeljem ovog Ugovora zaključiti ugovore o opskrbi vezane uz sve režijske troškove za Prostor na svoje ime i za svoj račun.---------- --- 6.2 Zakupnik će snositi i troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi). Zakupodavac će snositi sve ostale troškove vezane za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i

and devices and performing common services in the building in which the Premises are located in proportion to participation of the Premises in the surface area of the building in which the Premises are located.----------	obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor, proporcionalno udjelu Prostora u sveukupnoj površini zgrade u kojoj je nalazi.----------
6.3 The Tenant shall, during the entire lease term, maintain a valid insurance of the Premises against risks and with coverage as the Premises are insured at the moment of execution of this Agreement and shall annually provide the Landlord with the evidence of such insurance, by delivering a copy of the valid insurance policy for the Premises within 30 (thirty) days as of execution of such insurance policy.----------	6.3 Zakupnik će za cijelo vrijeme trajanja zakupa održavati valjano osiguranje Prostora od rizika i s iznosom pokrića kako je Prostor osiguran u trenutku sklapanja ovog Ugovora te će Zakupodavcu svake godine dostavljati dokaz o takvom osiguranju u vidu važeće police osiguranja Prostora, u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja takve police osiguranja.-----
6.4 The Landlord shall bear expenses of extraordinary repairs of the Premises. In case such expenses are covered by the insurance from the previous paragraph, the Tenant shall reimburse the Landlord for the documented expenses made, however, always only up to the insurance proceeds recovered. ----------	6.4 Zakupodavac će snositi troškove izvanrednog održavanja Prostora. U slučaju da su takvi troškovi pokriveni osiguranjem iz prethodnog stavka, Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu njegove dokumentirane troškove, ali uvijek najviše do iznosa dobivene osigurnine.----------
Fit-out works **Article 7**	**Radovi na opremanju**---------- **Članak 7.**
7.1 The Parties agree that during the term of this Agreement, the Tenant shall be free to perform any fit out works on the Premises that it considers necessary for improvement of the Tenant's business activities whereas such works do not require consent from the Landlord, however, under condition that such fit out works do not disrupt the construction and/or statics of the Premises and/or the building in which the Premises are located. Improvements of the Premises resulting from such Tenant's fit out works (excluding movable assets) shall, upon cessation of the lease, remain with the	7.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik tijekom trajanja zakupnog odnosa 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, ali pod uvjetom da se takvim zahvatima ne naruši konstrukcija i/ili statika Prostora i/ili zgrade u kojoj je smješten Prostor. Poboljšice Prostora koje su rezultat takvih zahvata Zakupnika (isključujući pokretnu imovinu), ostaju po prestanku zakupa Prostora Zakupodavcu,

Landlord who will not be obligated to pay any compensation for such improvements to the Tenant.----------	koji za njih nije dužan platiti bilo kakvu naknadu Zakupniku. ----------
Tenant has a right to submit directly a request and all necessary documents to competent authorities, required for obtaining construction permit, minimum technical conditions or other necessary permits needed for the Premises for performing commercial activity. Landlord is obliged to give all necessary documentation, plans, permits etc. available to it, to the Tenant so that the Tenant could obtain all such permits.-----	7.2 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 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.----------
Sublease	**Podzakup**----------
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Tenant is entitled to sublease the smaller part of the Premises (for the purpose of butchery, bakery, instalment of an ATM or alike) without prior written consent of the Landlord, and the entire Premises only with prior written consent of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld.----------	8.1 Zakupnik nije ovlašten dati Prostor u podzakup, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, a cijeli Prostor samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, koja suglasnost neće biti uskraćena bez opravdanog razloga.----------
Cancelation of the Agreement	**Otkaz Ugovora**----------
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Neither the Landlord nor the Tenant may cancel this Agreement at any time during its duration.----------	9.1 Niti Zakupodavac niti Zakupnik ne mogu otkazati ovaj Ugovor za vrijeme njegovog trajanja.----------
9.2 The Landlord represents that the premises leased under this Agreement shall not be required for his activities in the next 10 (ten) years. The Parties mutually agree and confirm that the Tenant is entering into this Agreement on the basis of the respective Landlord's statement.----------	9.2 Zakupodavac izjavljuje da mu sljedećih 10 (deset) godina prostor koji je dan u zakup temeljem ovog Ugovora nije potreban za obavljanje njegovih aktivnosti. Ugovorne strane su suglasne i potvrđuju da Zakupnik stupa u ovaj Ugovor temeljem predmetne izjave Zakupodavca.----------

Billboards and advertisements **Article 10**	**Natpisi, panoi i reklame** **Članak 10.**
The Parties acknowledge that signs, billboards or advertisements are already placed on the Premises or on the building in which the Premises are located, but the Landlord gives approval to Tenant for placement of other signs, billboards or advertisements for the marketing purposes, on' the Premises and on the building in which the Premises are located. The Landlord authorizes the Tenant for placing lighted and unlighted advertisements on the Premise ----------	10.1 Ugovorne strane utvrđuju da na Prostoru odnosno zgradi u kojoj je Prostor smješten već postoje natpisi, plakati i reklame, no Zakupodavac daje dodatno odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe. Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da može na zakupljeni prostor po svom izboru u marketinške svrhe postaviti svjetleće i ne svjetleće reklame.----------
10.2 The owners of the building in which the Premises are located gave consent to the Tenant for placement of signs, billboards or advertisements for the marketing purposes on the building. The respective consent is attached to this Agreement as a schedule (if such consent was issued in written form). There is no other decision or consent of any conservator or housing association required for placement of signs, billboards or advertisements for the marketing purposes on the building in which the Premises are located, to the extent in which such signs, billboards or advertisements are currently placed on the building in which the Premises are located.----------	10.2 Vlasnici zgrade u kojoj je smješten Prostor dali su suglasnost Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u marketinške svrhe. Predmetna suglasnost je priložena ovom Ugovoru kao prilog (ako je ista ishođena u pisanom obliku). Niti jedna druga odluka ili odobrenje bilo kojeg konzervatora ili udruženja stanara nije potrebna za postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u kojoj je smješten prostor u marketinške svrhe, u mjeri u kojoj su takvi natpisi, plakati i reklame trenutno postavljeni na zgradi u kojoj se nalazi Prostor.----------
Return of the subject of the lease **Article 11**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 11.**
11.1 Upon the termination of the lease for any reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in a condition in which the Premises were at the moment of entry into force of this Agreement (as stated in the Hand-over Protocol, in accordance	11.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u stanju u kakvom se Prostor nalazio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora (kako je određeno u Zapisniku o primopredaji Prostora, u skladu

with Article 14.2), whereas (i) the Tenant shall not be entitled to reimbursement of expenses or other compensation for the improvements of the Premises resulting from Tenant's fit out works in accordance with Article 7.1 hereto and (ii) the Landlord shall not be entitled to compensation for the deterioration of the state of Premises occurred due to regular use thereof in accordance with the provisions of this Agreement.----------	s člankom 14.2), pri čemu (i) Zakupnik neće imati pravo na naknadu troškova ili druge naknade za poboljšice Prostora koje su rezultat Zakupnikovih zahvata sukladno članku 7.1 ovog Ugovora, a (ii) Zakupodavac neće imati pravo na naknadu za pogoršanje stanja Prostora nastalo uslijed njegovog redovnog korištenja sukladno odredbama ovog Ugovora.--------
Final provision	**Završne odredbe**----------
Article 12	**Članak 12.**
12.1 For all issues not regulated by this Agreement, Croatian Act on Lease and Purchase of the Business Premises shall apply, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.----------	12.1 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.--
12.2 Parties have jointly agreed that they shall settle prospective disputes related to this Agreement amicably, and if they do not succeed, they agree to competence of the Commercial Court in Split.----------	12.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački sud u Splitu.----------
Solemnization, Enforceability	**Solemnizacija, ovršnost**----------
Article 13	**Članak 13.**
13.1 This Agreement is drawn up in the form of an enforceable notarial instrument and the Tenant hereby agrees that if any of its monetary obligations undertaken in this Agreement have fallen due and have not been settled within the stipulated due date and after expiry of 60 (sixty) days as of delivery of written notice by the Landlord to the Tenant on such situation (by registered mail), then the Landlord may initiate enforcement proceedings over the Tenant's entire movable and immovable assets.----------	13.1 Ovaj Ugovor je sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te je Zakupnik suglasan da u slučaju dospjelosti bilo koje njegove novčane obveze preuzete ovim Ugovorom koja ne bude podmirena po isteku predviđenog roka dospjelosti i daljnjeg roka od 60 (šezdeset) dana od dostave Zakupniku pisane obavijesti Zakupodavca o nepodmirenju (preporučenom poštom), Zakupodavac može provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj Zakupnikovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.----------

Furthermore, the Tenant agrees that - in case of termination of this Agreement in any manner prescribed by this Agreement or by law - the Landlord may, based on the enforcement clause from following paragraph, initiate enforcement proceedings against the Tenant for the purpose of payment of all amounts due until the termination of the Agreement.----------	13.2 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 slijedećeg stavka provesti neposrednu prisilnu ovrhu protiv Zakupnika na plaćanje svih iznosa dospjelih do prestanka Ugovora.----------
13.3 The Parties agree that the Notary public shall put the enforcement clause on this Agreement upon the request of the Landlord and on the basis of (i) the Landlord's certified statement that the Tenant did not settle all amounts pursuant to this Agreement and (ii) proof of delivery of the written notice to the Tenant and expiry of the 60 (sixty) days term as of delivery.----------	13.3 Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik će na ovaj Ugovor staviti ovršnu klauzulu (potvrdu ovršnosti) na temelju zahtjeva Zakupodavca i (i) njegove ovjerene izjave da Zakupnik nije podmirio potraživanja sukladno ovom Ugovoru i (ii) dokaza o dostavi pisane obavijesti Zakupniku i isteku roka od 60 (šezdeset) dana od dostave.----------
Article 14	**Članak 14.**
14.1 Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between the Parties and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among Parties related to matters from this Agreement.----------	14.1 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.----------
14.2 Parties mutually agree that the Tenant is already in possession of the Premises by virtue of the lease agreement dated 23 December 2015. Nevertheless, the Parties agree to prepare the Hand over Protocol immediately upon this Agreement entering into force with specification of actual state of the Premises and information on who is the administrator of the building in which the Premises are located. Parties agree that, in case the Hand over Protocol is not prepared for reasons solely attributable to Tenant, the Tenant shall continue to	14.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora temeljem ugovora o zakupu od 23. (dvadeset trećeg) prosinca 2015. (dvije tisuće petnaeste) godine. Bez obzira na navedeno, Ugovorne strane se slažu da će sastaviti Zapisnik o primopredaji odmah po stupanju na snagu ovog Ugovora s utvrđenjem stanja Prostora i podacima o mjerilima struje i vode te upravitelju zgrade u kojoj se Prostor nalazi. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da, ukoliko Zapisnik o primopredaji ne bude sastavljen iz razloga potpuno na strani Zakupnika, Zakupnik nastavlja koristiti

use the Premises in condition in which the Premises are at the moment of entry into force of this Agreement ('as is' principle). Parties agree that respective agreement is substituted with this Agreement and that the Tenant shall make all necessary payments under that agreement and in a manner determined under that agreement until the date of entry into force of this Agreement.----------	Prostor u stanju u kakvom se nalazi u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora (princip 'viđeno-kupljeno'). Ugovorne strane utvrđuju da je predmetni ugovor zamijenjen ovim Ugovorom te da će Zakupnik do dana stupanja na snagu ovog Ugovora izvršiti sva potrebna plaćanja temeljem tog ugovora i na način utvrđen tim ugovorom.----------
14.3 This Agreement is drawn up as an enforceable notarial instrument, in five counterparts, two counterparts for each Party and one counterpart for the notary solemnizing this Agreement. The Landlord shall bear the costs of the notary.----------	14.3 Ovaj Ugovor je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, u pet primjerka, po dva za svaku Ugovornu stranu i jedan za javnog bilježnika koji solemnizira ovaj ugovor. Troškove javnog bilježnika snosi Zakupodavac.----------
14.4 Notices to be delivered under this Agreement shall be delivered by registered mail with a proof of delivery whereas it is deemed that the notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case the notice is returned to the sender for any reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery whereas it shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice was submitted to the post office.----------	14.4 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s 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.----------
14.5 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of change of ownership structure over the Tenant.----------	14.5 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu na dan promjene vlasničke strukture Zakupnika.----------
14.6 The Parties agree that Croatian text of this Agreement shall be prevailing and binding.----------	14.6 Ugovorne strane su suglasne daje mjerodavan i obvezujući hrvatski tekst ovog ugovora. ----------
In Split, on March 5 (fifth) 2019 (two thousand nineteen) ----------	U Splitu, 5. (petog) ožujka 2019. (dvijetisuće osamnaeste) godine.----------

...d.o.o. ...Landlord **...Milavić**, management board member – ... **...ENAC, d.o.o.** ...enant ...Wojciech Senczuk, ...dent of the Board, ...tt. Ivana Ljubičić ...p Bilanović, management board member, ...y att. Ivana Ljubičić	**ST.VIT d.o.o.** Zakupodavac **Tereza Milavić**, član uprave – direktor **STUDENAC, d.o.o.** Zakupnik Michal Wojciech Senczuk, predsjednik uprave po pun. Ivana Ljubičić Filip Bilanović, član uprave po pun. Ivana Ljubičić

SCHEDULE 1	**PRILOG 1**
NOTICE ON PROLONGATION OF LEASE	**OBAVIJEST O PRODUŽENJU ZAKUPA**
To: [•] (the **"Landlord"**)	Prima: [•] (**"Zakupodavac"**)
Date: [•]	Datum: [•]
NOTICE ON PROLONGATION OF LEASE	**OBAVIJEST O PRODUŽENJU ZAKUPA**
Dear Sirs,	Poštovani,
We refer to Clause 3.2 of the Agreement on lease of business premises concluded on [•] 2018 for the lease of business premises [•] between [•] (the **"Landlord"**) and the Company (the **"Agreement"**).	Pozivamo se na članak 3.2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana [•] 2018. radi zakupa poslovnog prostora [•] između [•] (**"Zakupodavac"**) i Društva (**"Ugovor"**).
We hereby inform you that we shall exercise our right from Clause 3.2 of the Agreement and we are prolonging the lease for additional 5 (five) years period on the identical terms as stipulated in the Agreement.	Ovim putem vas obavještavamo o korištenju našeg prava iz članka 3.2 Ugovora te produžavamo zakup za dodatno razdoblje od 5 (pet) godina pod istim uvjetima kako su određeni u Ugovoru.
Yours faithfully,	S poštovanjem,
Signature:	Potpis:
(the **"Company"**)	(**"Društvo"**)
represented by [•]	koje zastupa [•]
SCHEDULE [•]	**PRILOG 2**

RIGHT OF FIRST REFUSAL - NOTICE ON LEASE-- OFFER

To: [•] (the "**Company**")

Date: [•]

NOTICE ON LEASE OFFER

Dear Sirs,

We refer to Clause 3.3 of the Agreement on lease of business premises concluded on [•] 2018 for the lease of business premises [•] between [•] (the "**Landlord**") and the Company (the "**Agreement**").

We hereby inform you that we have received the Offer with following terms and conditions:

- [specification of third party];
- [rent];
- [duration];
- [other relevant terms and conditions from the Offer];

Please be reminded that, should you wish to exercise your Right of First Refusal, you are obliged to inform us within 30 (thirty) business days of the receipt of this Notice, failing which it shall be deemed you waived your right.

Yours faithfully,

Signature:

(the "**Landlord**")

PRAVO PRVENSTVA - OBAVIJEST O PONUDI ZA - ZAKUP

Prima: [•] ("**Društvo**")

Datum: [•]

OBAVIJEST O PONUDI ZA ZAKUP

Poštovani,

Pozivamo se na članak 3.3 Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana [•] 2018. radi zakupa poslovnog prostora [•] između [•] ("**Zakupodavac**") i Društva ("**Ugovor**").

Ovim putem vas obavještavamo kako smo primili Ponudu sa sljedećim odredbama i uvjetima:

- [podaci o trećoj strani];
- [zakupnina];
- [razdoblje];
- [ostale bitne odredbe i uvjeti iz Ponude];

Podsjećamo vas da ste nas, ukoliko želite iskoristiti svoje Pravo prvenstva, dužni obavijestiti u roku od 30 (trideset) radnih dana od primitka ove Obavijesti te će se, ukoliko propustite to učiniti, smatrati da ste se odrekli tog prava.

S poštovanjem,

Potpis:

("**Zakupodavac**")

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Društvo STUDENAC d.o.o. Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB:02023029348, zastupano po predsjedniku uprave Michal Wojciech Senczuk i Filip Bilanović kao članu uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi i podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se zaključuje između zakupodavca ST VIT d.o.o. sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MSB): 060333363, OIB: 58982181084, u pogledu poslovnog prostora na čest.zem. 2383/1, u naravi zgrada mješovite uporabe, površine 102 m2 i dvorište površine 78 m2, ukupne površine 180 m2, sve upisano u zemljišno knjižni uložak 3154, katastarska općina Bol, Zemljišnoknjižni odjel Supetar, anagrafske oznake Bol, Hrvatskog narodnog preporoda 1/B.

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 5 godina, koji rok počinje teći danom primopredaje predmeta zakupa, uz ugovorenu zakupninu opisanu u čl. 4.1 Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 14.6 članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 04. 03. 2019. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

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

Član uprave Filip Bilanović

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. CBK719921 Prezydent Miasta Poznania, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave - direktor **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113970201 PP Omiš, ovlašten zastupati 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 20,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-1872/2019
Split, 05.03.2019.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Za javnog bilježnika
prisjednik
Tanja Mihanović

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Specijalna punomoć ispuštena od STUDENAC d.o.o. dana 04.03.2019. godine - ovjerena pod brojem OV-1872/2019 dana 05.03.2019.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 2 stranice i ovjerava se u 4 primjerka na zahtjev stranke: **MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B**, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. CBK719921 Prezydent Miasta Poznania, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave - direktor **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 113970201 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 13,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 10,00 kn.

Broj: OV-1873/2019
Split, 05.03.2019.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Za javnog bilježnika
prisjednik
Tanja Mihanović

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-1874/2019

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da su stranke:

ST.VIT d.o.o., MBS 060350815, OIB 95659108293, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17, zastupano po članu uprave **TEREZA MILAVIĆ, OIB 62335652674, DUĆE, POLJIČKA CESTA - DOČINE 47**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 104121218 PP Omiš, ovlaštena zastupati samostalno i pojedinačno, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **kao zakupodavac,**

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17, zastupano po punomoćniku **IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26,** čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111074228 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom Specijalnu punomoć ispuštenu dana 04.03.2019. godine od strane Studenac d.o.o. zastupanog po predsjedniku uprave SEŃCZUK MICHAŁ WOJCIECH i i članu uprave - direktoru Filipu Bilanoviću, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV 1872/2019 dana 05.03.2019. godine, **kao zakupnik**

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 05. ožujka 2019. 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.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala zajedno s prilozima: 1.Prilog 1, Obavijest o produženju zakupa, 2. Specijalna Punomoć od 04.03.2019. godine, javni bilježnik Mirjana Popovac OV 1872/2019 te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Strankama izdana 4 (četiri) primjeraka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 100,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 875,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 218,75 kn.

Split, 05.03.2019.

REPUBLIKA HRVATSKA – 3 – MIRJANA POPOVAC – SPLIT – JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Za javnog bilježnika
prisjednik
Tanja Mihanović

ST VIT d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under number (MSB): 060350815, Croatian personal identification number (OIB): 95659108293, represented by Tereza Milavić, management board member – director, as the landlord (hereinafter: the **"Landlord"**) ----------	**ST. VIT d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MSB): 060350815, OIB: 95659108293, kojeg zastupa Tereza Milavić, član uprave - direktor, kao zakupodavac (dalje u tekstu: **"Zakupodavac"**)----------
and----------	i----------
STUDENAC, d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court registry in Split under number (MBS): 081168181, Croatian personal identification number (OIB): 02023029348, represented by Michal Wojciech Senczuk, president of the Board and Filip Bilanović, management board member, both represented by attorney Ivana Ljubičić, as the Tenant (hereinafter: 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 Senczuk, predsjednik uprave i Filip Bilanović, član uprave, oboje zastupani po punomoćniku Ivani Ljubičić, kao zakupnik (dalje u tekstu: **"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 December 10 (tenth) 2019 (two thousand nineteen) have concluded the following----------	sklopili su dana 10 (desti) prosinca 2019. (dvije tisuće devetnaeste) godine sljedeći----------
----------**AGREEMENT**----------	----------**UGOVOR**----------
----------**ON LEASE OF BUSINESS PREMISES**--------	------- **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**-------
---------- --(the **"Agreement"**)----------	----------**("Ugovor")**----------
Subject matter of the lease----------	**Predmet zakupa**----------
Article 1	**Članak 1.**

1.1	On the basis of this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease a part of a real estate – 474/10000 part of land registry plot no. 857/1, Cadastral Municipality 999903, Gruž, representing substation of 24 (twenty four) square meters, courtyard of 1031 (one thousand thirty one) square meters, building of mixed use of 7.417(seven thousand four hundred seventeen) square meters / in total 8472 (fight thousand four hundred seventy two) m^2 /registered in Land Registry folio number 3439, Cadastral Municipality Gruž, - business premises PP 30 and 35 on the ground floor (self-service) with a net usable area of 736.07 (seven hundred thirty six point seven) square meters to which the SP2 warehouse in the basement of a net usable area of 135.81 (one hundred thirty five point eighty one) m2 belongs, at Masarykov put 3C, 378. Co-ownership part - Condominium (E-378), all registered with the Land Registry Department of the Dubrovnik Municipal Court in Dubrovnik (**"Premises"**).----------	1.1	Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup nekretninu i to - 474/10000 dijela z.k.č.br. 857/1 Katastarska općina: 999903, Gruž, trafostanica površine 24 (dvadesetčetiri) m2, dvorište površine 1031 (tisućutrdidesetjedan) m2, zgrada mješovite uporabe površine 7.417 (sednamtiusća četiristotine sedamantest) m2, /ukupno 8472 (osamtisuća četiri stotine sedamdesetdva) m2/, upisano u zk.ul. 3439 k.o. Gruž, i to poslovni prostor PP 30 i 35 u prizemlju (samoposluga) neto korisne površine 736,07 (sedamstotinatrdesetšest zarez nula sedam) m2 kojem pripada skladište SP2 u podrumu neto korisne površine 135,81 (stotridesetpet zarez osamdesetjedan) m2, na adresi Masarykov put 3C, 378. Suvlasnički dio - Etažno vlasništvo **(E-378),** sve upisano kod zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku (**"Prostor"**).----------
1.2	The Landlord represents that at the moment of entry into force of this Agreement the Landlord has valid legal basis (titulus) of ownership of the Premises and that the Landlord shall without delay (subject only to required time for entry) effectuate entry of its ownership of the Premises with the competent land registry.----------	1.2	Zakupodavac izjavljuje da u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora ima valjanu pravnu osnovu (titulus) vlasništva Prostora te da će bez odgađanja (podložno jedino vremenu potrebnom za upis) provesti upis uknjižbe svog vlasništva Prostora u zemljišnoj knjizi nadležnog suda.----------
1.3	The Landlord represents and warrants to the Tenant free access to the Premises with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, including the access to the Premises by a lorry	1.3	Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup Prostoru sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući pristup Prostoru dostavnim vozilom (ako je pristup dostavnim vozilom

(provided that the access by a lorry is possible and within Landlord's control i.e. in a manner in which such access has been regulated so far), all in accordance with the provisions of this Agreement. ----------	moguć i u kontroli Zakupodavca odnosn na način kako je pristup Prostoru do sad reguliran), a sve u skladu sa odredbam 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 purpose of performing registered business activity of the Tenant (administrative-managerial functions).----	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika (trgovačka djelatnost).----------
2.2 The Parties acknowledge that the Premises are in a condition required for such a purpose.----------	2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju 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.----------
Term of the Lease	**Trajanje zakupa**----------
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of time of 10 (five) years as of the date of entry into force of this Agreement and the Tenant is already in possession of the Premises----------	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, računajući od dana zaključenja ovog Ugovora, a Zakupnik se veća nalazi u posjedu Prostora. ----------
3.2 The Tenant has the right, but not the obligation, to prolong the lease term for additional 5 (five) years by sending a written notice by registered mail to the Landlord 3 (three) month(s) prior to expiration of the lease term from the	3.2 Zakupnik ima pravo, ali ne i obvezu, produžiti trajanje zakupa za dodatnih 5 (pet) godina na način da pošalje Zakupodavcu pisanu obavijest preporučenom poštom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka, u kojoj obavijesti će navesti da se

previous paragraph, at the latest, stating that the Agreement is prolonged for additional 5 (five) years period on the identical terms („**Notice on prolongation of lease**"- **Attachment 1**). For avoidance of any doubt, such a right does not belong to the Landlord.----------

---

3.3 After expiry of the additional 5 (five) years from the paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to firstly offer to the Tenant to lease the Premises for the further period of time to be agreed between the Parties, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party („**Right of First Offer**"). To ensure the above, the Landlord shall inform the Tenant on (i) an offer from the third party that the Landlord wishes to accept or (ii) on receiving of an intent to accept the Landlord's offer by a third party which offer was provided by the Landlord ((i) and (ii) together the "**Offer**"), with exact terms and conditions of the Offer, 2 (two) months before expiry of lease from paragraph 3.2, at the latest (**"Notice on Lease Offer"-Attachment 2**). The Tenant shall inform the Landlord within 30 (thirty) days as of receipt of the Notice on Lease Offer whether it wishes to accept the Offer. If the Tenant does not accept the Offer, the Landlord may enter into lease agreement with the third party in accordance with the Offer (under the terms and conditions which cannot be more beneficial for a third party than contained in the Offer, including that the rent cannot be lower) within 3 (three) months from expiry of the above 30 (thirty) days, otherwise, the above procedure shall be repeated.----------

---

Ugovor produžuje za dodatnih 5 (pet) godina pod istim uvjetima („**Obavijest o produženju zakupa**"- **Prilog 1**). Radi izbjegavanja svake sumnje, navedeno pravo ne pripada Zakupodavcu. ----------

---

3.3 Nakon isteka dodatnih 5 (pet) godina iz stavka 3.2 gore, Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće vremensko razdoblje, o kojem će se Ugovorne strane dogovoriti, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi („**Pravo prvenstva**"). Kako bi se osigurala provedba navedenog, Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika o (i) ponudi treće osobe koju Zakupodavac želi prihvatiti ili (ii) o namjeri prihvata Zakupodavčeve ponude od treće osobe koju ponudu je dao Zakupodavac ((i) i (ii) zajedno „**Ponuda**"), s detaljnim uvjetima iz Ponude, najkasnije 2 (dva) mjeseca prije isteka razdoblja zakupa iz stavka 3.2 („**Obavijesti o ponudi za zakup**"- **Prilog 2**). Zakupnik će obavijestiti Zakupodavca u roku od 30 (trideset) dana od primitka Obavijesti o ponudi za zakup, želi li prihvatiti Ponudu. Ukoliko Zakupnik ne prihvati Ponudu, Zakupodavac može sklopiti ugovor u zakupu s trećom osobom sukladno Ponudi (pod uvjetima koji ne mogu biti povoljniji za treću osobu od uvjeta iz Ponude, uključujući zakupninu koja ne može biti niža) u roku od 3 (tri) mjeseca od isteka gore navedenog roka od 30 (trideset) dana, u protivnom će se gore navedena procedura ponoviti.----------

---

Rent **Article 4**	**Zakupnina** **Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the monthly rent for the Premises amounts to: (i) EUR 8.000,00 (eight thousand euro), increased for VAT (or a tax which may replace it, if any), payable in HRK counter value pursuant to middle exchange rate of Croatian National Bank at the date of issuance of the invoice. Tenant shall pay the rent on the following account of the Landlord: HR5524020061100752710	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi: -8.000,00 € (osam tisuća eura), uvećano za PDV (ili porez koji ga zamijeni, ako ga bude), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca: HR5524020061100752710.
4.2 The Tenant shall pay the rent until 15th (fifteenth) of a month for a previous month, without the right of set-off against any amounts or claims possibly due by the Landlord to the Tenant which do not follow directly from this Agreement.	4.2 Zakupnik će plaćati zakupninu do 15. (petnaestog) u mjesecu za prethodni mjesec, bez prava na prijeboj s bilo kakvim iznosima ili tražbinama koje bi Zakupodavac mogao dugovati Zakupniku koji ne proizlaze izravno iz ovog Ugovora.
Indexation of Rent **Article 5**	**Indeksacija zakupnine** **Članak 5.**
5.1 The Parties explicitly determine that the rent stipulated in previous Article of this Agreement shall remain unchanged during the first five-year period of duration of this Agreement from Article 3.1 and that it is, thus, not subject to indexation during the aforementioned period.	5.1 Stranke izričito utvrđuju da će zakupnina iz prethodnog članka ovog Ugovora u prvom petogodišnjem razdoblju trajanja ovog zakupnog odnosa iz članka 3.1 ostati neizmijenjena te da ista stoga u navedenom razdoblju ne podliježe indeksaciji.
5.2 After the first five-year period of duration of this Agreement expires, the value of the rent stipulated in previous Article of this Agreement shall be indexed on the	5.2 Po proteku prvog petogodišnjeg razdoblja trajanja ovog zakupnog odnosa, vrijednost zakupnine iz prethodnog članka ovog Ugovora će se osiguravati na temelju

basis of the annual rate of Harmonized Index of Consumer Prices of the European Union (hereinafter referred to as: **"HICP"**) as published by Eurostat, whereas HICP published for the 49th (forty-ninth) month of the duration of this lease i.e., if in this month no HICP was published, the latest published HICP before the 49th (forty-ninth) month of the duration of this lease, shall be taken as starting point for indexation. The rent shall be indexed in the aforementioned manner every 12 months, for the first time in the 61st (sixty-first) month of the duration of this lease. In case of decrease of HICP, the rent shall not decrease below the amount of rent valid for previous year. Monitoring of the aforementioned index and indexation of the rent are obligations of the Landlord. In case the aforementioned index shall no longer be published for any reason whatsoever, the index succeeding the aforementioned index shall be applicable.----------

godišnje stope Harmoniziranog Indeksa Potrošačkih Cijena Europske Unije (dalje u tekstu: **"HIPC"**) koji objavljuje Eurostat, a pritom se kao polazište za obračun osiguranja vrijednosti uzima HIPC koji je objavljen za 49. (četrdesetdeveti) mjesec trajanja ovog zakupnog odnosa, odnosno, ako u tom mjesecu nije objavljen HIPC, kao polazište se uzima HIPC koji je zadnji objavljen prije 49. (četrdesetdevetog) mjeseca trajanja ovog zakupnog odnosa. Zakupnina će se na prethodno opisani način usklađivati svakih 12 (dvanaest) mjeseci, a po prvi puta u 61. (šezdesetprvom) mjesecu trajanja ovog zakupnog odnosa. U slučaju smanjenja HIPC-a, zakupnina se neće sniziti ispod iznosa zakupnine koja je vrijedila za prethodnu godinu. Praćenje navedenog indeksa i indeksiranje zakupnine obveze su Zakupodavca. Za slučaj da se navedeni indeks iz bilo kojeg razloga prestane objavljivati, tada će se za osiguranje vrijednosti primjenjivati onaj indeks koji stupa na njegovo mjesto.----------

Expenses

Article 6

The Tenant shall pay utilities costs relating to the Premises from the date of entry into force of this Agreement. The Tenant is entitled, by this Agreement, to conclude utilities supply agreements for the Premises in its own name and his own behalf.----------

The Tenant shall pay the expenses related to the minor maintenance (*Cro. tekuće održavanje*) of the Premises (i.e. cleaning, painting). The Landlord shall pay all other

Troškovi----------

Članak 6.

6.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Zakupnik je ovlašten temeljem ovog Ugovora zaključiti ugovore o opskrbi vezane uz sve režijske troškove za Prostor na svoje ime i za svoj račun.----------

6.2 Zakupnik će snositi i troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi). Zakupodavac će snositi sve ostale troškove vezane za

expenses relating to use of common parts and devices and performing common services in the building in which the Premises are located in proportion to participation of the Premises in the surface area of the building in which the Premises are located.----------	korištenje zajedničkih dijelova i uređaj obavljanja zajedničkih usluga u zgradi kojoj je smješten Prostor, proporcionali udjelu Prostora u sveukupnoj površ zgrade u kojoj je nalazi.----------
6.3 The Tenant shall, during the entire lease term, maintain a valid insurance of the Premises against risks and with coverage as the Premises are insured at the moment of execution of this Agreement and shall annually provide the Landlord with the evidence of such insurance, by delivering a copy of the valid insurance policy for the Premises within 30 (thirty) days as of execution of such insurance policy.----------	6.3 Zakupnik će za cijelo vrijeme trajan zakupa održavati valjano osiguran Prostora od rizika i s iznosom pokrića kak je Prostor osiguran u trenutku sklapan ovog Ugovora te će Zakupodavcu svak godine dostavljati dokaz o takvo osiguranju u vidu važeće police osiguranj Prostora, u roku od 30 (trideset) dana o dana sklapanja takve police osiguranja.----
6.4 The Landlord shall bear expenses of extraordinary repairs of the Premises. In case such expenses are covered by the insurance from the previous paragraph, the Tenant shall reimburse the Landlord for the documented expenses made, however, always only up to the insurance proceeds recovered. ----------	6.4 Zakupodavac će snositi troškov izvanrednog održavanja Prostora. U slučaj da su takvi troškovi pokriveni osiguranjem iz prethodnog stavka, Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu njegove dokumentirane troškove, ali uvijek najviše do iznosa dobivene osiguranine.----------
[illegible] works	**Radovi na opremanju**----------
Article 7	**Članak 7.**
[illegible] agree that during the term of [illegible], the Tenant shall be free [illegible] any fit out works on the [illegible] it considers necessary for [illegible] of the Tenant's business [illegible] such works do not [illegible] from the Landlord, [illegible] that such fit	7.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik tijekom trajanja zakupnog odnosa imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na uređenju i opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove, nije potrebna suglasnost Zakupodavca, ali pod uvjetom da se takvim

out works do not disrupt the construction and/or statics of the Premises and/or the building in which the Premises are located. Improvements of the Premises resulting from such Tenant's fit out works (excluding movable assets) shall, upon cessation of the lease, remain with the Landlord who will not be obligated to pay any compensation for such improvements to the Tenant.----------	zahvatima ne naruši konstrukcija i/il statika Prostora i/ili zgrade u kojoj je smješten Prostor. Poboljšice Prostora koje su rezultat takvih zahvata Zakupnika (isključujući pokretnu imovinu), ostaju po prestanku zakupa Prostora Zakupodavcu, koji za njih nije dužan platiti bilo kakvu naknadu Zakupniku. ----------
7.2 Tenant has a right to submit directly a request and all necessary documents to competent authorities, required for obtaining construction permit, minimum technical conditions or other necessary permits needed for the Premises for performing commercial activity. Landlord is obliged to give all necessary documentation, plans, permits etc. available to it, to the Tenant so that the Tenant could obtain all such permits.----	7.2 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 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.----------
Sublease----------	**Podzakup**----------
Article 8	**Članak 8.**
8.1 The Tenant is entitled to sublease the smaller part of the Premises (for the purpose of butchery, bakery, instalment of an ATM or alike) without prior written consent of the Landlord, and the entire Premises only with prior written consent of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld.----------	8.1 Zakupnik nije ovlašten dati Prostor u podzakup, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, a cijeli Prostor samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, koja suglasnost neće biti uskraćena bez opravdanog razloga.----------
[illegible]	**Otkaz Ugovora**----------
[illegible]	**Članak 9.**

9.1 Neither the Landlord nor the Tenant may cancel this Agreement at any time during its duration.----------	9.1 Niti Zakupodavac niti Zakupnik ne mogu otkazati ovaj Ugovor za vrijeme njegovog trajanja.----------
9.2 The Landlord represents that the premises leased under this Agreement shall not be required for his activities in the next 10 (ten) years. The Parties mutually agree and confirm that the Tenant is entering into this Agreement on the basis of the respective Landlord's statement.----------	9.2 Zakupodavac izjavljuje da mu sljedećih 10 (deset) godina prostor koji je dan u zakup temeljem ovog Ugovora nije potreban za obavljanje njegovih aktivnosti. Ugovorne strane su suglasne i potvrđuju da Zakupnik stupa u ovaj Ugovor temeljem predmetne izjave Zakupodavca.----------
Signs, billboards and advertisements	**Natpisi, panoi i reklame**----------
Article 10	**Članak 10.**
10.1 The Parties acknowledge that signs, billboards or advertisements are already placed on the Premises or on the building in which the Premises are located, but the Landlord gives approval to Tenant for placement of other signs, billboards or advertisements for the marketing purposes, on the Premises and on the building in which the Premises are located. The Landlord authorizes the Tenant for placing lighted and unlighted advertisements on the Premise ----------	10.1 Ugovorne strane utvrđuju da na Prostoru odnosno zgradi u kojoj je Prostor smješten već postoje natpisi, plakati i reklame, no Zakupodavac daje dodatno odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe. Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da može na zakupljeni prostor po svom izboru u marketinške svrhe postaviti svjetleće i ne svjetleće reklame.----------
[illegible] owners of the building in which the [illegible] premises are located gave consent to the [illegible] for placement of signs, billboards [illegible] advertisements for the marketing [illegible] on the building. The respective [illegible] is attached to this Agreement as [illegible] (if such consent was issued in [illegible]). There is no other decision [illegible] any conservator or housing [illegible] required for placement of [illegible] or advertisements for	10.2 Vlasnici zgrade u kojoj je smješten Prostor dali su suglasnost Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u marketinške svrhe. Predmetna suglasnost je priložena ovom Ugovoru kao prilog (ako je ista ishođena u pisanom obliku). Niti jedna druga odluka ili odobrenje bilo kojeg konzervatora ili udruženja stanara nije potrebna za postavljanje natpisa, plakata i reklama na zgradi u kojoj je smješten prostor u

the marketing purposes on the building in which the Premises are located, to the extent in which such signs, billboards or advertisements are currently placed on the building in which the Premises are located.----------

marketinške svrhe, u mjeri u kojoj su takvi natpisi, plakati i reklame trenutno postavljeni na zgradi u kojoj se nalazi Prostor.----------

Return of the subject of the lease

Article 11

11.1 Upon the termination of the lease for any reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in a condition in which the Premises were at the moment of entry into force of this Agreement (as stated in the Hand-over Protocol, in accordance with Article 14.2), whereas (i) the Tenant shall not be entitled to reimbursement of expenses or other compensation for the improvements of the Premises resulting from Tenant's fit out works in accordance with Article 7.1 hereto and (ii) the Landlord shall not be entitled to compensation for the deterioration of the state of Premises occurred due to regular use thereof in accordance with the provisions of this Agreement.----------

Povrat predmeta zakupa----------

Članak 11.

11.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u stanju u kakvom se Prostor nalazio u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora (kako je određeno u Zapisniku o primopredaji Prostora, u skladu s člankom 14.2), pri čemu (i) Zakupnik neće imati pravo na naknadu troškova ili druge naknade za poboljšice Prostora koje su rezultat Zakupnikovih zahvata sukladno članku 7.1 ovog Ugovora, a (ii) Zakupodavac neće imati pravo na naknadu za pogoršanje stanja Prostora nastalo uslijed njegovog redovnog korištenja sukladno odredbama ovog Ugovora.----------

Final provision

Article 12

12.1 For all issues not regulated by this Agreement, Croatian Act on Lease and Purchase of the Business Premises shall apply, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.----------

Završne odredbe----------

Članak 12.

12.1 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.----------

12.2 Parties have jointly agreed that they shall settle prospective disputes related to this Agreement amicably, and if they do not succeed, they agree to competence of the Commercial Court in Dubrovnik.----------	12.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački sud u Dubrovniku.----------
Solemnization, Enforceability	**Solemnizacija, ovršnost**----------
Article 13	**Članak 13.**
13.1 This Agreement is drawn up in the form of an enforceable notarial instrument and the Tenant hereby agrees that if any of its monetary obligations undertaken in this Agreement have fallen due and have not been settled within the stipulated due date and after expiry of 60 days as of delivery of written notice by the Landlord to the Tenant on such situation (by registered mail), then the Landlord may initiate enforcement proceedings over the Tenant's entire movable and immovable assets.----------	13.1 Ovaj Ugovor je sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te je Zakupnik suglasan da u slučaju dospjelosti bilo koje njegove novčane obveze preuzete ovim Ugovorom koja ne bude podmirena po isteku predviđenog roka dospjelosti i daljnjeg roka od 60 (šezdeset) dana od dostave Zakupniku pisane obavijesti Zakupodavca o nepodmirenju (preporučenom poštom), Zakupodavac može provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj Zakupnikovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.----------
13.2 Furthermore, the Tenant agrees that - in case of termination of this Agreement in any manner prescribed by this Agreement or by law - the Landlord may, based on the enforcement clause from following paragraph, initiate enforcement proceedings against the Tenant for the purpose of payment of all amounts due until the termination of the Agreement.----------	13.2 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 slijedećeg stavka provesti neposrednu prisilnu ovrhu protiv Zakupnika na plaćanje svih iznosa dospjelih do prestanka ovog Ugovora.-----
13.3 The Parties agree that the Notary public shall put the enforcement clause on this Agreement upon the request of the Landlord and on the basis of (i) the	13.3 Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na ovaj Ugovor staviti ovršnu klauzulu (potvrdu ovršnosti) na temelju

Landlord's certified statement that the Tenant did not settle all amounts pursuant to this Agreement and (ii) proof of delivery of the written notice to the Tenant and expiry of the 60 (sixty) days term as of delivery.----------	zahtjeva Zakupodavca i (i) njegove ovjerene izjave da Zakupnik nije podmirio potraživanja sukladno ovom Ugovoru i (ii) dokaza o dostavi pisane obavijesti Zakupniku i isteku roka od 60 (šezdeset) dana od dostave.----------
Article 14	**Članak 14.**
14.1 Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between the Parties and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among Parties related to matters from this Agreement.----------	14.1 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.----------
14.2 Parties mutually agree that the Tenant is already in possession based on his previous ownership of the Premises. Parties agree to draw up a Handover Record as soon as this Agreement enters into force, specifying the condition of the Premises and status on the electricity and water metering and other overheads. The contracting parties agree that if the Handover Record is not drawn up for reasons entirely on the Tenant's side, the Tenant continues to use the Premises as it was at the time of entry into force of this Agreement ('seen-purchased' principle).	14.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu Prostora temeljem svoga ranijeg vlasništva na Prostoru. Bez obzira na navedeno, Ugovorne strane se slažu da će se sastaviti Zapisnik o primopredaji odmah po stupanju na snagu ovog Ugovora s utvrđenjem stanja Prostora i podacima o mjerilima struje i vode i ostalih režijeskih troškova. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da, ukoliko Zapisnik o primopredaji ne bude sastavljen iz razloga potpuno na strani Zakupnika, Zakupnik nastavlja koristiti Prostor u stanju u kakvom se nalazi u trenutku stupanja na snagu ovog Ugovora (princip 'viđeno-kupljeno'). ----------
14.3 This Agreement is drawn up as an enforceable notarial instrument, in five counterparts, two counterparts for each Party and one counterpart for the notary solemnizing this Agreement. The	14.3 Ovaj Ugovor je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, u pet primjerka, po dva za svaku Ugovornu stranu i jedan za javnog bilježnika koji

Landlord shall bear the costs of the notary.----------	solemnizira ovaj ugovor. Troškove javnog bilježnika snosi Zakupodavac.----------
14.4 Notices to be delivered under this Agreement shall be delivered by registered mail with a proof of delivery whereas it is deemed that the notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case the notice is returned to the sender for any reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery whereas it shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice was submitted to the post office.----------	14.4 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte s 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.----------
14.5 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the date of change of ownership structure over the Tenant.----------	14.5 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa Ugovornih strana na ovome Ugovoru..------
14.6 The Parties agree that Croatian text of this Agreement shall be prevailing and binding.----------	14.6 Ugovorne strane su suglasne daje mjerodavan i obvezujući hrvatski tekst ovog ugovora. ----------
In Split, December 10 (tenth) 2019 (two thousand nineteen)---------- **ST VIT d.o.o.**---------- The Landlord---------- **Tereza Milavić**, management board member – director---------- **STUDENAC, d.o.o.**---------- The Tenant----------	U Splitu, 10. (deseti) prosinca 2019. (dvijetisuće devetnaeste) godine.---------- **ST VIT d.o.o.**---------- Zakupodavac---------- **Tereza Milavić**, član uprave – direktor---------- **STUDENAC, d.o.o.**---------- Zakupnik----------

Michal Wojciech Senczuk, president of the Board, by att. Ivana Ljubičić	Michal Wojciech Senczuk, predsjednik uprave po pun. Ivana Ljubičić
Filip Bilanović, management board member, by att. Ivana Ljubičić	Filip Bilanović, član uprave po pun. Ivana Ljubičić

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Društvo STUDENAC d.o.o. Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB:02023029348, kojeg zastupa predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk i Filip Bilanović, član uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi i podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se zaključuje između zakupodavca ST. VIT d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MSB): 060350815, OIB: 95659108293 te zakupnika STUDENAC d.o.o. u pogledu poslovnog prostora 474/10000 dijela z.k.č.br. 857/1 Katastarska općina: 999903, Gruž, trafostanica površine 24 m2, dvorište površine 1031 m2, zgrada mješovite uporabe površine 7.417 m2, /ukupno 8472 m2/, upisano u zk.ul. 3439 k.o. Gruž, i to poslovni prostor PP 30 i 35 u prizemlju (samoposluga) neto korisne površine 736,07 m2 kojem pripada skladište SP2 u podrumu neto korisne površine 135,81 m2, na adresi Masarykov put 3C, 378. Suvlasnički dio - Etažno vlasništvo (E-378), sve upisano kod zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku.

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 10 godina, koji rok počinje teći danom zaključenja ugovora, uz ugovorenu zakupninu opisanu u čl. 4.1 Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 14.6 članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 05.12.2019. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

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

Član uprave Filip Bilanović

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-9308/2019

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je **stranka**:

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17, zastupano po punomoćniku IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111074228 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć ispuštenu dana 05.12.2019. godine od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku i članu uprave Filipu Bilanoviću, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV 9306/2019 dana 13.12.2019. godine, kao Zakupnik

predložila prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora ("Ugovor") sklopljen s SK VIT d.o.o., kao Zakupodavcem od 10. prosinca 2019. 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 zajedno s prilogom: Specijalna punomoć od 05.12.2019. g. OV-9036/2019, 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.

Stranci predana ovjerena primjerka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 400,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.750,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 437,50 kn.

Split, 13.12.2019.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK