Tenant does not voluntarily fulfill the obligations assumed by this Agreement upon maturity, without his further participation, approval or consent, he may immediately request and carry out forced execution on the entire property of the Tenant, and on his accounts with all financial institutions, as for the purpose of execution, as well as for the collection of due and unpaid rent and special expenses, as well as immediate execution for the purpose of handing over business premises (in cases of contract cancellation and expiry of the lease term).----------

10.3 The Tenant expressly agrees that the notary, at the written request of the Landlord, on which their signature will be certified, which will state the due date and amount of the claim based on non-payment of rent, and the date of execution, for the purpose of handing over immediate possession or already at the end of the term (expiration of the lease) from Art. 3 (three) of this Agreement, based on which the Landlord can carry out immediate and forced enforcement by vacating and evicting the leased premises and (or) at the written request of the Landlord, on which their signature will be certified, in which the due date and amount of the claim will be specified on the grounds of non-payment of rent and special expenses for the purpose of immediate execution on the Tenant's assets, with proof that the Landlord has previously acted in accordance with Article 3.4. (three point four) of this Agreement, and which of the above requirements will be considered as a document from paragraph 4 (four), Article 54 (fifty four) of the Notary Public Act, issues a confirmation of the enforceability of this notarial deed. ----------

po dospijeću dobrovoljno ne ispuni obveze preuzete ovim Ugovorom, bez njegova daljnjeg sudjelovanja, odobrenja ili suglasnosti mogu neposredno zatražiti i provesti prisilnu ovrhu na čitavoj imovini Zakupnika, te na njegovim računima kod svih financijskih institucija, kako radi izvršenja tako i radi naplate dospjele a neplaćene zakupnine i posebnih troškova, tako i neposrednu ovrhu radi predaje poslovnog prostora (u slučajevima otkaza ugovora i proteka roka zakupnog odnosa).----------
---

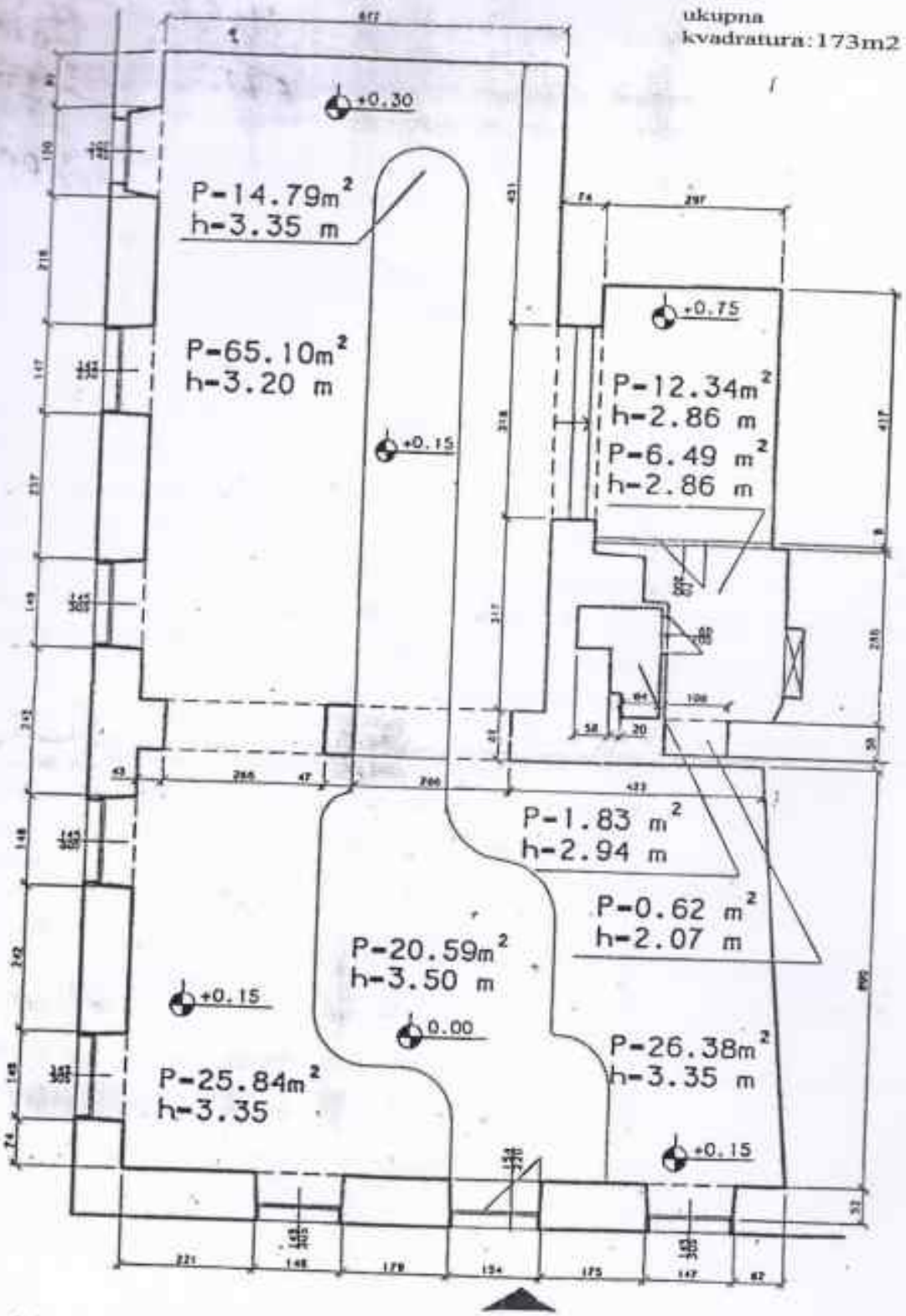
10.3 Zakupnik izričito pristaje da javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te datum ovršnosti radi predaje u neposredan posjed ili već samim protekom roka (istekom zakupnog odnosa) iz čl. 3 (tri) ovog Ugovora, a temeljem čega Zakupodavac može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u zakup i (ili) na pisani zahtjev Zakupodavca, na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te posebnih troškova radi neposredne ovrhe na sredstvima Zakupnika, uz dokaz da je Zakupodavac prethodno postupio sukladno članku 3.4. (tri točka četiri) ovoga Ugovora, a koji gornji zahtjevi će se smatrati ispravom iz stavka 4 (slovima četiri), članka 54 (slovima: pedeset četiri) Zakona o javnom bilježništvu, izda potvrdu ovršnosti ovog javnobilježničkog akta. ----------

10.4	Upon termination of the enforceability clause, the Landlord can carry out: 1 (one)/ immediate and forced enforcement by emptying and evicting the leased space and handing it over to the Landlord, free of persons and things, and (or) for the purpose of paying the rent due and unpaid until then, as well as special expenses due and unpaid and execution costs, can implement; 2 (two)/ immediate forcible enforcement of the entire property of the Tenant that may be subject to enforcement.----------	10.4	Po isho đenju klauzule ovršnosti Zakupodavac može provesti: 1 (jedan)/ neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u zakup i predajom istog slobodnog od osoba i stvari Zakupodavcu, i (ili) radi plaćanja do tada dospjele a nenaplaćene zakupnine kao i dospjelih a nenaplaćenih posebnih troškova te troškova ovrhe, mogu provesti; 2 (dva)/ neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika koja može biti predmet ovrhe.----------
10.5	The cost of solemnization is borne by the Tenant.----------	10.5	Trošak solemnizacije snosi Zakupnik.----------
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.----------	11.1	Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.----------
11.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Split.----------	11.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Splitu.----------
11.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.----------	11.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.----------
	Article 12		**Članak 12.**
12.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.----------	12.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.----------

12.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.----------	12.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.----------
12.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).----------	12.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).----------
12.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.----------	12.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.----------
12.5 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.----------	12.5 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.----------

12.6 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of the solemnization of the Agreement.----------	12.6 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom solemnizacije Ugovora.---------- ----------
In Omiš, 12th September 2022 (twelfth September twothousandtwentytwo)	U Omišu, 12.09.2022. (dvanaestidevetogdvijetisućedvadestdruge)
ELEZI GANIMETE The Landlord B Eleri Ganimete	ELEZI GANIMETE Zakupodavac Elezi Ganimete
ELEZI ŠERIJE The Landlord Šerije Elezi	ELEZI ŠERIJE Zakupodavac Šerije Elezi
ELEZI RAMIZ The Landlord Elezi Ramiz	ELEZI RAMIZ Zakupodavac Elezi Ramiz
ELEZI ŠEFKET The Landlord	ELEZI ŠEFKET Zakupodavac
ELEZI MIRTEZAN The Landlord Mirto Elezi	ELEZI MIRTEZAN Zakupodavac Mirto Elezi
STUDENAC d.o.o. The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Att Ivana Ljubičić Filip Bilanović Att Ivana Ljubičić	**STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk p.p. Ivana Ljubičić Filip Bilanović p.p. Ivana Ljubičić

G. E.



Mjerilo 1:100 UL. BANA JELAČIĆA

16543

18/07/94

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 Michał 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, potpiše i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora („Ugovor")** koji se zaključuje između zakupodavaca **1. Elezi Ganimete, OIB: 81784830790, Kralja Zvonimira 6, 21000 Split, 2. Elezi Šerije, OIB: 32496493405, Kralja Zvonimira 6, 21000 Split, 3. Elezi Ramiz, OIB: 20574787622, Kralja Zvonimira 6, 21000 Split, 4. Elezi Šefket, OIB. 37773359501, Kralja Zvonimira 6, 21000 Split,5. Elezi Mirtezan, OIB: 04118612387, Kralja Zvonimira 6, 21000 Split**, i zakupnika **STUDENAC d.o.o.** predmet kojeg je zakup poslovnog prostora koji se nalazi u Splitu, Bana Jelačića 1 (jedan), i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1 (jedan)) poslovni prostor br.1. (jedan) na PR (prizemlju) površine 173 (jednastotinasedamdesetitri) četvornih metara sa južne strane od glavnog ulaza u zgradu, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 23461 (dva tri četiri šest jedan), zemljišnoknjižne čestice br. 956/1 (devet pet šest kroz jedan) ZGR, katastarska općina Split, a sve u skladu sa tlocrtom koji je sastavni dio ovog Ugovora.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 10 (deset) godina koje počinje trenutkom primopredaje poslovnog prostora, uz ugovorenu zakupninu opisanu u čl. 4.1. Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 12.6. članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 12.09.2022. godine

Mirtezan Elezi
Šefket Elezi
Ganimete Elezi

STUDENAC d.o.o.
Predsjednik uprave Michał Wojciech Senczuk
STUDENAC
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 putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, 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-7692/2022
Split, 19.09.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK 1

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Prisjednik Iris Popovac
za javnog bilježnika

Mirela Elezi
Melisa Elezi
Ganimete Elezi

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-7693/20

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

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17
zastupano po punomoćniku IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, ANTUN
MIHANOVIĆA 26, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111074228 PI
Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 12. rujn
2022. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu
Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave
Filipu Bilanoviću ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa
zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-
7692/2022 dana 19. rujna 2022. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen s Elezi Ganimete, Elezi Šerije, Elezi Ramiz, Elezi Šefket i Elezi Mirtezan, kao Zakupodavci od 12. rujna 2022. godine** na potvrdu.

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

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

Prilog: 1/ Tlocrt 2/ Specijalna punomoć od 12.09.2022. . godine

Stranci izdano šest primjeraka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 260,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.575,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 393,75 kn.

Split, 19.09.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Prisjednik Iris Popovac
za javnog bilježnika


Republika Hrvatska
JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC
SPLIT
REPUBLIKA HRVATSKA
SPLIT
MIRJANA POPOVAC
JAVNI BILJEŽNIK

Stjepan Simović, Bistroće 38, 20213 Čilipi, OIB: 54497813483 (the "**Landlord**") and **STUDENAC d.o.o.**, with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"), (The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**") on 30 March 2020 concluded the following **AGREEMENT** **ON BUSINESS PREMISES LEASE** (the "**Agreement**")	Stjepan Simović, Bistroće 38, 20213 Čilipi, OIB: 54497813483, ("**Zakupodavac**") i **STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("**Zakupnik**") (Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**") sklopili su dana 30.3.2021.godine sljedeći **UGOVOR** **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Preamble The Contracting Praties agree on the following: - On 07 May 2018 they concluded the Pre-Agreement on Lease of Business Premises certified by the notary public Nikša Mozara of Dubrovnik under number OV-4435/2018. - Pursuant to the aforementioned Pre-Agreement they assumed the obligation of concluding the Agreement on Lease of Business Premises which shall be built on the land plot 83/1 and 83/15, cadastral municipality Čilipi under the condition that the Landlord obtains a valid building permit. The aforementioned condition was met by obtaining the building permit	**Preambula** Ugovorne strane prethodno suglasno utvrđuju sljedeće: - da su dana 7. svibnja 2018. godine zaključile Predugovor o zakupu poslovnog prostora koji Predugovor je ovjeren u potpisu Zakupodavca Stjepana Simovića kod javnog bilježnika Nikše Mozara iz Dubrovnika pod brojem OV-4435/2018. - da su citiranim Predugovorom preuzele obvezu sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora koji se ima sagraditi na čest zem. 83/1 i 83/15 K.O. Čilipi pod uvjetom da Zakupodavac ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu, a koji uvjet je ispunjen ishođenjem Građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/19-01/180, URBROJ: 2117/1-

Scanned with CamScanner

class: UP/I-361-03/19-01/180 file number: 2117/1-23/1-3-19-8 issued by the Administrative Department for Physical Planning and Construction, Head Office Dubrovnik on 09 December 2019.	23/1-3-19-8 izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Dubrovnik dana 9.12.2019. g.
- that the business premises which are the subject matter of the Pre-Agreement and the Agreement shall be built on cadastral plot 83/1, cadastral municipality Čilipi.	- da se poslovni prostor koji je predmet predugovora i ugovora o zakupu ima sagraditi u zgradi na kčbr.83/1 k.o. Čilipi.
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant business premises which shall be built on the existing building plot 83/1, cadastral municipality Čilipi, land registry folio no. 1064, Land Registry Department Dubrovnik shown on the ground floor layout which forms an integral part of this Agreement. Total surface of the Premises is 255.10 m2.	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor koji se ima izgraditi na postojećoj građevnoj čestici 83/1, k.o. Čilipi, upisanoj u ZK uložak 1064 zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik, Općinski sud u Dubrovniku. a koji prostor je prikazan u tlocrtu prizemlja koji čini sastavni dio ovog Ugovora. Ukupna površina prostora iznosi 255,10 m2.
1.2 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, inter alia for delivery of goods by trucks/lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement. The Tenant will have the right and use the space in front of the building for sales, delivery and advertising purposes and to place the shopping carts on the parking lot, which is marked on the sketch that forms an integral part of this Agreement (Attachment 1).	1.2 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj će biti smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora. Zakupnik će imati pravo prolaza i korištenja prostora ispred objekta u kojem će se nalaziti Prostor u prodajne, promidžbene, dostavne i reklamne svrhe te pravo postavljanja potrošačkih kolica na parkirnu površinu, a koji prostor je označen na skici koja čini sastavni dio ovog ugovora (Prilog 1.)

Scanned with CamScanner

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 Tenant's registered business activity. The Tenant shall have the right to choose own working hours for the Premises.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da će se Prostor koristiti isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne trgovačke djelatnosti Zakupnika te da će Zakupnik slobodno odlučivati o radnom vremenu u zakupljenom poslovnom prostoru u kojem obavlja trgovačku djelatnost.
2.2 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.2 Zakupnik će koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term and Hand-over of the Premises	**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 15 (fifteen) years starting from the day the valid building permit is obtained.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 15 (petnaest) godina, a koje počinje od dana pravomoćne uporabne dozvole.
3.2 After the expiry of 15 (fifteen) years referred to in paragraph 3.1 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 5,000.00.	3.2 Nakon isteka 15 (petnaest) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 5.000,00kn.
3.3 The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition of complete readiness together with the certificate of occupancy which is a prerequisite for obtaining the minimum technical requirements, by 01 March 2022 at the latest.	3.3 Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u stupnju kompletne gotovosti zajedno sa pravomoćnom uporabnom dozvolom koja je osnova za ishođenje minimalno tehničkih uvjeta i to najkasnije do 1.3.2022. godine.
3.4 The Landlord shall not responsible for delays occurred due to the Covid-19 pandemic and inaction of administrative bodies due to the pandemic (e.g. if due to Covid infection the representatives of the	3.4 Zakupodavac ne odgovara za zakašnjenje u slučaju objektivnih okolnosti uzrokovanih pandemijom coronavirusa Covid-19 I razlozima nepostupanja upravnih tijela zbog

Scanned with CamScanner

state administration do not perform a technical inspection within a legal deadline due to which the issuance of certificate of occupancy is postponed).	pandemije (npr. ako zbog bolesti uzrokovane Covidom predstavnici državne uprave ne dođu u zakonskom roku na tehnički pregled pa uslijed toga dođe do odgađanja izdavanja uporabne dozvole).
3.5 The aforementioned handover date together with the valid certificate of occupancy is an essential element of this Agreement. The Lessor undertakes to asphalt or concrete and arrange the courtyard in accordance with the building permit, with the appropriate number of parking spaces to which the Tenant will have the exclusive right. The Contracting Parties shall sign the handover record.	3.5 Navedeni rok primopredaje prostora s pravomoćnom uporabnom dozvolom ugovara se kao bitan sastojak ovog Ugovora. Zakupodavac se obvezuje asfaltirati ili betonirati i urediti dvorište sukladno građevinskoj dozvoli, s odgovarajućim brojem parkirališnih mjesta a kojem će Zakupnik imati pravo isključivog korištenja. Ugovorne strane će potpisati zapisnik o primopredaji.
3.6 The Contracting Parties agree that this Agreement shall be terminated if it is not possible to obtain the minimum technical requirements certificate irrespective of the reasons and the applicant.	3.6 Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Agreement cancellation **Article 4**	**Otkaz Ugovora** **Članak 4.**
4.1 The Landlord may cancel the Agreement before its expiry if the Tenant does not pay the due monthly rent even after 15 (fifteen) days after receiving a written warning by the Landlord.	4.1 Zakupodavac može otkazati Ugovor prije isteka ugovorenog roka zakupa ukoliko Zakupnik ni nakon proteka roka od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene Zakupodavca, ne plati dospjelu mjesečnu zakupninu.
4.2 The Landlord may cancel the Lease Agreement at any time notwithstanding the contractual or legal provisions on the lease duration if: - the Tenant uses the Premises in a way contrary to the Agreement or inflicts significant damage to the Premises even after receiving a written warning by the Landlord - if the Tenant does not pay due rent and utilities within 15 days after receiving a written warning by the Landlord.	4.2 Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako: - zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje - zakupnik ne plati dospjelu zakupninu i režijske troškove u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca.

Scanned with CamScanner

Termination of the lease agreement due to non-payment of rent or use of the premises contrary to their purpose is sent exclusively by registered mail with a return receipt to the Tenant's registered seat. If the Tenant refuses to receive the Landlord's letter, the letter shall be deemed to have been delivered by submitting the registered letter to the post office. In case of termination of the lease agreement, the notice period is 30 (in words: thirty) days from the date of receipt of written notice of termination of the lease agreement.	Otkaz ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine ili zbog korištenja nekretninama protivno namjeni se upućuje isključivo preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu registriranog sjedišta zakupnika. Ako zakupnik odbije primiti dopis zakupodavca, dopis (pismeno) se smatra uručenim predajom preporučenog pisma poštanskom uredu. U slučaju otkaza ugovora o zakupu, otkazni rok iznosi 30 (slovima: trideset) dana od dana primljene pisane obavijesti o otkazu ugovora o zakupu.
4.3 The Tenant may cancel the Agreement at any time even before its expiry if the Tenant assesses the business to be unprofitable with notice period of 6 (six) months. The cancellation shall be delivered by registered mail pursuant to Article 12.6 of the Agreement.	4.3 Zakupnik može otkazati Ugovor u svako doba i prije isteka ugovorenog roka zakupa ukoliko procjeni svoje poslovanje neprofitabilnim, uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci. Otkaz se dostavlja poštom preporučeno, sukladno članku 12.6. Ugovora
Rent **Article 5** 5 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 10/m2, in total EUR 2,551.00, payable in HRK counter value pursuant to the middle exchange rate of the Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the account the details of which will be subsequently delivered by the Landlord. The payment obligation starts with store opening day in the Premises. When handing over the valid certificate of occupancy to the Tenant, the Tenant undertakes to pay the Landlord the amount of three monthly rents, which the Landlord shall retain until the Agreement expires and undertakes to return the amount to the Tenant if there were no reasons to collect due rent or utility costs.	**Zakupnina** **Članak 5.** 5.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 10 eura po 1 m^2,što ukupno iznosi 2.551,00 EUR plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na žiro račun koji će Zakupodavac naknadno dostaviti. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom otvaranja trgovine u prostoru. Prilikom predaje pravomoćne uporabne dozvole Zakupniku, zakupnik se obvezuje isplatiti zakupodavcu iznos od tri mjesečne zakupnine, koje zakupodavac zadržava sve do isteka ugovornog odnosa i obvezuje se vratiti zakupniku navedenu zakupninu ako do isteka ugovornog odnosa nisu postojali razlozi za naplatu

Scanned with CamScanner

	dospjele zakupnine ili režijskih troškova.
5.2 The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Agreement, but during the term of the Agreement becomes one, the amount of the corresponding VAT shall be added to the rent.	5.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.
5.3 The rent shall be paid until the 15th of a month for current month.	5.3 Zakupnina treba biti plaćena do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec.
5.4 After the expiration of the first five years of lease and for each subsequent year, the amount of the rent will be indexed during the possible further duration of the Lease Agreement pursuant to the annual harmonized index of consumer prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union. The aforementioned indexation is applied only in the case when the index grows and in such a way that the newly determined rent is valid from 01 January of the following year.	5.4 Nakon isteka zakupa prvih pet godine i za svaku narednu godinu iznos zakupnine indeksirat će se tijekom eventualno daljnjeg trajanja ugovora o zakupu na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Navedena indeksacija se primjenjuje isključivo za slučaj kada indeks raste i to na način da novoutvrđena cijena zakupa vrijedi od 1. siječnja naredne godine.
Expenses	**Troškovi**
Article 6	**Članak 6.**
6.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	6.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
6.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises.	6.2 Zakupnik snosi sve troškove tekućeg održavanja Prostora.
6.3 In case any damage is made by the Tenant to the facade or the windows the Tenant undertakes to install at own expense exactly the same type and quality of	6.3 U slučaju oštećenja dijelova zgrade od strane Zakupnika (fasada ili prozori), zakupnik se obvezuje o svom trošku ugraditi potpuno istu vrstu i kvalitetu

Scanned with CamScanner

windows, and repair and paint the facade with identical materials corresponding to the rest of the building and according to the specifications delivered by the Landlord.	prozora, a fasadu popraviti i bojati identičnim materijalima koji odgovaraju preostalom dijelu zgrade za koej je specifikaciju dužan dostaviti Zakupodavac.
6.4 The Landlord is obliged to provide the connection and the necessary power supply for the uninterrupted Tenant's business activity in the Premises.	6.4 Zakupodavac je dužan osigurati priključak i potrebnu snagu struje za nesmetano obavljanje Zakupnikove djelatnosti u Prostoru.
6.5 The Tenant's equipment and the goods will be provided by the Tenant at own expense, while the Landlord is obliged to provide at own expense an insurance policy for the real estate which is the lease subject matter.	6.5 Opremu Zakupnika u poslovnom prostoru i robu koji se nalaze u prostoru osiguravat će Zakupnik na vlastiti trošak, dok je obveza Zakupodavca osigurati o svom trošku nekretninu koja će biti predmet zakupa.
Fit-out works **Article 7** 7.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	**Radovi na opremanju** **Članak 7.** 7.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
Sublease **Article 8** 8.1 The Tenant is not entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	**Podzakup** **Članak 8.** 8.1 Zakupnik nije ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 9** 9.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 9.** 9.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na ostakljenim

Scanned with CamScanner

the building in which the Premises are located for marketing purposes.	dijelovima Prostora u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe. Zakupnik će istaknuti reklamu na način da će ispred ulaznih vrata biti postavljeni na dva stupa koji će biti pričvršćeni u beton. Zakupnik je ovlašten postaviti totem na parkingu.
9.2 The Landlord prohibits the Tenant from installing technical devices on the façade or in the common parts of the building, but also guarantees to ensure that the necessary cables for the camera and light above the entrance to the store are run at the Landlord's expense. The Landlord is obliged to ensure the position of the outdoor air conditioning units.	9.2 Zakupodavac zabranjuje Zakupniku postavljanje tehničkih uređaja na pročelju zgrade ili zajedničkim dijelovima zgrade no ujedno jamči da će Zakupodavac osigurati provlačenje potrebnih kabela za kameru i svijetlo poviše ulaza u dućan a sve o trošku Zakupnika. Zakupodavac je dužan osigurati poziciju vanjskih jedinica klima uređaja.
Return of the Premises **Article 10**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 10.**
10.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition as it was handed over to the Tenant. The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	10.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju u kakvom ga je zakupnik primio u trenutku ulaska u posjed poslovnog prostora. Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.
Final provisions **Article 11**	**Završne odredbe** **Članak 11.**
11.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	11.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
11.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Dubrovnik.	11.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno i mjesno nadležan sud u Dubrovniku.

Scanned with CamScanner

11.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	11.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 12		**Članak 12.**
12.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	12.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
12.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	12.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
12.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	12.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
12.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	12.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
12.5	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered	12.5	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se

Scanned with CamScanner

mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.

12.6 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day it is signed.

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.

12.6 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ovog Ugovora..

In Omiš, 30 March, 2021.

The Landlord

Stjepan Simović

STUDENAC
The Tenant

Michał Wojciech Seńczuk

Filip Bilanović

STUDENAC

U Omišu, 30. Ožujka, 2021.g.

Zakupodavac

Stjepan Simović

STUDENAC
Zakupnik

Michał Wojciech Seńczuk

Filip Bilanović

STUDENAC

Prilog 1.

Scanned with CamScanner

Ja, javni bilježnik **NIKŠA MOZARA**, Dubrovnik, Vukovarska 17,

prvoliječim da je stranka:

STJEPAN SIMOVIĆ, OIB 54497813483, ČILIPI, BISTROĆE 38, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 110563331 PP Gruda.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-2637/2021
Dubrovnik, 07.05.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
NIKŠA MOZARA
DUBROVNIK
NIKŠA MOZARA
JAVNI BILJEŽNIK

Scanned with CamScanner

GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT

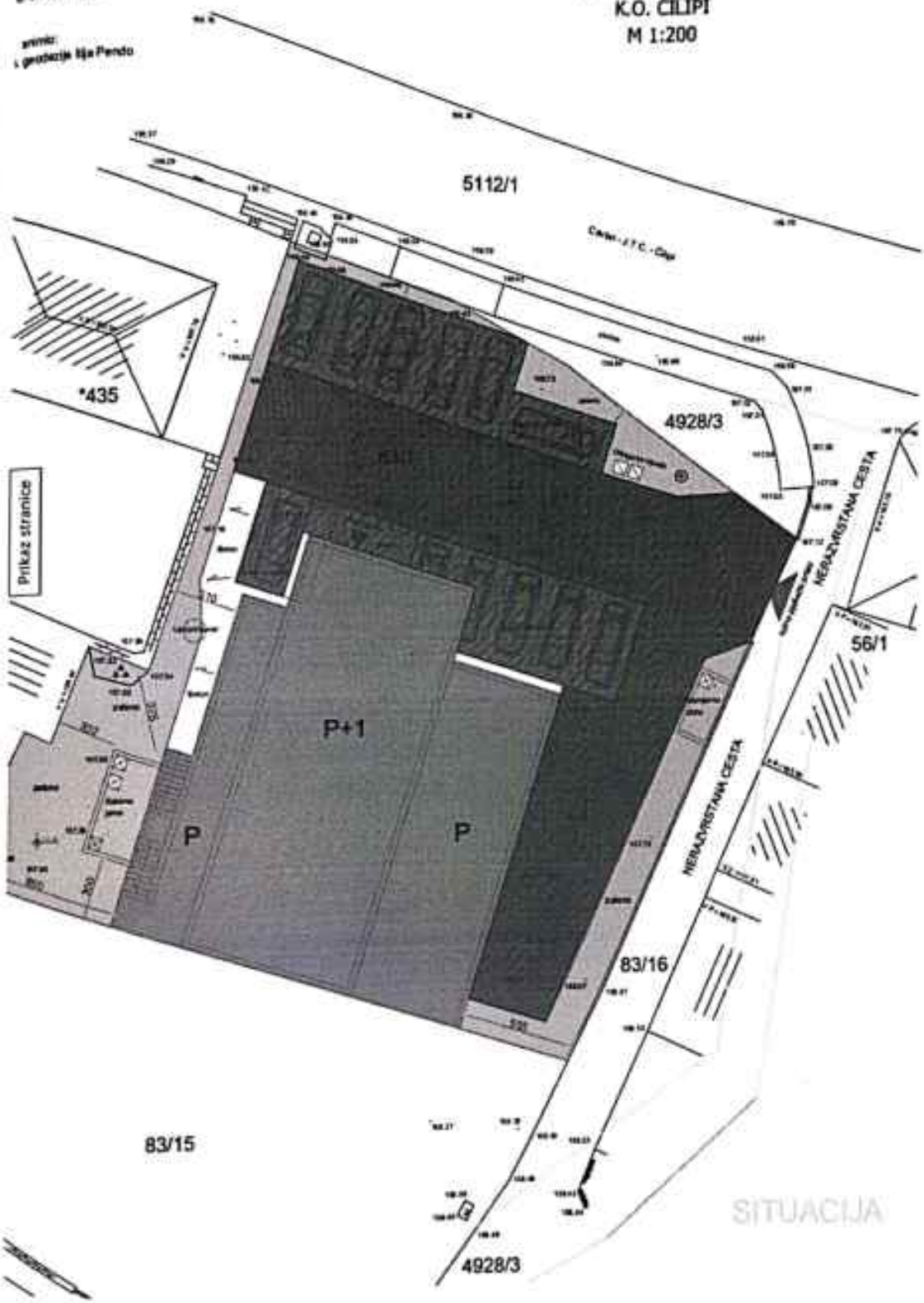
za

česticu zemlje 83/1 i česticu zemlje 83/15

K.O. ČILIPI

M 1:200

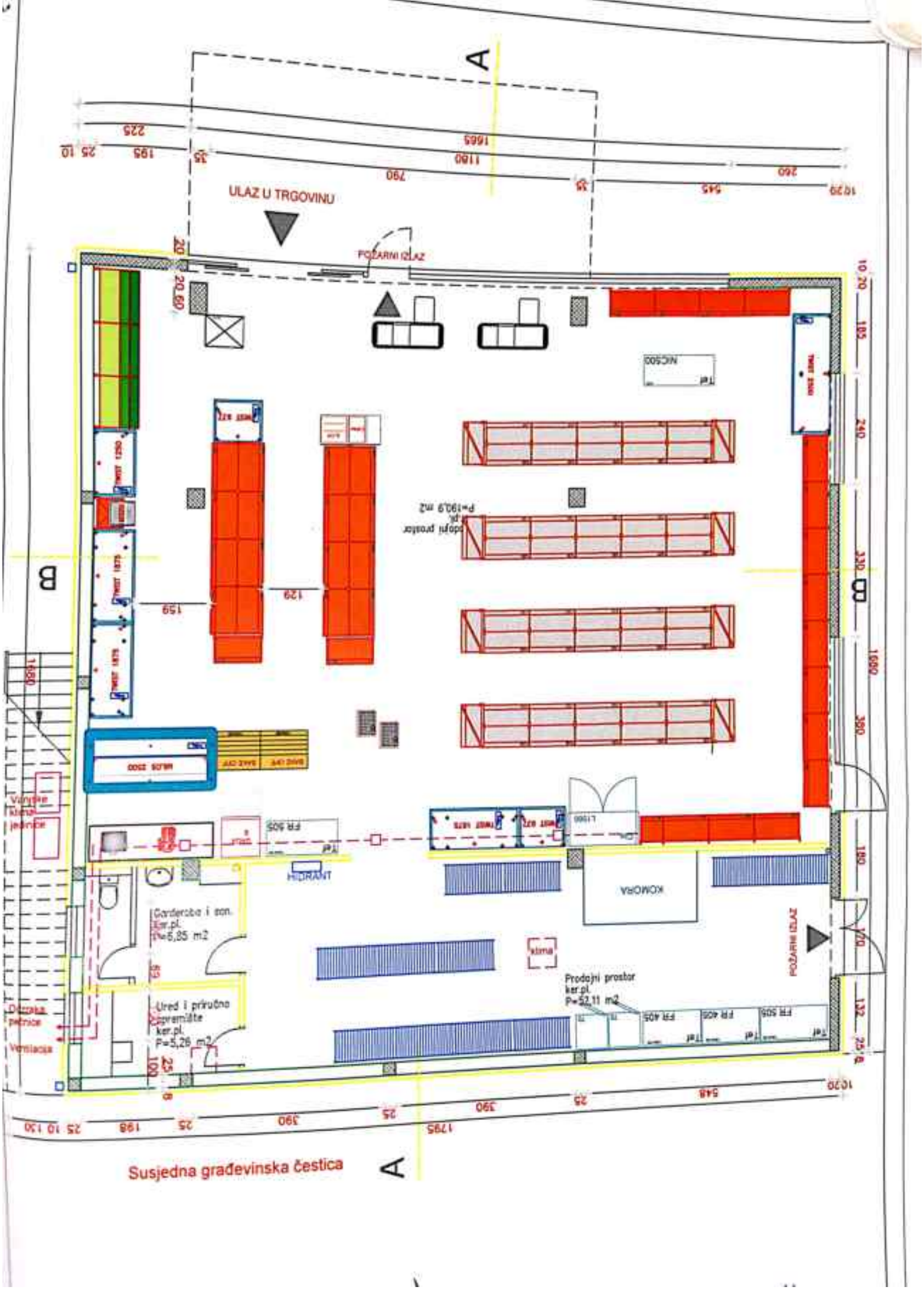
6. 02. 2018. god



SITUACIJA

PRILOG 1

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

MATIĆ LJUBICA, OIB: 70156738350, ZAGREB, ULICA JOSIPA VOGRINCA 1 (the "**Landlord**")	MATIĆ LJUBICA, OIB: 70156738350, ZAGREB, ULICA JOSIPA VOGRINCA 1 ("**Zakupodavac**")
and	i
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"),	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave , ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 13th December 2022. concluded the following	sklopili su dana 13.12. 2022.godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1** 1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Zagreb, Karla Metikoša 2, i.e. Co-ownership part: 57/10000 FLAT OWNERSHIP (E-143) business premises marked PP001 on the ground floor of building A, total floor area of the business premises 83.10 m2, which includes an outdoor parking space marked VP64, total area 11.0 m2 and Co-ownership part : 95/10000 CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-144) office space designated PP002 on the ground floor of building A, total floor area of the office space 138.02 m2 to which belongs the outdoor parking space designated of VP78, with a total area of	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Zagrebu, Karla Metikoša 2, i to Suvlasnički dio: 57/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-143) poslovni prostor oznake PP001 u prizemlju objekta A, ukupne podne površine poslovnog prostora 83,10 m2 kojem pripada vanjsko parkirno mjesto oznake VP64, ukupne površine 11,0 m2 i Suvlasnički dio: 95/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-144) poslovni prostor oznake PP002 u prizemlju objekta A, ukupne podne površine poslovnog prostora 138,02 m2 kojem pripada vanjsko parkirno mjesto oznake

11.0 m2, which are located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 2546, land plot no. 22/6, Cadastral Municipality Jakuševec (the "**Premises**").	VP78, ukupne površine 11,0 m2 koji se nalaze na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 2546, zemljišnoknjižne čestice br. 22/6, katastarska općina Jakuševec ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The specified parking spaces will be marked by the Tenant later.	1.3 Navedena parkirna mjesta će naknadno biti označena od strane Zakupnika.
1.4 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to. use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.4 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term and Hand-over of the Premises **Article 3**	**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora** **Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the hand-over of the Premises. The Premises shall be handed-over to the	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati

	Tenant within 7 days after this Agreement is signed.		Zakupniku 7 dana nakon potpisa ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right to cancel this Agreement after the expiration of one year and three months of the lease at any time with a notice period of 3 (three) months.	3.2	Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor nakon isteka godine i tri mjeseca trajanja zakupa u bilo koje doba uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca.
3.3	The Landlord may cancel the lease agreement at any time, regardless of the contractual or legal provisions on the duration of the lease, if the Tenant does not pay the due rent within 60 days from the date of communication of the Landlord's written warning.	3.3	Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 60 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca.
3.4	After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.2 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100,000.00.	3.4	Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu 100.000,00kn.
3.5	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.5	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.6	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.6	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 2.200,00 increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.200,00 eura, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

payment date. The Tenant shall pay the rent to the following account: HR7123400093113266331 The payment obligation starts with handover of Premises.

4.2 The parties agree that, in the event that the Landlord is not liable for VAT at the time of signing this Agreement, but subsequently becomes so during the duration of the Agreement, the rent shall be increased by the corresponding amount of VAT.

4.3 The contracting parties expressly agree that after the end of the first year of the lease, the amount of rent will be indexed based on the annual Harmonized Index of Consumer Prices (HICP), which is published in the Statistical Report of the European Union. The aforementioned indexation is applied in such a way that the newly determined rental price is valid from January 1 (first) of the following year.

4.4 The Tenant undertakes to pay a deposit in the amount of three monthly rents to the Landlord's account from Article 4.1 (EUR 7,200.00 increased by the corresponding amount of VAT in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment) from which the Landlord is authorized to collect any due rent arrears, and which deposit, if it remains unused, will be used to pay the rent for the last three months of the lease. The Landlord can collect the due rent from the deposit after 15 days have passed from the day when the Tenant received the warning about late payment, sent in accordance with Article 11.8 of this Agreement. The specified deposit will be paid to the Landlord within 3 days of handing over the space.

4.5 The rent shall be paid until the 15th day of a month for current month.

Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca: HR7123400093113266331. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom primopredaje Prostora.

4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.

4.3 Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka prve godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena cijena zakupa vrijedi od 1. (prvi) siječnja naredne godine.

4.4 Zakupnik se obvezuje na račun Zakupodavca iz članka 4.1 uplatiti depozit u iznosu od tri mjesečne zakupnine i to 7.200,00 eura uvećano za pripadajući iznos PDV-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja iz kojeg je Zakupodavac ovlašten naplatiti eventualna dospjela dugovanja zakupnine a koji depozit će se, ukoliko ostane neiskorišten, upotrijebiti za podmirenje zakupnine za zadnja tri mjeseca trajanja zakupa. Zakupodavac može naplatiti iz depozita dospjelu zakupninu po proteku 15 dana od dana kada je Zakupnik primio opomenu o kašnjenju plaćanja, poslanu sukladno članku 11.8 ovog Ugovora. Navedeni će depozit biti isplaćen Zakupodavcu u roku od 3 dana od primopredaje prostora.

4.5 Zakupnina treba biti plaćena do 15. og dana u mjesecu za tekući mjesec.

Expenses	Troškovi
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, uključivo sa troškovima pričuve od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located except for those that are settled from the reserve (pričuva)	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor osim onih koji se namiruju iz pričuve.
5.3 Contracting Parties agree that the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity. The Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after signing this Agreement at the latest. The cost of additional purchase is borne by the Tenant.	5.3 Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Trošak dokupa snosi Zakupnik.
Fit-out works	**Radovi na opremanju**
Article 6	**Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent. Consent is required for carrying out works that would encroach on the constructive parts of the building.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca. Suglasnost je potrebna za izvođenje radova kojima bi se zadiralo u konstruktivne dijelove građevine.

6.2	The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2	Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3	If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3	Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.
Sublease		**Podzakup**	
	Article 7		**Članak 7.**
7.1	The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part with prior Landlord's written consent.	7.1	Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.
7.2	The Tenant is authorized to sublease the premises in question to a person who, based on the business cooperation agreement, carries out commercial activities in the Premises under the Studenca brand.	7.2	Zakupnik je ovlašten dati u podzakup predmetni prostor osobi koja temljem ugovora o poslovnoj suradnji obavlja trgovačku djelatnost u Prostoru i to pod brendom Studenca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices		**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji**	
	Article 8		**Članak 8.**
8.1	The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2	The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2	Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).

Return of the Premises	**Povrat predmeta zakupa**
Article 9	**Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 10	**Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Zagrebu.
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

Parties related to the matters from this Agreement.

11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.

11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).

11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.

11.5 With this Agreement, the Landlord authorizes the Lessee to, without any further participation and approval, and on the basis of this Agreement, he can request and obtain the registration of the lease right on the property from point 1.1. of this Agreement with the recording of the lease term from point 3.1, with the right to extend the term from point 3.4, in the land registers of the Municipal Court in Zagreb.

11.6 Registration of lease rights from Art. 11.5 the Tenant can request upon payment of the deposit from art. 4.4.

11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.

11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).

11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz točke 3.4., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu.

11.6 Upis prava zakupa iz čl. 11.5 zakupnik može zatražiti po uplati depozita iz čl.4.4.

11.7	With this Agreement, the Tenant authorizes the Landlord to, without any further participation and approval, and on the basis of this Agreement, he can request and obtain the deletion of the registration of the right of lease from Art. 11.5. immediately after the expiration of the agreed lease term or upon termination of the contract.	11.7	Zakupnik ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupodavca da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi brisanje upisa prava zakupa iz čl. 11.5. odmah po proteku ugovorenog roka trajanja zakupa ili po raskidu ugovora.
11.8	Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	11.8	Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.
11.9	The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on on the date of certification of the Landlord's signature.	11.9	Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa Zakupodavca.
In Omiš, 13th December 2022. Matić Ljubica The Landlord STUDENAC The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović		U Omišu, 13.12.2022. Matić Ljubica Zakupodavac STUDENAC Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	

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

LJUBICA MATIĆ, OIB 70156738350, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA JOSIPA VOGRINCA 1, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116227197 PU ZAGREBAČKA.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-11766/2022
Zagreb, 15.12.2022.

Javni bilježnik
LJILJANA VODOPIJA ČENGIĆ

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Marina Čulo

Ja, javni bilježnik **LJILJANA VODOPIJA ČENGIĆ**, Zagreb, Rudeška cesta 173, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 13.12.2022. - izvorna isprava na hrvatskom i engleskom jeziku - ovjerena pod brojem OV-11766/2022 dana 15.12.2022.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 2 primjerka. Podnositelj isprave je **LJUBICA MATIĆ, OIB 70156738350, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA JOSIPA VOGRINCA 1**.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 25,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 5,00 kn.

Broj: OV-11767/2022
Zagreb, 15.12.2022.

Javni bilježnik
LJILJANA VODOPIJA ČENGIĆ

OPĆINA BRELA, OIB: 48917268071, Trg žrtava Domovinskog rata 1, 21322 Brela zastupana po načelniku Stipi Ursiću, s jedne strane kao zakupodavac (dalje: Zakupodavac)----------

i----------

STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave (dalje: Zakupnik)----------

zaključili su 5. (peti) prosinca 2023. (dvije tisuće dvadeset treće) u Brelima sljedeći-------

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da:----------

- je dana 20. (dvadeseti) listopada 2023. (dvije tisuće dvadeset treće) na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Općine Brela objavljen Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora prikupljanjem pisanih ponuda, KLASA: 361-01-01/23-01/361, URBROJ: 2181-19-01/23-01 od 18.(osamnaesti) listopada 2023. (dvije tisuće dvadeset treće) za poslovni prostor na području Općine Brela,----------

- je Javni natječaj objavljen za poslovni prostor na području Općine Brela površine 298,45 (dvjesto devedeset osam zarez četrdeset pet) m2 i to: 110,76 (sto deset zarez sedamdesete šest) m2 prodajnog prostora i 187,69 (sto osamdesetm2 skladišnog prostora za početnu zakupninu od 20 (dvadeset) EUR/m2 bez PDV-a za prodajni prostor, a 12 (dvanaest) EUR/m2 bez PDV-a skladišnog prostora,----------

- je na prijedlog Povjerenstva za provedbu javnog natječaja Općinski načelnik donio Odluku o odabiru najpovoljnije ponude za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brela – poslovni prostor „Loznica" u postojećoj zgradi sagrađenoj na čest. zem. 331/35 Z.U. 3365 K.O. Brela, KLASA: 361-01-01/23-01/361, URBROJ: 2181-19-01/23-10 od 22.(dvadeset drugi) studenog 2023. (dvije tisuće dvadeset treće), a kojom se Zakupniku kao ponuditelju s najpovoljnijom ponudom dodjeljuje u zakup navedeni poslovni prostor za mjesečnu zakupninu u iznosu od 6.287,38 EUR (šesttisućadvjestoosamdesetsedameuratridesetosamcenti) uvećano za porez na dodanu vrijednost.----------

Članak 2.

Skenirano CamScannerom

2.1. U odnosu na utvrđenje iz članku 1.1. (jedan točka jedan) ovoga Ugovora o zakupu poslovnog prostora (dalje: Ugovor) u vlasništvu Općine Brela, Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u vlasništvu Općine Brela na području Općine Brela – **na području „Loznica" i to baš u postojećoj zgradi sagrađenoj na čest. zem. 331/35 K.O. Brela sveukupne površine 298,45 (dvjesto devedeset osam zarez četrdeset pet) m2, i to 110,76 (sto deset zarez sedamdeset šest)m2 prodajnog prostora i 187,69 (sto osamdeset sedam zarem šezdeset devet) m2 skladišnog prostora.**----------

2.2. Zakupnik ima pravo korištenja zajedničkih dijelova i uređaja u poslovnoj zgradi iz članka 2.1. (dva točka jedan) ovog Ugovora.----------

Članak 3.

3.1. Stranke su suglasne da će Zakupnik u navedenom poslovnom prostoru obavljati isključivo trgovačku djelatnost.----------

3.2. Zakupnik je obvezan o vlastitom trošku i na vlastiti rizik ishoditi i poštivati upravne dozvole za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa (npr. rješenje o ispunjavanju minimalnih tehničkih uvjeta) i druge potrebne dozvole za rad uređaja i sl. Zakupnik je ovlašten obavljati isključivo djelatnost za koju su mu izdane eventualno potrebne dozvole.----------

3.3. Zakupodavac je oslobođen svake odgovornosti ukoliko Zakupnik prekrši svoje obveze iz ovog članka Ugovora, pa je sa tim u svezi dužan osloboditi Zakupodavca svih potraživanja trećih osoba s tim u vezi i nadoknaditi Zakupodavcu i trećim osobama svu iz toga nastalu štetu.----------

Članak 4.

4.1. Ovaj Ugovor započinje s danom primopredaje, a završava protekom 10 (deset) godina.----------

4.2. Stranke su suglasne da nakon isteka ovog roka, ukoliko postoji zajednički interes, mogu zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je predmet ovoga ugovora.----------

Članak 5.

5.1. Mjesečna zakupnina za poslovni prostor iz članka 1.1. Ugovora će iznositi 6.287,38 EURA (šesttisućadvjestoosamdesetsedameuratridesetosamcenti) uvećano za porez na dodanu vrijednost, koju je zakupnik obvezan platiti na Zakupodavca broj računa: HR8723900011807700005, Model: HR68, Poziv na broj primatelja: 7706-OIB (OIB zakupnika).----------

5.2. Zakupnik je dužan započeti plaćati mjesečnu zakupninu nakon isteka 60 (šezdeset) dana od dana zaključivanja Ugovora.----------

Skenirano CamScannerom

5.3. Zakupnina dospijeva na plaćanje uvijek unaprijed do 5-og (petog) dana svakog kalendarskog mjeseca, pri čemu je za pravovremenost uplate mjerodavan primitak na računu Zakupodavca. Kod plaćanja sa zakašnjenjem Zakupodavac je ovlašten obračunati kamatu u visini zakonske zatezne kamate koja teče od dana dospijeća do isplate.----------

5.4. Vrijednost zakupnine osigurana je na temelju indeksa potrošačkih cijena – Europska monetarna unija [VPI-EWU (=Euro-rata inflacije: ponderirani prosjek HVPI-ova država članica Europske monetarne unije)] 1996. (tisuću devetsto devedeset šest), kao što je objavio EUROSTAT.----------

5.5. Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka druge godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirati na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije.--------

5.6. Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena cijena zakupa vrijedi od 1. (prvi) siječnja naredne godine pa sve do kraja ugovora.----------

5.7. U slučaju da više ne bude objavljivan europski indeks potrošačkih cijena, na njegovo mjesto kao osnova za buduće osiguranje vrijednosti stupa indeks koji ga nasljeđuje ili koji mu je najsličniji. Ako bi se uopće odustalo od izračunavanja indeksa, naknade čija je vrijednost osigurana izračunavati će se prema analognim načelima kao što su ona koja su posljednja važila za izračunavanje indeksa, tako da ostane sačuvana kupovna moć izvorno ugovorenog iznosa.----------

5.8. Za slučaj zakašnjenja s plaćanjem Zakupodavac će zaračunavati zakonsku zateznu kamatu po započetom mjesecu i izostalom iznosu.----------

5.9. Prispjela plaćanja Zakupodavac će neovisno o svrsi plaćanja koristiti ponajprije za pokriće zateznih kamata i za pokriće najstarije izostale naknade za zakup.----------

Članak 6.

6.1. Zakupnik će stupiti u posjed poslovnog prostora iz članka 1.1. (jedan točka jedan) Ugovora danom zaključenja Ugovora, o čemo će stranke sastaviti primopredajni zapisnik.

6.2. Zakupnik je isključivo o svome trošku dužan izvršiti građevinske radove u svrhu poboljšanja funkcionalnosti objekta, a ti radovi obuhvaćaju:----------

- Izolacija cijelog ravnog krova (postavljanje parne brane, toplinske izolacije, geotekstila, krovne hidroizolacije, završni sloj šljunka te ugradnja potrebnih slivnika). Potrebno postaviti nove krovne žljebove na cijeli objekt----------
- Izmjena i postavljanje novih kamenih okapnica jednakih dimenzija kao dosadašnje
- Izmjena svih vanjskih otvora objekta te ugradnja ALU stolarije sa ALU klupicama po potrebi----------

Skenirano CamScannerom

- Strojno žbukanje svih unutarnjih zidova te potrebni soboslikarski radovi----------
- Ispitati kvalitetu svih unutarnjih instalacija te po potrebi izmijeniti----------

6.3. Prije početka navedenih građevinskih radova iz prethodnog članka Ugovora Zakupnik je dužan dostaviti Zakupodavcu idejno uređenje objekta kao i omogućiti Zakupodavcu stručni nadzor nad radovima.----------

6.4. Zakupnik je dužan o svome trošku ishoditi uporabnu dozvolu, kao i provesti instalacije i ishoditi priključke koji su neophodni za stavljanje prostora u funkciju za trgovačku namjenu.----------

Članak 7.

7.1. Zakupnik će, pored ugovorene zakupnine, plaćati i sve ostale režijske troškove, a naročito:----------
- troškovi struje, telefona i ostalih komunikacijskih medija, ----------
- troškovi vode, čistoće i odvoza smeća,----------
-
- ostale komunalne, vodoprivredne troškove i ostale naknade te vrste,----------
- posebni troškovi kao što su zajednička pričuva, zajedničko održavanje ili slično kao i troškovi koje svojom odlukom odredi Općina Brela----------
-

7.2. Zakupnik se obvezuje navedene troškove plaćati redovito i pravovremeno, te se obvezuje troškove iz članka 7. (sedam) ovoga ugovora prenijeti na svoje ime u roku od 8 (osam) dana od javnobilježničke potvrde ovoga ugovora.----------

Članak 8.

8.1. Zakupnik nema pravo bez izričitog pismenog odobrenja Zakupodavca davati predmet zakupa ili njegove dijelove u podzakup, ili davati na korištenje trećim osobama uz naknadu ili bez naknade, ili prenijeti pojedina ili sva prava i obveze iz Ugovora u bilo kojem obliku na treće osobe.----------

8.2. U slučaju povrede odredbi prethodnog stavka ovoga članka Zakupodavac je ovlašten jednostrano raskinuti Ugovor.----------
-

8.3. Zakupnik jamči da korištenjem predmeta zakupa i vanjskih površina ne nastanu trajna oštećenja podova i zidova (npr. zbog upijanja štetnih tvari, otrova i sl.).----------

8.4. Zakupnik se obvezuje da će zakupljeni poslovni prostor pravilno koristiti u skladu s njegovom namjenom, te održavati u ispravnom stanju pažnjom urednog i savjesnog Zakupnika te da će po isteku Ugovora isti vratiti Zakupodavcu u posjed u stanju u kojem

Skenirano CamScannerom

je isti preuzeo.----------

8.5. Zakupnik ne smije bez suglasnosti Zakupodavca činiti nikakve daljnje preinake predmeta zakupa.----------

Članak 9.

9.1. Zakupodavac može jednostrano prijevremeno s trenutnim učinkom raskinuti Ugovor bez otkaznog roka u sljedećim slučajevima:----------
ako je Zakupnik u zakašnjenju s obvezom plaćanja u visini jedne zakupnine za više od 30 (trideset) dana i unatoč pisanoj opomeni i dodatnog roka od 15 (petnaest) dana ne ispuni svoju obvezu plaćanja, ili ako nad imovinom Zakupnika bude otvoren stečajni, likvidacijski postupak ili postupak prisilne ili predstečajne nagodbe, ili ako će se odbiti otvaranje stečajnog postupka zbog nedostatka mase za pokriće troškova ili ako Zakupnik u roku od 30 (trideset) dana ne ispuni svoje ostale ugovorne obveze nakon pismene opomene Zakupodavca i nakon što mu Zakupodavac odobri dodatni rok za ispunjenje ili ako koristi predmet zakupa na način kojim mu se nanosi šteta i nastavi tako koristiti predmet zakupa unatoč opomeni Zakupodavca, ili ako Zakupnik unatoč pozivu Zakupodavca zanemaruje obveze održavanja predmeta zakupa koje je preuzeo Ugovorom ili ako se zbog krivnje i odugovlačenja Zakupnika ne izvrši primopredaja predmeta zakupa ili ako Zakupnik obavlja svoju djelatnost bez potrebnih ovlaštenja (odnosno ako Zakupnik obavlja drugu djelatnost suprotno svrsi zakupa) ili ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca izvodi građevinske zahvate na predmetu zakupa ili ako Zakupnik odbija ukloniti promjene koje je bez suglasnosti Zakupodavca izveo u zakupljenom poslovnom prostoru i na njegovoj opremi, uključivši instalacije svih vrsta iako unatoč opomeni i traženju Zakupodavca u primjerenom roku ne uspostavi izvorno stanje ili ako Zakupnik neovlašteno da predmet zakupa u podzakup.----------

9.2. Zakupodavac ostvaruje prijevremeni raskid zbog razloga iz čl. 8.1 (osam točka jedan) ovog Ugovora, dostavom Zakupniku, na adresu sjedišta Zakupnika iz ovog Ugovora, pisane obavijesti o raskidu, preporučenom pošiljkom, a ukoliko Zakupnik odbije potpisati povratnicu i preuzimanje pošiljke, pisana obavijest o raskidu Zakupniku će se uručiti putem javnog bilježnika.----------

9.3. Nakon prijevremenog raskida Ugovora Zakupnik je najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka obavijesti o prijevremenom raskidu obvezan predati Zakupodavcu predmet zakupa slobodan od osoba i stvari zakupnika, a o čemu će ugovorne strane sastaviti zapisnik o primopredaji. Ukoliko to Zakupnik ne učini, Zakupodavac ima pravo preuzeti predmet zakupa i u tu svrhu otvoriti prostorije i isprazniti iste od pokretnina Zakupnika, a sve na trošak Zakupnika. Zakupnik se unaprijed usuglašava s takvim postupkom i izričito izjavljuje da on ne predstavlja čin smetanja posjeda.----------

Članak 10.

10.1. Zakupnik je prilikom sklapanja Ugovora dužan položiti bjanko zadužnicu u iznosu od 12 (dvanaest) mjesečnih zakupnina, kao osiguranje redovnog podmirenja zakupnine.

Skenirano CamScannerom

Članak 11.

11.1. Zakupnik je dužan bez odgode obavijestiti Zakupodavca o svakom oštećenju predmeta zakupa, čije ne otklanjanje može utjecati na oštećenje ostalih poslovnih i zajedničkih prostorija poslovne zgrade u kojoj se nalazi predmet zakupa(primjerice oštećenja na elektroinstalacijama, kanalizacijskim cijevima i sl.) ukoliko nije obvezan se sam pobrinuti za otklanjanje takvog oštećenja. Ako Zakupnik ne obavijesti Zakupodavca ili ga obavijesti sa zakašnjenjem, tako da Zakupodavac neće biti u mogućnosti se pravovremeno pobrinuti za potrebne mjere radi uklanjanja štete, Zakupnik je dužan naknaditi Zakupodavcu time nanesenu štetu. Zakupodavac ne odgovara za štete na unesenoj robi i stvarima uslijed krađe, požara i imisija, bez obzira na vrstu uzroka i opsega takvih događaja, osim ako se štete mogu pripisati krivnji Zakupodavca.----------

11.2. Ako Zakupnik ne ispuni svoje obveze prema odredbama gornjih stavaka ove točke i unatoč opomeni i dodatnom primjerenom roku, Zakupodavac ima pravo izvesti potrebne radove na račun Zakupnika.----------

11.3. Zakupnik je dužan brinuti se za čišćenje prostora koji je predmet zakupa po ovom Ugovoru.----------

11.4. Zakupnik je također dužan obavijestiti Zakupodavca bez odgode, a najkasnije u roku 8 (osam) dana, o nedostacima, oštećenjima, umanjenju vrijednosti predmeta zakupa, isticanju tražbina od strane trećih osoba, sve to u odnosu na predmet zakupa i o svim bitnim činjenicama koje imaju utjecaj na pravno ili stvarno stanje predmeta zakupa.----------

11.5. Kod prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Zakupnik predmet zakupa vraća Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari (roba i namještaj), očišćen i u urednom stanju, koje odgovara uobičajenom korištenju, najkasnije u roku od 30 (trideset) dana.----------

11.6. Do dana predaje predmeta zakupa Zakupodavcu, odnosno do dana sklapanja zapisnika o primopredaji, Zakupnik je obvezan plaćati naknadu za zakup i sve ostale troškove predviđene Ugovorom.----------

11.7. Ako se ispostavi da je predmet zakupa uništen više od štete nastale redovitim korištenjem, Zakupodavac može zaračunati Zakupniku troškove adaptacije.----------

11.8. Ako Zakupnik ne ispuni navedenu obvezu iz prethodnog stavka, Zakupodavac je ovlašten za isto angažirati treće osobe, a sve na trošak Zakupnika.----------

11.9. Svi ključevi, pa i oni koje je dao izraditi Zakupnik, predaju se Zakupodavcu, a u suprotnom je Zakupodavac ovlašten promijeniti brave o trošku Zakupnika.----------

Skenirano CamScannerom

11.10. Preuzimanje predmeta zakupa od strane Zakupodavca i stanje predmeta zakupa ugovorne strane utvrdit će posebnim zapisnikom o primopredaji.----------

11.11. Ako pri prestanku zakupa dođe do odugovlačenja s ispražnjenjem i vraćanjem predmeta zakupa izvan roka navedenog u članku 11.1. (jedanaest točka jedan) Ugovora, Zakupnik je obvezan za vrijeme trajanja takvog odugovlačenja, tj. sve do urednog vraćanja predmeta zakupa, platiti Zakupodavcu za svaki započeti mjesec naknadu za korištenje u visini dvostrukog iznosa naknade za zakup iz članka 5.1. (pet točka jedan) Ugovora. Osim toga Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svu daljnju štetu ili pravne posljedice proizašle zbog zakašnjelog ispražnjenja i vraćanja predmeta zakupa.----------

11.12. Urednim povratom predmeta zakupa smatra se posebice:----------
-predaja svih ključeva,----------
-dokaz o plaćenim svim troškovima predmeta zakupa struja, voda, telefonski račun i sl.-
-dokaz o plaćenim javnim davanjima – vodni i komunalni doprinosi i dr.----------
-podmirene sve novčane obveze iz Ugovora.----------

Članak 12.

12.1. Ugovor je sastavljen u obliku solemnizirane privatne isprave sukladno čl. 54. (pedeset četiri) Zakona o javnom bilježništvu te čl. 4. (četiri) t. 3.(tri) i čl. 5. (pet) Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.----------

12.2. Na temelju Ugovora Zakupodavac može neposredno pokrenuti ovrhu protiv Zakupnika radi ispražnjenja predmeta zakupa od svih osoba i stvari, kao i radi predaje u posjed predmeta zakupa.----------

12.3. Zakupnik kao obveznik, u smislu odredbe čl. 54. (pedeset četiri) st. 1.(jedan) Zakona o javnom bilježništvu, potpisom Ugovora kao solemnizirane javnobilježničke isprave, očituje svoju volju te izjavljuje kako je Zakupodavac temeljem Ugovora ovlašten provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje predmeta zakupa u posjed, slobodnog od osoba i stvari, sve sukladno odredbama Ugovora kojim je uređeno trajanje i raskid Ugovora.----------

12.4. Zakupnik izjavljuje da je suglasan da zakupodavac može na temelju Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate nepodmirenih dospjelih potraživanja prema Zakupniku temeljem Ugovora.----------

12.5. Zakupnik Ugovorom daje Zakupodavcu svoje izričito dopuštenje za prisilnom zapljenom svih Zakupnikovih računa kod banaka i drugih pravnih osoba koje obavljaju poslove platnog prometa, kako bi se naknadile sve Zakupnikove novčane obveze iz Ugovora te dozvoljava da se takav iznos dugovanja neposredno plati Zakupodavcu s predmetnih Zakupnikovih računa.----------

Skenirano CamScannerom

12.6. Javni bilježnik koji je potvrdio (solemnizirao) Ugovor će izdati potvrdu ovršnosti pod uvjetom da:----------

a) Zakupodavac, uz predočenje izvoda iz svojih poslovnih knjiga, obavijesti javnog bilježnika da prema Zakupniku ima dospjelo potraživanje,----------

b) Ugovor o zakupu je istekao ili je raskinut, a Zakupnik ne želi iseliti iz predmeta zakupa.----------

12.7. Zakupnik je izrijekom suglasan da je Zakupodavac ovlašten jednostrano utvrditi točan iznos dospjelih tražbina kao i vrijeme njihova dospijeća na temelju podataka iz svojih poslovnih knjiga.----------

12.8. Zakupodavac može slobodno izabrati sredstva i predmet ovrhe.----------

12.9. Javnobilježničke troškove solemnizacije Ugovora snosi Zakupnik.----------

12.10. Ugovorne strane ovime priznaju pravnu prirodu ovršne isprave Ugovora, a sve sukladno Ovršnom zakonu.----------

Članak 13.

13.1. Ugovor je sastavljen u 5 (pet) primjeraka, od kojih Zakupodavac i Zakupnik dobivaju svaki pod 2 (dva), dok 1 (jedan) primjerak ostaje kod javnog bilježnika.----------

Članak 14.

14.1. Stranke su suglasne da će sve eventualne nesporazume rješavati mirnim putem, a ukoliko to ne bude moguće, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Makarskoj.----------

Članak 15.

15.1. Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa svim odredbama Ugovora i preuzimaju sva prava i obveze iz Ugovora te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.----

AKUPODAVAC
pćina Brela
enczuk
astupana po načelniku
tipi Ursiću,

REPUBLIKA HRVATSKA – OPĆINA BRELA – 2 – OPĆINSKI NAČELNIK, BRELA – SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

ZAKUPNIK
Michal Wojciech

predsjednik Uprave

pp IVANA UGRIĆIĆ

Skenirano CamScannerom

Filip Bilanović
član Uprave,
pp Ivana Gudelić

Skenirano CamScannerom

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 član uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, 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 **OPĆINA BRELA**, OIB: 48917268071, Trg žrtava Domovinskog rata 1, 21322 Brela i zakupnika STUDENAC d.o.o., u pogledu poslovnog prostora u postojećoj zgradi sagrađenoj na čest. zem. 331/35 K.O. Brela sveukupne površine 298,45 m2, i to 110,76 m2 prodajnog prostora i 187,69 m2 skladišnog prostora.

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 10 godina, uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 5 Ugovora. Ugovor ima 15 članaka.

Punomoćnica je također ovlaštena podnijeti na solemnizaciju jednu zadužnicu na ukupan iznos od 75.448,56 eura, sve u svrhu ispunjenja obveza iz članka 10 Ugovora.

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

U Omišu, 11.01.2024. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

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

Član uprave Filip Bilanović

Skenirano CamScannerom

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

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, PODSTRANA - SITA, ULICA GOSPE U SITI 122, 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 putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati Društvo 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 **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. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati Društva s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-635/2024
Split, 24.01.2024.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA - MIRJANA POPOVAC - JAVNI BILJEŽNIK - SPLIT

Skenirano CamScannerom

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-636/2024

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 od 11. siječnja 2024. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-635/2024 dana 24. siječnja 2024. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen s OPĆINA BRELA, OIB 48917268071, kao Zakupodavcem od 5. prosinca 2023. godine** na potvrdu.

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

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

Prilog: Specijalna punomoć ispuštena 11.01.2024. godine od STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić.

Stranci izdano pet primjeraka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 45,09 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 222,78 eur uvećana za PDV u iznosu od 55,70 eur.

Split, 24.01.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Skenirano CamScannerom

NOSIĆ SUZANA-STANA, OIB: 54894454469, Ulica Dragutina Golika 38, Zagreb i **KVESIĆ MIRKO**, OIB: 44503028832, Ulica Dragutina Golika 38, Zagreb	**NOSIĆ SUZANA-STANA**, OIB: 54894454469, Ulica Dragutina Golika 38, Zagreb i **KVESIĆ MIRKO**, OIB: 44503028832, Ulica Dragutina Golika 38, Zagreb
hereinafter referred to as the "Landlord"	(dalje u tekstu skupno kao :"**Zakupodavac**")
and	i
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"),	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter 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 18th October 2021 concluded the following	sklopili su dana 18.10.2021.godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant a real property in Zagreb, Dragutina Golika 34, consisting of business premises marked L-1, of 91.56 m2, on the ground floor (condominium ownership E-1) and business premises marked L-2, of 64.68 m2 on the ground floor, (condominium ownership E-2) both being a part of the real property registered in the Land Registry File no. 10648, land plot no. 1348/78, Cadastral Municipality 335606 Vrapče, two business premises merged	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku te Zakupnik uzima u zakup nekretninu u Zagrebu, na adresi Dragutina Golika 34, koja se sastoji od poslovnog prostora oznake L-1, površine 91,56 m2 u prizemlju (etažno vlasništvo E-1) i poslovnog prostora oznake L-2, površine 64,68 m2 u prizemlju (etažno vlasništvo E-2), na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 10648 zemljišnoknjižne čestice br. 1348/78 katastarska općina 335606 Vrapče, a koji su poslovni

Scanned with CamScanner

into one as shown in the layout which is an integral part of this Agreement (the "**Premises**").	prostori u naravi spojeni u jedan poslovni prostor, sve kako je prikazano na tlocrtu koji je sastavni dio ovog Ugovora ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, inter alia for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term and Hand-over of the Premises **Article 3**	**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora** **Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the handover of the Premises. The Premises shall be handed over to the Tenant within 7 days after this Agreement is signed. The Parties will sign the Handover Record.	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku 7 dana nakon potpisa ovog Ugovora. Kao potvrdu primopredaje stranke će potpisati primopredajni zapisnik.

Scanned with CamScanner

3.2	The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 1 year.	3.2	Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 1 godine.
3.3	The Landlord may terminate this Agreement if the Tenant does not pay a due rent within 30 days after receiving a written warning sent by the Landlord.	3.3	Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 30 dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca.
3.4	After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.1 the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price.	3.4	Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni.
3.5	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. The Parties will sign the Handover Record.	3.5	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.6	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility. In such case the Landlord is not obliged to reimburse the investments to the Tenant.	3.6	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti u kom slučaju Zakupodavac nije dužan nadoknaditi Zakupniku trošak ulaganja u prostor.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 2,500, plus VAT, payable in HRK pursuant to the middle exchange rate of the Croatian National Bank on payment date. The rent for the first six months of lease shall amount to EUR 1,910.40 plus VAT, payable in HRK pursuant to the middle exchange rate of the Croatian National Bank on payment date while the rent for the remaining period shall amount to EUR 2,500.00. The Landlords authorise the Tenant to transfer the entire amount	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.500,00 eura, uvećano za pripadajući iznos PDV-a, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnina za prvih 6 mjeseci trajanja zakupa iznosi 1.910,40 eura, uvećano za pripadajući iznos PDV-a, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja dok za preostalo razdoblje trajanja zakupa iznosi 2.500,00 eura. Zakupodavci ovlašćuju Zakupnika

Scanned with CamScanner

to the following account of Suzana Nosić HR HR3823600003117699481.The payment obligation starts once the premises are handed over.

da se cjelokupni iznos zakupnine uplaćuje na račun Suzane Nosić HR3823600003117699481. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom primopredaje prostora.

4.2 The Tenant undertakes to pay a deposit in the amount of one monthly rent to the Landlord's account referred to in Article 4.1 (EUR 2,500.00 plus the corresponding VAT in HRK according to the middle exchange rate of the CNB on payment day) from which the Landlord is authorized to collect any due rent and which, if left unused, shall be used to settle the rent for the last month of the lease. The Landlord may collect a due rent from the deposit after 8 days from the day the Tenant receives a warning sent by the Landlord pursuant to Article 11.7. of this Agreement. The aforementioned deposit will be paid to the Landlord within 7 days after the Premises are handed over.

4.2 Zakupnik se obvezuje na račun Zakupodavca iz članka 4.1 uplatiti depozit u iznosu od jedne mjesečne zakupnine (2.500,00 eura uvećano za pripadajući iznos PDV-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja) iz kojeg je Zakupodavac ovlašten naplatiti eventualna dospjela dugovanja zakupnine a koji depozit će se, ukoliko ostane neiskorišten, upotrijebiti za podmirenje zakupnine za zadnji mjesec trajanja zakupa. Zakupodavac može naplatiti iz depozita dospjelu zakupninu po proteku 8 dana od dana kada je Zakupnik primio opomenu o kašnjenju plaćanja, poslanu sukladno članku 11.7. ovog Ugovora. Navedeni će depozit biti isplaćen Zakupodavcu u roku od 7 dana od primopredaje prostora.

4.3 The Tenant undertakes to pay to the Landlord a lump sum of EUR 20,000.00 plus VAT as a special entrance fee (relinquishment of the market position) as well for the agreed duration of this Agreement within 7 (seven) days after the Handover Record referred to in Article 3.1 is signed on bank account from Article 4.1. The amount shall be paid in HRK pursuant to the middle exchange rate of the CNB on payment date.

4.3 Zakupnik se obvezuje u roku od 7 dana od potpisivanja primopredajnog zapisnika iz članka 3.1. na ime plaćanja naknade za prepuštanje tržišne pozicije kao i za ugovorenu duljinu trajanja ovog Ugovora isplatiti Zakupodavcu na žiro račun iz članka 4.1 jednokratno iznos od 20.000,00. EUR-a uvećan za PDV u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

4.4 In case of non-payment of rent within the agreed period, the Landlord shall charge the Tenant statutory default interest, which the Tenant is obliged to pay within the period specified by the Landlord.

4.4 U slučaju neplaćanja zakupnine u ugovorenom roku, Zakupodavac će Zakupniku obračunati zakonsku zateznu kamatu, koju je Zakupnik dužan platiti na način i u roku određenom u obračunu kamata.

4.5 The Parties agree that if the Landlord is not a VAT payer at the moment this Agreement is concluded but during the

4.5 Stranke sugłasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku

Scanned with CamScanner

lease term becomes one the rent shall be increased for corresponding VAT.	potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.6 The rent shall be paid until the 15th of a month for current month.	4.6 Zakupnina treba biti plaćena do 15-og dana u mjesecu za tekući mjesec.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the handover the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting, repairing the Tenant's equipment and devices, changing sockets) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities (works on construction parts, main water pipes and power lines maintenance) besides those included in the mandatory maintenance fees.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi, popravci opreme i uređaja Zakupnika, mijenjanje utičnica) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti (radovi na konstrukcijskim dijelovima, održavanje glavnih vodovodnih cijevi i glavnog toka struje), osim onih koji su obuhvaćeni pričuvom.
5.3 The Tenant shall bear the costs of mandatory maintenance fees of 600 kn. Any amount exceeding HRK 600,00 will be borne by the Landlord.	5.3 Zakupnik snosi trošak pričuve koji će uplaćivati na žiro račun Zakupodavca iz članka 4.1 i to do iznosa od 600 kuna. Iznos troška pričuve veći od 600 kuna snosi Zakupodavac.
5.4 The Parties agree that the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity. The Landlord commits to obtain increased connecting rating of 27 KW 30 days after signing this Agreement at the latest.	5.4 Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupnik se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage i to da prostor bude opskrbljen sa 27 KW najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora.

Scanned with CamScanner

Fit-out works	Radovi na opremanju
Article 6	**Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo o svom trošku izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the non depreciated investments and fit out works on the Premises. The amount of reimbursement shall be determined by a competent authority chosen by the Parties while cost of competent authority shall be borne by Landlord.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku nadoknadit neamortizirani iznos ulaganja i zahvate na opremanju Prostora a koji iznos utvrđuje stručno tijelo koje će dogovorno odabrati ugovorne strane dok troškove procjene stručnog tijela snosi Zakupodavac.
6.4 After taking possession of the business premises the Tenant authorizes the Landlord to store items and goods that are the Tenant's property which the Tenant refuses to take over, in an appropriate place of his choice, to draw a record and inform the Tenant of the matter.	6.4 Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da stupanjem u posjed svog poslovnog prostora, stvari i robu koje su vlasništvo Zakupnika, eventualno preostale nakon namirenja Zakupodavca, a koje Zakupnik odbije preuzeti, Zakupodavac pohrani na odgovarajuće mjesto po svom izboru o čemu će sastaviti zapisnik i o tome obavijestiti Zakupnika.
Sublease	**Podzakup**
Article 7	**Članak 7.**

Scanned with CamScanner

7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part with prior Landlord's written consent. The aforementioned consent is not necessary for ATM installation.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. Suglasnost nije potrebna za postavljanje bankomata.
7.2 The Tenant is authorized to sublease the Premises to a party whose business activity, pursuant to the agreement on business cooperation, is commercial activity under Studenac brand.	7.2 Zakupnik je ovlašten dati u podzakup predmetni prostor osobi koja temeljem ugovora o poslovnoj suradnji obavlja trgovačku djelatnost u Prostoru i to pod brendom Studenca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition no later than 5 days after the termination notice was delivered or the lease term has expired.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju najkasnije 5 dana od dana dostave otkaza odnosno isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja

Scanned with CamScanner

9.3 Upon lease termination, all improvements and investments that cannot be taken away without damaging the Premises, shall remain in the Landlord's possession without any compensation to the Tenant. If the Tenant does not repair the damage caused by himself and returns the business premises in damaged and / or defective condition, the Tenant is obliged to pay the Landlord a compensation for the caused damage. The amount of damage and the costs of determining the amount shall be borne by the Tenant and determined by a competent authority chosen by the Parties.	9.3 Po završetku zakupa, sva poboljšanja i ulaganja u prostor koja se ne mogu iznijeti bez da se ošteti prostor ili oni sami, ostaju na strani Zakupodavca, bez naknade prema Zakupniku. U slučaju da Zakupnik ne izvrši popravke u poslovnom prostoru, čiju je potrebu sam prouzročio i preda-vrati poslovni prostor u oštećenom i/ili neispravnom stanju, dužan je Zakupodavcu kod primopredaje poslovnog prostora isplatiti naknadu prouzročene štete. Utvrđenu visinu štete i troškove utvrđivanja visine iste snosi Zakupnik a utvrđuje stručno tijelo koje će dogovorno odabrati ugovorne strane.
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act shall apply to all the issues not regulated by this Agreement.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to reach an agreement they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Zagreb.	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Zagrebu.
10.3 The Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

Scanned with CamScanner

11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
11.5	The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain lease right registration on the real property referred to in item 1.1. of this Agreement with the notation of the Lease term referred to in item 3.1, with the right to extend the Lease term from item 3.3 in the Land Registry of Zagreb Municipal Court without any further participation and approval by the Landlord.	11.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz točke 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu.
11.6	The Tenant hereby authorizes the Landlord to request and obtain the deletion of the lease right registration referred to in Article 11.5 immediately after the Agreement is expired or	11.6	Zakupnik ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupodavca da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi brisanje upisa prava zakupa iz čl.

Scanned with CamScanner

terminated without any further Tenant's participation or approval.

11.5. odmah po proteku ugovorenog roka trajanja zakupa ili po raskidu ugovora.

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

11.7 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

11.8 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day it is signed and once the Landlord's signature is certified.

11.8 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa i ovjere potpisa Zakupodavca.

In Omiš, 18th October 2021

Suzana- Stana Nosić
The Landlord

Suzana Stana Nosić

Kvesić Mirko
The Landlord

Kvesić Mirko

STUDENAC d.o.o.
The Tenant

Michał Wojciech Seńczuk

Filip Bilanović

U Omišu, 18.10.2021.

Suzana- Stana Nosić
Zakupodavac

Suzani Stani Nosić

Kvesić Mirko
Zakupodavac

Kvesić Mirko

STUDENAC d.o.o.
Zakupnik

Michał Wojciech Seńczuk

Filip Bilanović

Scanned with CamScanner

Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6,
potvrđujem da je stranka:

SUZANA-STANA NOSIĆ, OIB 54894454469, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA DRAGUTINA GOLIKA 38, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113464229 PU Zagrebačka.
MIRKO KVESIĆ, OIB 44503028832, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA DRAGUTINA GOLIKA 38, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 111236346 PU Zagrebačka.

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.

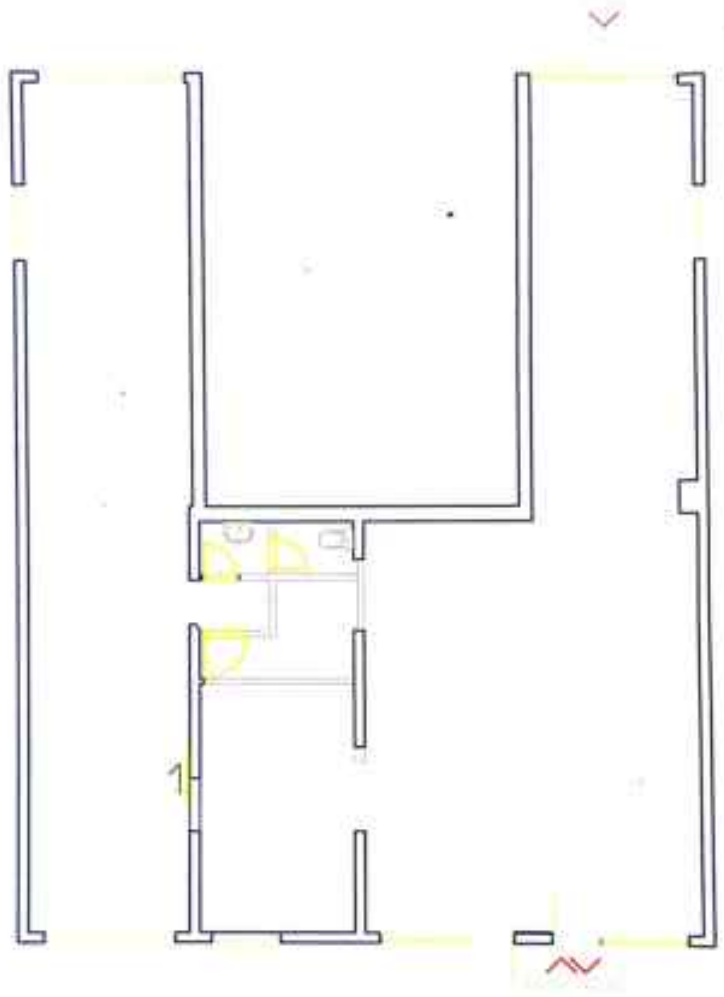
Broj: OV-13283/2021
Zagreb, 25.10.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MAJA PERIS
JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MAJA PERIS

Scanned with CamScanner

P_{NETTO} = 156,24 m²



ZAGREB- Dragutina Golika 34		MJERILO 1:100
POSTOJEĆE	PROD. DIO: 101,42 m2	BR. 1 DATUM 08/23
URBAN NEARBY	IC	

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

Petrović Stanislav, OIB: 64871172843, Rudolfa Strohala 162, Lokve Petrović Lea, OIB: 95184261616, Rudolfa Strohala 162, Lokve (the "**Landlord**") and	Petrović Stanislav, OIB: 64871172843, Rudolfa Strohala 162, Lokve Petrović Lea, OIB: 95184261616, Rudolfa Strohala 162, Lokve, dalje u tekstu ("**Zakupodavac**") i
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"),	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 09th September 2021. concluded the following	sklopili su dana 09.09. 2021.godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter	**Predmet zakupa**
Article 1	**Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Lokve, Rudolfa Strohala 162 of 95,1 square metres, located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 99, land plot no. 3070, Cadastral Municipality Lokve (the "**Premises**").	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Lokvama, Rudolfa Strohala 162 površine 95,1 četvornih metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 99, zemljišnoknjižne čestice br. 3070, katastarska općina Lokve ("**Prostor**").
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises.	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.

Scanned with CamScanner

1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2** 2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity. 2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose. 2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	**Svrha zakupa** **Članak 2.** 2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika. 2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu. 2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term and Hand-over of the Premises **Article 3** 3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the hand-over of the Premises. The Premises shall be handed-over to the Tenant within 7 days after this Agreement is signed. 3.2 The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 3 (three) months. 3.3 After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.1 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time if he still decide to lease the Premises, under the same conditions	**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora** **Članak 3.** 3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku 7 dana nakon ovjere potpisa Zakupodavca na Ugovoru. 3.2 Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca. 3.3 Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ako se i dalje odluči davati u zakup prostor ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod

Scanned with CamScanner

under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 20,000.00.	kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu (20.000,00kn)
3.4 The Landlord may terminate the contract if the Tenant does not pay the two due rents even within 30 days from the date of the written notice of the Landlord	3.4 Zakupodavac može otkazati ugovor ako Zakupnik ne plati dvije dospjele zakupnine ni u roku od 30 dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca.
3.5 The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.5 Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.6 The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.6 Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent	**Zakupnina**
Article 4	**Članak 4.**
4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 856, increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. Tenant will pay the rent to the Landlords account which will be delivered later. The payment obligation starts with hand over of the Premises.	4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 856 eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će isplaćivati zakupninu na račun Zakupodavca koji će biti naknadno dostavljen. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom primopredaje Prostora.
4.2 The Parties agree that, in the event that the Landlords at the time of signing this Agreement are not liable for VAT, but during the duration of the Agreement they subsequently become, the rent is increased by the corresponding amount of VAT.	4.2 Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nisu obveznici PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postanu, zakupnina se povećava za pripadajući iznos PDV-a.

Scanned with CamScanner

4.3 The rent shall be paid until the 15th day of a month for current month.	4.3 Zakupnina treba biti plaćena do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec.
4.4 Upon handover of the premises, the Tenat is obliged to pay to the Landlord's account three monthly rents in the amount of EUR 2,568.00 in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment, which serves as security for rent payment, during this Agreement. is not used for this purpose, it will be used to settle the rent for the last three months of the lease.	4.4 Zakupnik je po primopredaji prostora obvezan platiti na račun Zakupodavca tri mjesečne zakupnine u iznosu od 2.568,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, koji služi kao osiguranje plaćanja zakupnine, tijekom trajanja ovog Ugovora, a u slučaju da isti ne bude iskorišten u tu svrhu, koristit će se za podmirenje zakupnine za zadnja tri mjeseca trajanja zakupa.
Expenses	**Troškovi**
Article 5	**Članak 5.**
5.1 The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2 The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor
5.3 The Landlord authorizes the Tenant to obtain an increase in the connection capacity from HEP (so that the space is supplied with 22 KW) at his own expense.	5.3 Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da kod HEP-a ishodi povećanje priključne snage (tako da prostor bude opskrbljen sa 22 KW) o svom trošku.
5.4 The tenant undertakes to pay a lump sum for water costs for the subject area in the	5.4 Zakupnik se obvezuje plaćati paušal za troškove vode za predmetni prostor i to

Scanned with CamScanner

monthly amount of HRK 100.00. The Tenant shall pay to the Landlordthe difference in consumption between the lump sum and the actual consumption if there is such a difference. If the Landlorddoes not cover the costs for water that he is obliged to pay and which relate to other premises for which the same meter is used, therefore disabled use of the water supply system and for the subject area, the Tenant is authorized to cover these costs and make a set-off with the rent.	u mjesečnom iznosu od 100,00 kuna. Zakupnik će platiti Zakupodavcu razliku u potrošnji između paušalnog iznosa i stvarne potrošnje ako takve razlike bude. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri troškove za vodu koje je dužan plaćati a koji se odnose na druge prostore za koje se koristi isto brojilo pa zbog toga bude onemogućeno korištenje vodovodnim sustavom i za predmetni prostor, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**

Scanned with CamScanner

7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8**	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.**
8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes.	8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.
8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units).	8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**

Scanned with CamScanner

10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Split	10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Splitu .
10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
Article 11	**Članak 11.**
11.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3 The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written	11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u

Scanned with CamScanner

agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.

svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

11.5 The Landlord hereby authorizes the Tenant to request and obtain the record of the existence of this Lease Agreement in and on the basis of this Agreement may request and obtain registration of the right of lease on the real estate referred to in item 1.1. of this Agreement with a note of the lease term referred to in item 3.1., with the right to extend the term referred to in item 3.3.,the Land Registry of the Municipal Court in Rijeka, Cadastral Court Delnice without any further participation and approval by the Landlord.

11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz točke 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.

11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on on the day of verification of the Landlord's signature.

11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa Zakupodavca.

Scanned with CamScanner

In Omiš, 09th September 2021 Petrović Stanislav Petrović Lea **The Landlord** **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	U Omišu, 09.09.2021. Petrović Stanislav Petrović Lea **Zakupodavac** **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović

VELEPOSLANSTVO REPUBLIKE HRVATSKE
B E Č

Potvrđuje se da je LEA PETROVIC
vlastoručno potpisao ovu ispravu.
Identitet podnositelja isprava utvrđen je na temelju valjane putovnice/osobne iskaznice

05. 20904956

Konzularna pristojba u iznosu od 9,-EUR
za obavljenu radnju nije / je naplaćena
temeljem propisanog tarifnog broja Uredbe o tarifi upravnih pristojbi Republike Hrvatske.

Klasa: 037-02/21-01/699
Urbroj: 521-AUT-01-21-01
Datum: 24.09. 2021.

(Potpis ovlaštene osobe)

VELEPOSLANSTVO REPUBLIKE HRVATSKE - BOTSCHAFT DER REPUBLIK KROATIEN - WIEN 3

Scanned with CamScanner

Ja, javni bilježnik **Vesna Šeškar**, Čavle, Čavja 70, potvrđujem da je stranka:

STANISLAV PETROVIĆ, OIB 64871172843, LOKVE, RUDOLFA STROHALA 162, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 112174165 PP Delnice.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-6433/2021
Čavle, 29.09.2021.

Javni bilježnik
Vesna Šeškar
za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Jelena Papić Tabović

REPUBLIKA HRVATSKA 2 ČAVLE VESNA ŠEŠKAR JAVNI BILJEŽNIK

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

Malašević Bukač Aleksandra from Daruvar, G.Viteza 5, OIB:03990474784 represented by Vlatko Bukač from Daruvar, Štefanovićeva 33, OIB:73341637012 authorized for representation by the power of attorney certified by the Notary Public Mladen Čop from Daruvar on August 30, 2022 under the number OV-5356/2022 and Bukač Blaženka from Daruvar, Štefanovićeva 33, OIB:97350613638 represented by Vlatko Bukač from Daruvar, Štefanovićeva 33, OIB:73341637012 authorized for representation by the power of attorney certified by the Notary Public Mladen Čop from Daruvar on August 30, 2022 under the number OV-5350/2022 (the "**Landlord**")	Malašević Bukač Aleksandra iz Daruvara, G.Viteza 5, OIB:03990474784 zastupana po Vlatku Bukaču iz Daruvara, Štefanovićeva 33, OIB:73341637012 ovlaštenom za zastupanje po punomoći ovjerenoj kod Javnog bilježnika Mladena Čopa iz Daruvara dana 30.08.2022.pod brojem OV- 5356/2022 i Bukač Blaženka iz Daruvara, Štefanovićeva 33, OIB:97350613638 zastupana po Vlatku Bukaču iz Daruvara, Štefanovićeva 33, OIB:73341637012 ovlaštenom za zastupanje po punomoći ovjerenoj kod Javnog bilježnika Mladena Čopa iz Daruvara dana 30.08.2022. pod brojem OV-5350/2022 "**Zakupodavac**")
and	i
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Tenant**"),	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("**Zakupnik**")
(The Landlord and the Tenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "**Ugovorne strane**", te pojedinačno kao "**Ugovorna strana**")
on 12th September 2022. concluded the following	sklopili su dana 12.09. 2022.godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES LEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ("**Ugovor**")
Lease subject matter **Article 1**	**Predmet zakupa** **Članak 1.**
1.1 Pursuant to this Agreement, the Landlord leases to the Tenant, and the Tenant takes into lease business premises in Daruvar, Josipa Jelačića St. no. 7, of 201,8 square metres, located in the real property	1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Daruvaru, Ulica Josipa Jelačića 7 površine 201,8 četvornih

registered in the Land Registry Folio no. 1258, land plot no. 1354/2, Cadastral Municipality Daruvar and all in accordance with the floor plan attached to this contract. (the "**Premises**").	metara, koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 1258, zemljišnoknjižne čestice br. 1354/2, katastraska općina Daruvar a sve u skladu sa tlocrtom koji je prilog ovom ugovoru. ("**Prostor**").
1.2 The Landlords declare that Blaženka Bukač is the co-owner of 6/8 of the property and Malašević Bukač Aleksandra is the co-owner of 2/8 of the property in question.	1.2 Zakupodavci izjavljuju da je Blaženka Bukač suvlasnica u 6/8 dijela a Malašević Bukač Aleksandra u 2/8 dijela predmetne nekretnine.
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
The purpose of the lease **Article 2**	**Svrha zakupa** **Članak 2.**
2.1 The Parties hereto agree that the Premises shall be used exclusively for the performing the Tenant's registered business activity.	2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.
2.2 The Landlord claims that the Premises are in a condition required for such a purpose.	2.2 Zakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu.
2.3 The Tenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	2.3 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.
Lease Term and Hand-over of the Premises **Article 3**	**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora** **Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the hand-over of the Premises. The	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje

	Premises shall be handed-over to the Tenant within 7 days after this Agreement is signed.		Prostora. Prostor će se predati Zakupniku 7 dana nakon potpisa ovog Ugovora.
3.2	The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 3 (three) months.	3.2	Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca.
3.3	After the expiry of 10 (ten) years referred to in paragraph 3.1 above the Landlord has the obligation to offer first to the Tenant to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the Landlord would lease the Premises to a third party and on a then prevailing market price. Otherwise, the Landlord shall be obliged to pay to the Tenant the contractual penalty of HRK 100,000.00.	3.3	Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni. U suprotnom, Zakupodavac je dužan platiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu (100.000,00kn).
3.4	The Landlord undertakes to hand over the Premises in the condition specified in this Agreement. To confirm the hand-over, the Parties will sign the Handover Record.	3.4	Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.
3.5	The Parties agree to terminate this Agreement if it is not possible to obtain minimum technical requirements for the Premises, irrespective of who the applicant is and independently of the reason for impossibility.	3.5	Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida u slučaju da za predmet zakupa nije moguće ishoditi minimalno-tehničke uvjete, neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.
Rent		**Zakupnina**	
	Article 4		**Članak 4.**
4.1	The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is EUR 1.450,00 paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The landlord's agree that the entire amount of the rent is paid to the giro account of Aleksandra Malašević Bukač HR9223400093102587514 The payment obligation starts with store opening day in the Premises.	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.450,00 eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupodavci su suglasni da se cjelokupni iznos zakupnine uplaćuje na žiro račun Aleksandre Malašević Bukač HR9223400093102587514 . Obveza plaćanja zakupnine počinje teći s danom otvaranja trgovine.

4.2	The Tenant undertakes to pay a deposit in the amount of two monthly rents to the Landlord's account from Article 4.1 (EUR 2,900.00 increased by the corresponding amount of VAT in kuna equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment), from which the Landlord is authorized to collect any overdue rent arrears, and which deposit, if it remains unused, will be used to pay the rent for the last 2 months of the lease term. The Landlord can collect the due rent from the deposit after 20 days have passed from the day when the Tenant received the notice calling for the payment of the due rent, sent in accordance with Article 11.6. of this Agreement. The specified deposit will be paid to the Landlord within 7 days of handing over the premises.	4.2	Zakupnik se obvezuje na račun Zakupodavca iz članka 4.1 uplatiti depozit u iznosu od dvije mjesečne zakupnine (2.900,00 eura uvećano za pripadajući iznos PDV-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja) iz kojeg je Zakupodavac ovlašten naplatiti eventualna dospjela dugovanja zakupnine a koji depozit će se, ukoliko ostane neiskorišten, upotrijebiti za podmirenje zakupnina za zadnja 2 mjeseca trajanja zakupa. Zakupodavac može naplatiti iz depozita dospjelu zakupninu po proteku 20 dana od dana kada je Zakupnik primio opomenu kojom se poziva na plaćanje dospjele zakupnine, poslanu sukladno članku 11.6. ovog Ugovora. Navedeni će depozit biti isplaćen Zakupodavcu u roku od 7 dana od primopredaje prostora.
4.3	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.	4.3	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.
4.4	The rent shall be paid until the last day of a month for previous month.	4.4	Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec.
Expenses		**Troškovi**	
	Article 5		**Članak 5.**
5.1	The Tenant shall pay the utility costs related to the Premises, from the day the Premises are handed over. If the Landlord does not settle the expenses until the hand-over day the Tenant is entitled to pay those expenses and make offsetting with the rent.	5.1	Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.
5.2	The Tenant shall pay the expenses related to the regular maintenance (Cro. tekuće	5.2	Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje,

održavanje) of the Premises (i.e. cleaning, painting) and the Landlord shall pay all the other expenses related to the maintenance of the Premises in a condition necessary for performing the Tenant's activities. The Landlord shall pay all the expenses (Cro. pričuva) related to the use of common parts and devices of the building in which the Premises are located.	soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.
5.3 Contracting Parties agree that the current electricity connecting rating is not sufficient for the Tenant's business activity. The Landlord commits to obtain increased connecting rating 30 days after signing this Agreement at the latest. If the Landlord does not fulfill the aforementioned obligation within the deadline the Tenant shall be entitled to obtain the increase of the connecting rating by paying to HEP the amount required for the abovementioned increase. The Tenant shall deduct that amount from the monthly rent until the full amount is offset.	5.3 Ugovorne strane su suglasne da trenutna priključna snaga nije dovoljna za obavljanje djelatnosti Zakupnika. Zakupodavac se obvezuje kod HEP-a ishoditi povećanje priključne snage najkasnije u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi povećanje navedene priključne snage na način da će uplatiti HEP-u iznos potreban za povećanje iste te će potom navedeni iznos prebijati s cjelokupnom mjesečnom zakupninom sve do potpuno izvršenog prijeboja.
Fit-out works **Article 6**	**Radovi na opremanju** **Članak 6.**
6.1 The Parties agree that during the Lease Term the Tenant shall be free to perform any fit-out works on the Premises considered necessary for improvement of the Tenant's business activities. Such works do not require Landlord's consent.	6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.
6.2 The Tenant is entitled to submit a request directly to the competent authorities and all the necessary documents required for obtaining construction permit, minimum technical requirements or other necessary permits for the Premises and for performing trade activities. The Landlord is obliged to give all the necessary documents, plans, permits etc. to the Tenant to enable the Tenant to obtain all the necessary permits.	6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi

6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.	Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole. 6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.
Sublease **Article 7** 7.1 The Tenant is entitled to sublease the Premises or their part without prior Landlord's written consent.	**Podzakup** **Članak 7.** 7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
Signs, billboards, advertisements and technical devices **Article 8** 8.1 The Landlord gives approval to the Tenant to place signs, billboards or advertisements on the Premises and on the building in which the Premises are located for marketing purposes. 8.2 The Landlord gives approval to the Tenant to place technical devices in/on the Premises and on the building in which the Premises are located (e.g. air conditioning units). 8.3 All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant. 8.4 The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord fails to do so, the Tenant is	**Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji** **Članak 8.** 8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe. 8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji). 8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika. 8.4 Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demonitrati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko

authorized to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).	Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji će u tom slučaju biti odneseni na odlagalište (bačeni).
8.5 The Landlord permits the Tenant to place compulsory marketing and visual elements of Studenac - illuminated ad above the door at the entrance, arranging shop windows, placing awnings, signposts, totems and signage, and other marketing markings as needed by Studenac.	8.5 Zakupodavac dozvoljava Zakupniku postavljanje Studenac obveznih marketinško-vizualnih elemenata - svjetleća reklama iznad vrata na ulazu, uređenje izloga, postavljanje tendi, putokaza, totema i signalizacije, te ostalih marketinških oznaka po potrebi Studenca.
8.6 Marketing materials and visual markings include, for example, illuminated ads, shop windows, totems, banners, signposts, flags, stickers, awnings and all other marketing and visual materials which hold the visual and textual identity of the brand.	8.6 Marketinški materijali i vizualne oznake uključuju npr. svjetleće reklame, izloge, totеme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.
Return of the Premises **Article 9**	**Povrat predmeta zakupa** **Članak 9.**
9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Landlord free of persons and items, clean and in good condition. Regardless of the above mentioned, the Tenant shall decide whether to return the Premises in the condition they were handed over or in the current condition, taking into account the respective fit-out works from Article 6.	9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.
9.2 The Tenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage.	9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja
Final provisions **Article 10**	**Završne odredbe** **Članak 10.**
10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the	10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski

	issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.		Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.
10.2	The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Daruvar.	10.2	Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je Trgovački ili Općinski sud u Daruvaru.
10.3	The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	10.3	Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija tekst ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.
	Article 11		**Članak 11.**
11.1	The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2	The Parties mutually agree that in case of any change of Landlord's or Tenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2	Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.
11.3	The Landlord is obliged to inform the Tenant in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Tenant suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Landlord's negligence the Tenant is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3	Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regeresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4	The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other	11.4	Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje

information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.

odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

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

11.5 Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz točke 1.1. ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1., uz pravo produljenja roka iz točke 3.3., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Daruvaru.

11.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.

11.6 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on day of the verification of Landlord's signature.

11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa Zakupodavca.

In Omiš, 12th September 2022.	U Omišu, 12.09.2022.
Malašević Bukač Aleksandra Represented by Vlatko Bukač The Landlord	Malašević Bukač Aleksandra Zastupana po Vlatku Bukaču Zakupodavac
Blaženka Bukač Represented by Vlatko Bukač The Landlord	Blaženka Bukač Zastupana po Vlatku Bukaču The Landlord
STUDENAC d.o.o. The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	**STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović

Ja, javni bilježnik **MLADEN ČOP**, Daruvar, Trg K. Tomislava 2,
potvrđujem da je stranka:

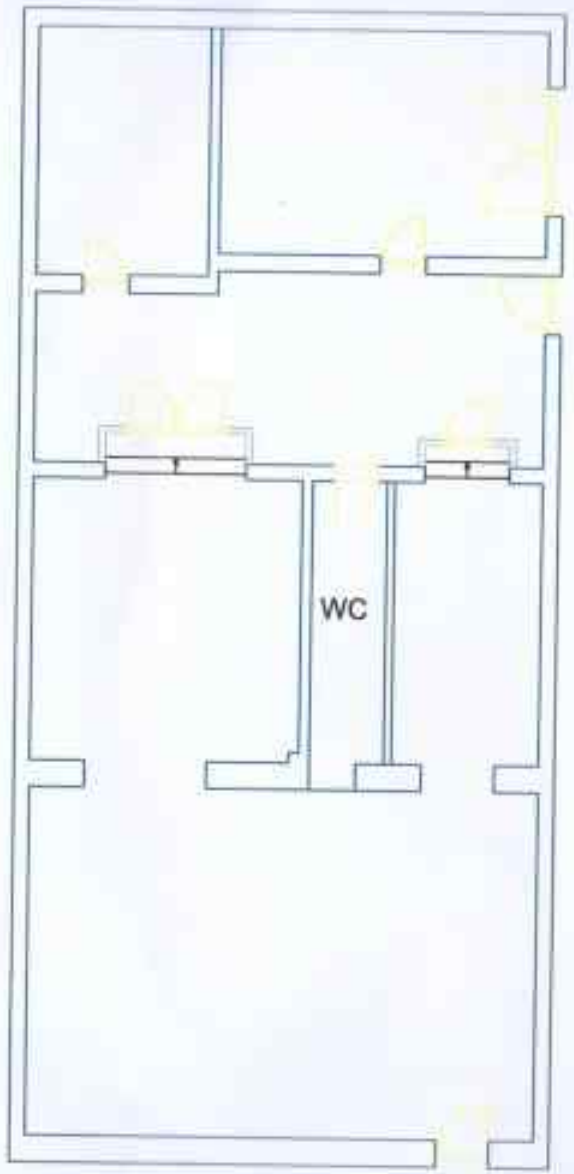
VLATKO BUKAČ, OIB 73341637012, DARUVAR, PERE ŠTEFANOVIĆA 33, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115066234 PP Daruvar.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-5790/2022
Daruvar, 19.09.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA
DARUVAR
MLADEN ČOP
JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MLADEN ČOP



Daruvar, Josipa Jelačića 7		1:100
PLANIRANO	PRODAJNI DIO: 113,05m2	
ULD	UKUPNO: 201,8m2	

PARKOVI I NASADI d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Kavanjinova 12, OIB: 64789478164, koje zastupa direktor Siniša Gašparević (u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**)----------

---

i----------

STUDENAC d.o.o. iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348, koje zastupa predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk i član uprave Filip Bilanović (u daljnjem tekstu: **Zakupnik**)----------

---

u Splitu, dana 30. 12. 2021. (slovima: trideseti prosinca dvije tisuće dvadeset prve) godine sklapaju sljedeći----------

---------- **U G O V O R** ----------

----------**O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA br. 04/22-107**----------

---

Članak 1.

1.1.Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u sklopu Tržnice Bol i Tolstojeva u Splitu, Mažuranićevo šetalište 10, označen u projektno-tehničkoj dokumentaciji tog objekta brojem 4. (slovima: četiri), površine 188,00 m^2 (slovima: sto osamdeset i osam stotinki metara kvadratnih), na kat.čest. 5751/8 k.o. Split ----------

---

Članak 2.

2.1. Zakupnik će poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za trgovinu, uslužnu i ugostiteljsku namjenu.----------

---

Članak 3.

3.1. Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju. Potpisom ovog Ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrduje da je poslovni prostor primio u u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.----------

---

Članak 4.

4.1. Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi **14100 kn** (slovima: **četrnaest tisuća i sto kuna**) mjesečno.----------

---------- ----------

4.2. Pored zakupnine iz ovog članka, Zakupnik je mjesečno dužan Zakupodavcu plaćati naknade – pristojbe prema postojećim propisima i dio zajedničkih troškova na predmetnoj tržnici, a prema mjesečnom obračunu Zakupodavca (komunalnu naknadu, vodoprivrednu naknadu, spomeničku rentu, participaciju u zajedničkim troškovima održavanja tržnice u sklopu koje se nalazi predmetni poslovni prostor). ----------

---

4.3. PDV će se obračunavati na mjesečni iznos zakupnine iz točke 4.1. (slovima: četiri.jedan) i na naknade – pristojbe iz točke 4.2. (slovima: četiri.dva) ovog ugovora.----------

---

Članak 5.

5.1. Zakupnina po ovom Ugovoru teče od **1. 1. 2022.** (slovima: prvi siječnja dvije tisuće dvadeset druge) godine, a plaćat će se za tekući mjesec u kojem je račun izdan, i to u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana ispostavljenog računa na žiro račun Zakupoodavca.--------

---

5.2. U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine, Zakupnik je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospjeća obveze do dana uplate. Zakonska zatezna kamata koju je Zakupnik dužan platiti u slučaju kašnjenja za razdoblje od dana dospijeća do dana plaćanja, bit će iskazana na prvom sljedećem mjesečnom računu.----------

---

Scanned with CamScanner

Članak 6.

6.1. Ovaj se Ugovor sklapa na određeno vrijeme, i to do **31. 12. 2026.** (slovima: trideset prvi prosinca dvije tisuće dvadeset šeste) godine.----------

---

Članak 7.

7.1. Zakupnik nema pravo prostor ili dio prostora iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje sa trećim osobama bez pisane suglasnosti Zakupodavca.----------

---

7.2. Zakupnik je dužan na zakupljenom poslovnom prostoru vidljivo istaći svoju tvrtku ili obrt odnosno naziv i cijenu robe, sukladno Tržnom redu i Općim uvjetima isporuke komunalne usluge na javnim tržnicama na malo na području grada Splita.----------

---

7.3. Zakupnik je dužan i za predmetni poslovni prostor ishoditi kod nadležnih tijela sva potrebna odobrenja za obavljanje djelatnosti navedene u članku 2. (drugom) ovog Ugovora. ----------

---

7.4. Zakupodavac je dužan pridržavati se radnog vremena na tržnici, a djelatnost obavljati isključivo unutar poslovnog prostora iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora. ----------

---

7.5. Zakupnik je dužan redovito podmirivati sve obveze iz osnova režijskih troškova (električna energija, voda i kanalizacija, čistoća i slično).----------

---

7.6. Zakupnik je dužan u zakupljenom prostoru provoditi propisane mjere zaštite na radu, zaštite od požara i sanitarne mjere.----------

---

7.7. Zakupnik je dužan zbrinjavati otpad životinjskog porijekla na zakonom propisan način, i sam zbrinjavati sve što ne spada u komunalni otpad sličan kućnom otpadu. ----------

---

7.8. Svako ponašanje Zakupnika suprotno preuzetim obvezama predstavlja opravdani razlog za otkaz ovog ugovora i prije njegova isteka. ----------

---

Članak 8.

8.1. Preinake - adaptacije na poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora, kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostoram mogu se vršiti samo po pisanom odobrenju Zakupodavca i pod uvjetima iz posebnog ugovora. --------

---

8.2. Neovisno od pristanka Zakupodavca, Zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknada štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo). Ako Zakupnik, bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskiniti ovaj Ugovor o zakupu. Zakupnik ima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane Zakupodavcu ili trećim ososbama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.----------

---

Članak 9.

9.1. Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju. ----------

---

Članak 10.

10.1. Za vrijeme trajanja zakupa po ovom Ugovoru Zakupnik je dužan snositi sve troškove uređenja, tekućeg i investicijskog održavanja zakupljenog prostora te sve troškove koji proizlaze

Scanned with CamScanner

iz korištenja, održavanja i uređenja prostora, baš kao što je dužan o svom trošku izvršiti popravke svih oštećenja poslovnog prostora ako su oštećenja nastala u svezi s poslovnom djelatnošću Zakupnika te ga u ispravnom stanju predati Zakupodavcu u slučaju prestanka zakupa. Također, Zakupnik je dužan nadoknaditi i svekoliku drugu štetu koja bi nastala u svezi s njegovom djelatnošću.----------

Članak 11.

11.1. Zakupnik je dužan da, za cijelo trajanje zakupa, ugovoriti sa osiguravateljem policu osiguranja kojom će osigurati predmet zakupa od požara i drugih uobičajenih rizika, koja polica mora biti vinkulirana u korist Zakupodavca, te ugovoriti policu osiguranja u korist Zakupodavca kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi, u okviru obavljanja djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, zakupnik prouzročio trećim osobama uključujući i zaposlenicima.----------

11.2. Osiguranjem će biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom, oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.----------

11.3. Zakupnik se obvezuje, najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana, od dana sklapanja ovog Ugovora, dostaviti Zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguratelјem.----------

Članak 12.

12.1. Ugovorne strane suglasne su da će se na njih primjenjivati odredbe zakonskih propisa, Tržnog reda, Općih uvjeta isporuke komunalne usluge na javnim tržnicama na malo na području grada Splita i Odluke o komunalnom redu. ----------

Članak 13.

13.1. Zakupnik je dužan o svom trošku ishoditi svu potrebnu dokumentaciju od nadležnih državnih tijela radi provođenja potrebnih radova, privođenja poslovnog prostora namjeni te obavljanja djelatnosti (minimalno tehničke uvjete).----------

13.2. Zakupodavac nije odgovoran za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima za djelatnost koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru, za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje iste.----------

Članak 14.

14.1. Zakup poslovnog prostora može prestati prije isteka roka iz članka 6. (šestog) ovog Ugovora temeljem otkaza ugovora. ----------

14.2. Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako:----------

- Zakupnik u roku od 3 (tri) mjeseca od solemnizacije ovog Ugovora, ne stavi predmetni poslovni prostor u funkciju za ugovorenu djelatnost;----------
- Zakupnik i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;----------
- Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti;----------
- Zakupnik prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 2 (dva) mjeseca, osim za vrijeme rekonstrukcije, adaptacije ili popravka predmetnog prostora ili objekta uz suglasnost Zakupodavca;----------
- Zakupnik, bez prethodno pisanog odobrenja zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora;----------

Scanned with CamScanner

- se Zakupnik ne pridržava odredaba Tržnog reda, Ććih uvjeta isporuke komunalne usluge na javnim tržnicama na malo na području grada Splita i Odluke o komunalnom redu, zakonskih i drugih važećih propisa;----------
- Zakupnik krši odredbe ovog Ugovora glede osiguranja predmeta zakupa;----------
- Zakupnik i nakon pisane opomene Zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa 2 (dvije) zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili naknadama za troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora; ----------
- nastupi potreba da se na prostoru koji je predmet ovog Ugovora, izvode građevinski zahvati odnosno preinake, adaptacije ili drugi radovi vezani za realizaciju razvojnih programa i planova zakupodavca ili Grada Splita;----------
- prestane pravo Zakupodavca da obavlja poslove djelatnosti javnih tržnica na malo na objektu ili dijelu objekta u sklopu kojeg se nalazi predmetni poslovni prostor;----------
- Zakupnik krši obveze iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.----------

----

Članak 15.

15.1. Zakupnik izjavljuje da je adresa njegovog sjedišta upravo ona koja je označena u zaglavlju ovog Ugovora. ----------

----

15.2. Zakupnik se obvezuje, za slučaj promjene adrese, u roku od 8 (osam) dana o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca. ----------

----

15.3. Ugovorne strane su suglasne da će se sva pismena koja bude upućivao Zakupodavac, Javni bilježnik ili sud, a sve u svezi odnosa ugovornih stranaka, upućivati na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora, odnosno drugu adresu o kojoj će naknadno eventualno Zakupnik, pisano, u ugovorenom roku, obavijestiti Zakupodavca. ----------

----

15.4. Ugovorne strane su suglasne da se dostava, u skladu sa gornjim odredbama ovog članka, neovisno od toga je li uspješno iskazana Zakupniku ili ne, smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga na kojoj je označena adresa Zakupnika iz stavka 1. (jedan) ovog članka, odnosno za slučaj obavijesti o promjeni adrese, ukoliko je upućena na adresu o kojoj je Zakupnik pisano obavijestio Zakupodavca. ----------

----

15.5. Ukoliko je Zakupnik pravna osoba upisana u javni registar, stranke su suglasne da se dostava smatra urednom ako je upućena preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta iz tog registra neovisno od toga je li dostava pismena izvršena. ----------

----

Članak 16.

16.1. Ugovorne stranke su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, slijedom čega Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca na na temelju istog može: ----------

----

- za slučaj nepodmirenja ugovorenih tražbina na isplatu o dospjelosti, kako iz osnova zakupnine tako i svih drugih nepodmirenih novčanih tražbina proizišlih iz ovog Ugovora, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, uključujući i sve njegove račune kod svih financijskih institucija, do namirenja glavnice i svih sporednih tražbina; ----------
- po isteku ugovorenog roka ili prestanka zakupodavnog odnosa zbog otkaza, temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika i svih osoba koje se zateknu u predmetnom poslovnom prostoru radi ispražnjenja i predaje

Scanned with CamScanner

poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari. ----------

16.2. Zakupnik također ovlašćuje Zakupodavca da po dospjeću potraživanja ili zbog prestanka ovog Ugovora, sukladno naprijed navedenim navodima, bez daljnjeg sudjelovanja Zakupnika, može kod Javnog bilježnika ishoditi klauzulu ovršnosti na ovom Ugovoru putem pisanog zahtjeva u kojem će navesti datum ovršnosti ovog ugovora. ----------

16.3. Zakupnik se obvezuje podnijeti ovaj Ugovor na solemnizaciju kod Javnog bilježnika i snositi sve troškove vezane za solemnizaciju. ----------

16.4. Zakupnik je na ime jamstva za izvršenje obveza iz ovog ugovora uplatio Zakupodavcu garantni polog u iznosu od 3 (tri) zakupnine, a koji polog Zakupodavac zadržava do isteka ovog ugovora.----------

16.5. Zakupnik je prije solemnizacije kod Javnog bilježnika, kao sredstvo osiguranja ispunjenja obveza iz ovog ugovora, izdao Zakupodavcu zadužnicu ispunjenu na iznos od 3 (tri) mjesečne zakupnine, uvećane za PDV, sukladno odredbama Ovršnog zakona----------

16.6. U slučaju neplaćanja zakupnine, dužnih režijskih troškova ili naknade štete nastale na predmetnom poslovnom prostoru, Zakupnik ovim ugovorom ovlašćuje Zakupodavca da neplaćene iznose naplati iz iznosa garantnog pologa te na naplatu podnese zadužnicu iz prethodnog stavka ovog članka Ugovora.----------

Članak 17.

17.1. Zakupnik je ovlašten dati otkaz Ugovora bez navođenja razloga, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana. ----------

Članak 18.

18.1. Ovaj Ugovor o zakupu sklopljen je na određeno vrijeme i prestaje istekom ugovorenog roka, odnosno 31. 12. 2026. godine (trideset prvi prosinca dvije tisuće dvadeset šeste godine), bez posebne obavijesti Zakupodavca o isteku i ne može se smatrati prešutno obnovljenim. -----

Članak 19.

19.1. Po prestanku Ugovora o zakupu ili zbog isteka roka ili zbog otkaza, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana, računajući taj rok od isteka Ugovora, odnosno primitka obavijesti o otkazu. ----------

19.2. Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora, Zakupodavac sastavlja zapisnik o preuzimanju poslovnog prostora u vrijeme predaje. ----------

19.3. Nakon prestanka zakupa, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem poslovnog prostora. ----------

19.4. Zakupnik, u slučaju prestanka zakupa, ima pravo odnijeti samo uređaje i opremu koje je ugradio u predmetni poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti, ako se time ne oštećuje predmetni poslovni prostor.----------

Članak 20.

20.1. Za rješavanje eventualnih sporova između Zakupodavca i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz Ugovora o zakupu, te za ispražnjenje predmetnog poslovnog prostora, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Splitu.----------

Scanned with CamScanner

Članak 21.

21.1. Ovaj Ugovor sačinjen je u pet istovjetna primjerka, od kojih jedan zadržava Zakupnik, jedan Javni bilježnik, a tri Zakupodavac.

Članak 22.

22.1. Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak prihvaćanja vlastoručno potpisuju.

ZAKUPODAVAC:

PARKOVI I NASADI d.o.o.
Direktor:
Siniša Gašparević, dipl. oec.

ZAKUPNIK:

STUDENAC d.o.o.
Predsjednik uprave:
Michal Wojciech Senczuk

Član uprave:
Filip Bilanović

Scanned with CamScanner

TRŽNICA BOL
Mažuranićevo šetalište 10
Kat.čest. 5751/8

Površina: 662,83 m²

Tolstojeva 32
Kat.čest. 5751/10

Površina: 442,90 m²

TRŽNICA GRIPE
Vojka Krstulovića 5
Vojka Krstulovića 9
Kat.čest. 8417/5
Kat.čest. 8417/3

Površina: 454,41 m²

TRŽNICA BLATINE
Šimićeva 48
Kat.čest. 8120/7

Površina: 46,00 m²

TRŽNICA SPLIT III
Bušićeva 4
Kat.čest. 8018/1
Kat.čest. 8035/14
Kat.čest. 8035/6

Površina:
Zatvoreni dio 110,64 m²
Otvoreni dio: 848,00 m²

GARAŽE
Tolstojeva
Kat.čest. 5751/9

Površina: 15,00 m²

Mažuranićevo šetalište
Kat.čest. 6240/14

Površina: 13,52 m²

2. Točka 2. citiranog Zaključka mijenja se i glasi:
„Navedene nekretnine iz prethodnog članka daju se
upravljanje za potrebe obavljanja djelatnosti tržnice na
ala a njihov obuhvat u prostoru prikazan je narančastom
oji u skicama koje čine prilog ovom Zaključku."

3. Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenom
glasniku Grada Splita".

KLASA: 363-02/20-01/52
URBROJ: 2181/01-09-02/1-21-10
Split, 12. studenog 2021. godine

GRADONAČELNIK
Ivica Puljak, QES
dana 12. studenog 2021.

Na temelju članka 55. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine" broj 68/18, 110/18 i 32/20) i članka 52. Statuta Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita" broj 17/09, 11/10, 18/13, 39/13, 11/18, 6/20 i 41/21) Gradonačelnik Grada Splita, donosi

ZAKLJUČAK
o davanju prethodne suglasnosti na predloženi Cjenik usluga na javnim tržnicama na malo na području Grada Splita

1. Daje se prethodna suglasnost trgovačkom društvu PARKOVI I NASADI d.o.o. Split na predloženi Cjenik usluga na javnim tržnicama na malo na području Grada Splita koji će se primjenjivati od 1. siječnja 2022. godine.
2. Predloženi Cjenik iz prethodne točke sastavni je dio ovog Zaključka a trgovačko društvo PARKOVI I NASADI d.o.o. Split dužnoga je objaviti na svojoj oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Društva.
3. Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenom glasniku Grada Splita".

KLASA: 363-02/21-01/57
URBROJ: 2181/01-09-02/1-21-3
Split, 12. studenog 2021. godine

GRADONAČELNIK
Ivica Puljak, QES
dana 12. studenog 2021.

Scanned with CamScanner

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 kao član uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi i podnese na solemnizaciju UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA br. 04/22-107 od 30.12 2021. g. koji se zaključuje između zakupodavca PARKOVI I NASADI d.o.o., Kavanjinova 12, Split, OIB: 64789478164 i zakupnika STUDENAC d.o.o., u pogledu poslovnog prostora u sklopu Tržnice Bol i Tolstojeva u Splitu, Mažuranićevo šetalište 10, označen u projektno-tehničkoj dokumentaciji tog objekta brojem 4, površine 188,00 m2, na kat.čest. 5751/8 k.o. Split.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme s tim da vrijeme trajanja Ugovora počinje teći o 01.01.2022. godine a traje do 31. 12. 2026. godine uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4. Ugovora. Ugovor ima 22. članaka.

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

U Omišu, 31.01.2022. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Filip Bilanović

STUDENAC

Scanned with CamScanner

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 **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-877/2022
Split, 10.02.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Scanned with CamScanner

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-878/2022

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 od 31. siječnja 2022. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-877/2022 dana 10. veljače 2022. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora br. 04/22-107 sklopljen s PARKOVI I NASADI d.o.o., kao Zakupodavcem od 30. prosinca 2021. 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 prilozima: 1/ Službeni glasnik Grada Splita br. 57 str. 7, 2/ Specijalna punomoć STUDENAC d.o.o. od 31.01.2022. god., 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 izdana četiri primjerka 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, 10.02.2022.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

ŠTURM d.o.o., Dugo Selo, Josipa Zorića 22, OIB: 94256727359, represented by *Jelena* Šturm as director (**"the Sublandlord"***)*	**ŠTURM d.o.o.,** Dugo Selo, Josipa Zorića 22, OIB: 94256727359, zastupano po direktorici Jeleni Šturm (**"Podzakup*odavac*"**)
And	*/*
STUDENAC d.o.o., with registered seat in Omiš, Četvrt Ribnjak 17, registered in the Commercial Court Registry in Split, Company Registration Number /MBS/: 081168181, Personal Identification Number /OIB/: 02023029348 represented by Michał Wojciech Seńczuk as the President of the Management Board and Filip Bilanović as a Board Member (the "**Subtenant**"*)*	**STUDENAC d.o.o.**, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, (**"Podzakupnik"**)
(The Sublandlord and the Subtenant, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually referred to as the "**Party**")	(Podzakupodavac i Podzakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao **"Ugovorne strane"**, te pojedinačno kao **"Ugovorna strana)**
On *14.03.2023.* concluded the following	sklopili su dana *14.03.2023.* godine sljedeći
AGREEMENT ON BUSINESS PREMISES SUBLEASE (the "**Agreement**")	**UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** (**"Ugovor"**)
Sublease subject matter **Article 1** *1.1.* On the basis of this Agreement, the Sublandlord subleases to the Subtenant and the Sublandlord subleases business premises located in Dugo Selo, at the address Josipa Zorić 22, registered in the Land Registry Plot no. 966, Land Folio no. 719, Cadastral Municipality of Dugo Selo II. (the "**Premises**").	**Predmet podzakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Podzakupodavac predaje u podzakup Podzakupniku te Podzakupnik uzima u podzakup poslovni prostor koji se nalazi u Dugom Selu, na adresi Josipa Zorića 22, upisano na zemljišnoknjižnoj čestici broj 966, zemljišnoknjižni uložak 719, katastarska općina Dugo Selo II (**"Prostor"**).

Scanned with CamScanner

1.2 The Sublandlord guarantees to the Subtenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other reasons, for delivery of goods and undisturbed and free right to use the Premises and common parts of the building in accordance with the provisions of this Agreement.	1.2. Podzakupodavac izjavljuje i jamči Podzakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog, za potrebe isporuke robe s nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.
Sublease purpose **Article 2** 2.1 The Parties hereto agree that the Premises are used exclusively for the purpose of carrying out the registered business activity of the Sublandlord-retail store. 2.2 The Sublandlord declares that the Premises are in the condition necessary for such purpose. 2.3 The Subtenant is obliged to use the Premises considerably, with due care.	**Svrha podzakupa** **Članak 2.** 2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Podzakupnika – trgovina na malo. 2.2. Podzakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu. 2.3. Podzakupnik je obvezatan koristiti Prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika, s dužnom pažnjom.
Lease term and handover **Article 3** 3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 5 (five) years starting from 01.01.2023. until 01.01.2028. 3.2 After the expiry of *5 (five) years* referred to in paragraph 3.1., *the Sublandlord* has the obligation to offer first to the *Subtenant* to lease the Premises for further period of time, under the same conditions under which the *Sublandlord* would lease the Premises to a third party and on a then	**Trajanje podzakupa i primopredaja Prostora** **Članak 3.** 3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina počev od 01.01.2023.g. do 01.01.2028. godine. 3.2 Nakon isteka 5 (pet) godina iz stavka 3.1., Podzakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Podzakupniku podzakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Podzakupodavac dao u podzakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni.

Scanned with CamScanner

prevailing market price.	
Rent **Article 4** 4.1 The Parties agree that the total monthly rent for the Premises is 1.037,00 EUR (one thousand thrty seven), plus VAT. The Subtenant will pay the rent according to the invoice issued by the Sublandlord. The payment obligation starts from 01.01.2023. 4.2 The rent shall be paid until the 10th day of a month for current month. 4.3 The amount of rent will be indexed based on the annual harmonized index of consumer prices (HICP) published in the Statistical Report of the European Union. The aforementioned indexation is applied in such a way that the newly determined rental price is valid from January 1 (first) of the following year.	**Zakupnina** **Članak 4.** 4.1 Ugovorne strane utvrđuju da mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 1.037,00 (tisućutridesetsedam) EUR, uvećano za PDV. Podzakupnik će uplatiti zakupninu prema izdanom računu Podzakupodavca. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od 01.01.2023.godine 4.2 Zakupnina treba biti plaćena do 10-og u mjesecu za tekući mjesec. 4.3. Iznos zakupnine će se indeksirati na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije. Navedena indeksacija se primjenjuje na način da novoutvrđena cijena zakupa vrijedi od 1. (prvi) siječnja naredne godine.
Expenses **Article 5** 5.1 The Subtenant shall bear overhead costs according to actual consumption (electricity, water, gas, telephone, municipal waste removal, memorial rent, utility fee) related to the Premises, and shall deliver *them to the Sublandlord* upon request with proof of payment. The legal predecessor of the Subtenant Lonia trgovina d.o.o. has paid a deposit in the amount of EUR 2.654,46 which funds will be used as a means of insurance for the payment of rent and	**Troškovi** **Članak 5.** 5.1. Podzakupnik snosi režijske troškove prema stvarnoj potrošnji (električna energija, voda, plin, telefon, odvoz komunalnog otpada, spomenička renta, komunalna naknada) vezano za Prostor, te je iste dužan dostaviti Podzakupodavcu na zahtjev uz dokaz plaćanja. Pravni prethodnik Podzakupnika Lonia trgovina d.o.o. je uplatila polog u iznosu od 2.654,46 EUR, a koja sredstva će se koristiti kao sredstvo osiguranja za plaćanje zakupnine i eventualnog

Scanned with CamScanner

	possible damage to the premises after the contract expires. The Sublandlord will return the deposited funds to the Subtenant in the event of termination of the Agreement on any basis, if the Subtenant has no outstanding obligations.		oštećenja prostora nakon isteka ugovora. Podzakupodavac će Podzakupniku vratiti deponirana sredstva u slučaju raskida Ugovora po bilo kojoj osnovi, ako Podzakupnik nema nepodmirenih obveza.
5.2	During the lease term the Subtenant shall pay the expenses related to the regular maintenance of the Premises and the equipment kept within the Premises. The Subtenant shall fix any damage ocurred due to the Subtenant's business activity. After the lease term ends the Subtenant commits to hand over the Premises, the equipment and the entire inventory to the Sublandlord in good condition.	5.2.	Za vrijeme trajanja podzakupa po ovom Ugovoru, Podzakupnik je dužan snositi sve troškove tekućeg održavanja Prostora i opreme koje drži u zakupu, te o svom trošku izvršiti popravak svih oštećenja nastalih u vezi s poslovnom djelatnošću Podzakupnika. Nakon prestanka podzakupnog odnosa, Podzakupnik se obvezuje Prostor, opremu te cjelokupni inventar predati Podzakupodavcu u ispravnom stanju.
5.3	The insurance of goods and property within the leased Premises is the Subtenants's responsibility and the Sublandlord shall not be liable for any damages or losses within the leased Premises.	5.3	Osiguranje robe i imovine u zakupljenom Prostoru je dužnost Podzakupnika te Podzakupodavac neće odgovarati za oštećenja, nestanak robe ili imovine u zakupljenom Prostoru.
Fit-out works		**Radovi na opremanju**	
	Article 6		**Članak 6.**
6.1	The Parties agree that the Premises are fully furbished and equipped. The Subtenant must not make any changes on the Premises without the Sublandlord's written consent and especially the Subtenant must not change the construction, spacing, surface and type of occupancy. Possible changes which will be approved by the Sublandlord must be carried out at the Subtenant's expense without any right to reimbursement. If the Subtenant makes any changes without the Sublandlord's written approval the Sublandlord is entitled to	6.1	Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prostor kompletno uređen i opremljen. Podzakupnik ne smije obavljati nikakve preinake u Prostoru bez prethodne pisane suglasnosti Podzakupodavca, a naročito ne smije mijenjati konstrukciju, raspored, površinu i namjenu Prostora. Eventualne preinake koje budu odobrene od Podzakupodavca, Podzakupnik može obaviti samo o svom trošku bez prava na povrat i naknadu od Podzakupodavca. Ukoliko Podzakupnik bez pisane suglasnosti Podzakupodavca izvrši preinake, Podzakupodavac ima pravo odmah raskinuti ovaj ugovor bez

Scanned with CamScanner

cancel this Agreement immediately without any cancellation period and get reimbursement of damage.	poštivanja otkaznog roka te ima pravo i na naknadu svekolike štete
Agreement cancellation **Article 7**	**Otkaz Ugovora** **Članak 7.**
7.1 The Parties may cancel this Agreement at any time with cancellation period of 3 (three) months.	7.1 Podzakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca.
7.2 Once the Agreement is cancelled the Subtenant is obliged to hand over the Premises to the Sublandlord within 8 (eight) days after the cancellation period ends. The Parties shall draft a Handover Record.	7.2 Po prestanku ovog Ugovora Podzakupnik je dužan predati Prostor Podzakupodavcu u roku od 8 (osam) dana, računajući taj rok od proteka otkaznog roka o čemu će stranke sačiniti Zapisnik.
7.3 The Sublandlord is authorized to terminate this Agreement even before the expiration of the term referred to in Article 3. St. 3.1. if the Sublessee does not pay the due rent even within 15 (fifteen) days from the date of receipt of the Sublandlord's written warning and if he performs large-scale works on the building without prior consent.	7.3 Podzakupodavac je ovlašten raskinuti ovaj Ugovor i prije isteka roka iz čl.3. st. 3.1. jedino ukoliko Podzakupnik ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene Podzakupodavca te ako izvodi obimom velike radove na objektu bez prethodne suglasnosti.
Sublease **Article 8**	**Podzakup** **Članak 8.**
8.1 The Subtenant is entitled to sublease the Premises or their part to to third parties only with the written consent of the Sublandlord.	8.1 Podzakupnik je ovlašten dati u Prostor ili dio Prostora trećim osobama, u daljnji podzakup isključivo uz pismenu suglasnost Podzakupodavca.

Scanned with CamScanner

Return of the Premises Article 9 9.1 Upon Lease termination for whatever reason, the Premises shall be returned to the Sublandlord free of persons and items, clean and in good condition. Once the Agreement is terminated the Subtenant is allowed to take the equipment and appliances installed by the Subtenantt only if such an action does not cause any damage to the Premises. 9.2 The Subtenant shall not be liable for deterioration of the Premises, devices and equipment due to standard usage, unless it is a violation of Article 5 paragraph 5.2. and Article 6, where the joint level of responsibility is then determined.	**Povrat predmeta zakupa** Članak 9. 9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Podzakupodavcu u ispravnom stanju, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Po prestanku ovog Ugovora, Podzakupnik ima pravo odnijeti samo uređaje i opremu koju je ugradio u Prostor pod uvjetom da se time Prostor ne oštećuje. 9.2 Podzakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja, osim ako se ne radi o povredi članka 5. st.5.2. i članka 6. gdje se tada utvrđuje zajednička visina odgovornosti.
Final provisions ***Article 10.*** 10.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act. 10.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Split. 10.3 The Contracting Parties hereto agree that Croatian text of this Agreement is prevailing and binding.	**Završne odredbe** **Članak 10.** 10.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima. 10.2 Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je stvarno nadležni sud u Splitu. 10.3 Ugovorne strane su suglasne da je hrvatska verzija teksta ovog Ugovora mjerodavna i obvezujuća.

Scanned with CamScanner

Article 11	Članak 11.
1.1 The Parties mutually agree that this Agreement forms the entire understanding between them and overcomes all prior arrangements, understandings or agreements among the Parties related to the matters from this Agreement.	11.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.
11.2 The Parties mutually agree that in case of any change of Sublandlord's or Subtenant's legal subjectivity all rights and obligations under this Agreement shall be transferred to their successors.	11.2 Ugovorne strane su suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Podzakupodavca ili Podzakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove sljednike.
11.3 The Subtenant is obliged to inform the Sublandlord in writing on any change, including the company name, address, authorized representative, IBAN or other status changes, and if the Sublandlord suffers damages and/or liabilities to third parties due to the Subtenant's negligence the Sublandlord is authorized to claim the damages and/or liabilities (even upon termination of the Agreement if the damage and/or obligation arose during the Agreement term).	11.3 Podzakupnik se obvezuje izvijestiti pisanim putem Podzakupodavca o svakoj promjeni adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Podzakupnika, te u slučaju da zbog takvog propusta Podzakupnika, Podzakupodavcu nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Podzakupodavac ovlašten regeresno potraživati od Podzakupnika (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).
11.4 The Parties mutually agree not to use or disclose to third parties (unless this is required for leasing), without a written agreement with the other party, any provision of this Agreement or any other information deemed secret to any of the Contracting Parties unless the law requires so. The provisions of this paragraph will be valid even after the expiration or termination of this Agreement.	11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili otkaza/raskida ovog Ugovora.
11.5 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by	11.5 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene

Scanned with CamScanner

registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient actually receives such a notice. However, in case a notice is returned to sender for whatever reason, the sender shall send the second notice to the other party by registered mail with a proof of delivery. It shall be deemed that the notice is given on the date when the second notice is submitted to the post office.	putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu
11.6 This Agreement is drawn up in two identical copies, one for each contracting party, and the parties sign it by authorized representatives as a sign of agreement.	11.6 Ovaj Ugovor sačinjen je u dva istovjetna primjerka, po jedan za svaku ugovornu stranu, te ga stranke u znak suglasnosti potpisuju po ovlaštenim zastupnicima.
11.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day o the signature.	11.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu dana njegovog potpisa.
In Omiš, 22.03.2023.y.	U Omišu,22.03.2023.g.
ŠTURM d.o.o. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE OUGO SELO, Jesipa Zerića 22	ŠTURM d.o.o. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE OUGO SELO, Jesipa Zerića 22
ŠTURM d.o.o. Sublandlord	**ŠTURM d.o.o.** Podzakupodavac
Jelena Šturm	Jelena Šturm
STUDENAC d.o.o. Omiš The Subtenant	**STUDENAC d.o.o.** Podzakupnik
STUDENAC	STUDENAC
chał Wojciech Seńczuk	Michał Wojciech Seńczuk
Bilanović	Filip Bilanović

Scanned with CamScanner

Ja, javni bilježnik **SLAVICA PERIĆ**, Dugo Selo, J. Zorića 8,
potvrđujem da je stranka:

JELENA ŠTURM, OIB 85963537718, KOZINŠČAK, DUGO SELO, ULICA SLAVKA VURIĆA 33, kao direktor **ŠTURM d.o.o., MBS 080011932, OIB 94256727359, Dugo Selo, ULICA JOSIPA ZORIĆA 22,** u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117169867 PP DUGO SELO, 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 1,33 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-2200/2023
Dugo Selo, 11.04.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 4 DUGO SELO JAVNI BILJEŽNIK SLAVICA PERIĆ

Javni bilježnik
SLAVICA PERIĆ
Za javnog bilježnika
Željkica Skalicki Širko

Scanned with CamScanner

"HIT NEKRETNINE d.o.o., za poslovanje s nekretninama, OIB: 30999329577, iz----------
Dubrovnika, Viška 11, s jedne strane kao zakupodavac (u daljnjem tekstu:----------
Zakupodavac kojeg zastupa Paolo Mennea)----------
i----------
„STUDENAC" d.o.o., za trgovinu i proizvodnju, OIB: 02023029348, iz Omiša,----------
Četvrt Ribnjak 17, s druge strane kao zakupnik (u nastavku: Zakupnik kojeg----------
zastupaju Michal Wojciech Senczuk kao Predsjednik uprave, i Filip Bilanović kao----------
član uprave)----------
zaključili su sljedeći----------

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. (prvi)

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup sljedeću nekretninu, poslovni prostor----------
na k. č. Br. ZGR 1712 – ROBNA KUĆA "SRĐ" i to:----------
4. etaža 148/6852 Poslovni prostor br. 4 u prizemlju zgrade 1712 148,10 m2,----------
Dio 3. etaže 101/6852 Poslovnog prostora br.3 u prizemlju zgrade 1712 23,42 m2,----------
Dio 15. etaže 298/6852 Poslovnog prostora br.15a na 2. katu zgrade 1712 100 m2, sve u k.o. Gruž.----
Nekretnina se nalazi na adresi Obala Stjepana Radića 25 u Dubrovniku.----------
Poslovni prostor se iznajmljuje u viđenom stanju. ----------

Članak 2.(drugi)

Zakupljeni poslovni prostor Zakupnik će koristiti isključivo radi obavljanja poslovne djelatnosti za koju je registriran te je dužan uskladiti svoje radno vrijeme sa radnim vremenom cjelokupnog objekta koji je u naravi „Robna kuća – Srđ" osim ako ne postigne poseban sporazum sa upraviteljem nekretnine.----------

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je dan početka zakupa 01.01.2025.----------

Članak 4.(četvrti)

Ovaj ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (slovima: pet) godina počevši sa datumom početka zakupa utvrđenim u članku 3. ovog Ugovora i traje do 31.12.2029.----------

Članak 5.(peti)

Mjesečna zakupnina za navedeni poslovni prostor iznosi 27,00 EUR/m2 (slovima: dvadesetsedam eura) po kvadratnom metru prostora, ukupan iznos 7331,04 EUR (slovima: sedamtisućatristotridesetjedan euro i četiri centa) uvećano za pripadajući iznos PDV-a prema važećoj stopi.----------

Skenirano CamScannerom

Zakupnik je dužan odmah po sklapanju ovog ugovora platiti polog u visini razlike tri zakupnine koje će predstavljati osiguranje da će sve ugovorne, uključujući i naknadu štete do koje bi došlo krivnjom Zakupnika –biti podmirene te će se uračunati prethodno dano osiguranje temeljem prethodnih ugovora u iznosu od 12.480,31 EUR (slovima: dvanaesttisućačetristoosamdeset eura i tridesetijedan eurocent) i uplatiti razlika u iznosu od 9.512,81 EUR (slovima: devettisućaipetstodvanaest eura i osamdesetijedan eurocent) najkasnije 3 dana od dana sklapanja ovog ugovora. U slučaju da zakupnik ne podmiri ugovornu obvezu iz prethodnog stavka, Zakupodavac je ovlašten jednostrano raskinuti ovaj ugovor uz prethodno upozorenje (poziv na plaćanje) pisanim putem prethodnog upozorenja na neizvršene ugovorne obaveze.----------
Zakupnina dospijeva svakog 10-og u mjesecu za tekući mjesec. ----------

Članak 6.(šesti)

Cijena zakupa poslovnog prostora utvrđena ovim ugovorom podliježe godišnjoj indeksaciji, koja će se primjenjivati na kraju svake kalendarske godine trajanja ugovora.----------
Indeksacija cijene zakupa bit će izvršena usklađivanjem na više i to prema godišnjoj stopa inflacije u Republici Hrvatskoj prema službeno objavljenom Indeksu potrošačkih cijena (CPI), kako ga objavljuje Državni zavod za statistiku ili druga relevantna državna institucija, za prethodnu kalendarsku godinu.----------
Zakupodavac je dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana objave službenih podataka svake godine obavijestiti zakupnika o povećanju cijene zakupa i temelju za indeksaciju. Obračun povećanja bit će priložen u pisanom obliku, uz jasno naznačene pokazatelje koji su korišteni za izračun.----------
Prva moguća indeksacija biti će u 2025.g.(dvijetisućedvadesetipetoj godini)----------
Nakon objave relevantnog indeksa, Zakupodavac će obračunati razliku između naplaćene i indeksirane zakupnine retroaktivno s učinkom od prvog dana predmetne kalendarske godine.----------

Članak 7.(sedmi)

Zakupnik ne smije poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora o zakupu davati u podzakup trećim osobama bez pismene suglasnosti Zakupodavca. ----------

Članak 8.(osmi)

Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu ili direktno isporučitelju usluga troškove opskrbe el. energijom, troškove komunalne i vodne naknade, vodoopskrbe, troškove odvoza smeća, troškove pričuve, čišćenja zajedničkih dijelova zgrade i druge režijske troškove koji terete zakupljeni poslovni prostor. ----------
Zakupnik se obvezuje predočiti Zakupodavcu dokaze o plaćenim računima iz prethodnoga stavka tromjesečno. ----------

Članak 9.(deveti)

Zakupnik je već u posjedu poslovnog prostora, pa se neće posebno uvoditi u posjed, te potpisom ovog ugovora potvrđuje da je poslovni prostor u cijelosti u stanju koje je odgovarajuće za obavljanje djelatnosti.----------

Članak 10.(deseti)

Zakupnik je obvezan, isključivo o svom trošku, Predmet zakupa i sav u njemu korišteni inventar i opremu održavati u funkcionalnom stanju i za ugovorenu upotrebu, te osigurati da Predmet zakupa, osim u smislu uobičajenog habanja, ostane u stanju u kojem se nalazio u trenutku njegove primopredaje Zakupniku. ----------
Zakupnik je odgovoran za svu štetu koja nastane na Predmetu zakupa nakon izvršene primopredaje. --

Skenirano CamScannerom

Zakupnik je obvezan bez odlaganja Zakupodavcu pisanim putem prijaviti svaku štetu koju otkrije na Predmetu zakupa, neovisno o tome tko je obvezan snositi trošak sanacije štete. Ako Zakupnik ne obavijesti Zakupodavca, obvezan je snositi sve troškove sanacije štete, a u slučaju da nepravodobno izvijesti Zakupodavca, Zakupnik je obvezan snositi štetu koja je Zakupodavcu nastala uslijed zakašnjele obavijesti. ----------

U slučaju štete na Predmetu zakupa, Zakupnik je obvezan poduzeti sve radnje koje su potrebne da bi se ista svela na najmanju moguću mjeru. ----------

Zakupnik se obvezuje zaključiti sa renomiranim osiguravajućim društvom ugovor o osiguranju sa all-risks pokrićem za Poslovni prostor, u cjelokupnom roku trajanja ugovora o zakupu, sa osiguranim rizicima u visini od 1.500.000,00 EUR (slovima: milijonipetstotinatisuća eura), vinkulirane u korist zakupodavca čiji će preslik dostaviti Zakupodavcu prilikom potpisa Ugovora.----------

Članak 11.(jedanaesti)

Zakupac je dužan odnositi se prema predmetnom poslovnom prostoru uz pažnju dobrog gospodarstvenika, a bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, predmetni poslovni prostor ne može dati u podzakup trećim osobama, niti bez takve suglasnosti može izvršiti bilo kakav preuređenja poslovnog prostora, osim radova koji se odnose na tekuće održavanje poslovnog prostora kojeg drži u zakupu, a koje troškove je dužan snositi sam zakupac.----------

Zakupnik je dužan pisanim putem obavijestiti Zakupodavca o prijedlogu izmjena, te istovremeno zatražiti izdavanje suglasnosti za njihovo provođenje. Svi građevinski i instalacijski radovi na predmetu zakupa koje je odobrio Zakupodavac, te vrijeme i postupak njihova izvođenja, moraju unaprijed biti pisano dogovoreni sa Zakupodavcem. Zakupnik je dužan pridržavati se plana i rokova koji odredi Zakupodavac ukoliko oni utječu na kvalitetu rada drugih poslovnih prostora koji se nalaze u blizini zbog buke i drugih neugodnosti koje stvaraju. Zakupnik je radove je dužan izvesti u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. ----------

U slučaju prestanka Ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi, sve promjene koje su izvedene na strukturi i opremi predmeta zakupa, izuzev polica i namještaja, prelaze u vlasništvo Zakupodavca ili njegovog pravnog slijednika.----------

Članak 12.(dvanaesti)

Ugovorni odnos prestaje po isteku razdoblja na koje je Ugovor sklopljen, odnosno kada stupe na snagu zakonski ili ovim Ugovorom predviđeni razlozi za prestanak Ugovora. ----------

Ukoliko Zakupnik ne preda poslovni prostor po prestanku ugovornog dužan na ime ugovorne kazne platiti Zakupodavcu iznos od 400,00 EUR (četiristotine eura) za svaki dan posjeda poslovnog prostora od strane Zakupnika nakon isteka ugovora ili njegovog prestanka po drugoj osnovi. ----------

Članak 13.(trinaesti)

Ako Zakupnik u roku od 15 dana nakon dospijeća nije podmirio ili je samo djelomično podmirio zakupninu i druge troškove zakupa, te ako u naknadnom roku od 15 (petnaest) dana od primitka odgovarajućeg pisanog poziva od strane Zakupodavca ne plati dospjele obveze u cijelosti, Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor uz pridržaj otkaznog roka, koji u tom slučaju počinje teći istekom navedenog roka za uplatu dugovanog iznosa. ----------

Ako Zakupnik ne ispuni ostale ugovorne ili zakonske obveze (npr. neovlašteno korištenje predmeta zakupa, neovlaštena predaja predmeta zakupa trećim osobama itd.), te ukoliko u naknadnom roku od 15 (petnaest) dana od primitka odgovarajućeg pisanog naloga od strane Zakupodavca ne izvrši svoje obveze, Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu uz pridržaj otkaznog roka, koji u tom slučaju počinje teći istekom navedenog roka za izvršenje naloga. ----------

Otkazni rok u slučajevima iz stavaka 1. i 2. ovog članka iznosi 30 (trideset) dana. ----------

Članak 14.(četrnaesti)

Skenirano CamScannerom

Posljednjeg dana Ugovora o zakupu Zakupnik vraća Zakupodavcu ili njegovom punomoćniku Predmet zakupa u urednom stanju u kojem ga je primio, čistom i useljivom. Prilikom povrata Predmeta zakupa sastavlja se zapisnik. ----------
Ukoliko Zakupnik odbije pristupiti sastavljanju zapisnika o primopredaji ili odbije potpisati sastavljeni zapisnik, Zakupodavac je ovlašten pristupiti samostalno sastavu zapisnika iz prethodnog stavka. ----------

Članak 15.(petnaesti)

Zakupodavac ili njegov opunomoćenik ovlašteni su tijekom radnog vremena i na temelju odgovarajuće prethodne obavijesti pristupiti Predmetu zakupa (npr. u svrhu pregleda stanja predmeta zakupa). ----------
U slučaju nužde ili opasnosti Zakupodavac ili njegov opunomoćenik je ovlašten pristupiti predmetu zakupa i izvan radnog vremena ili bez prethodne obavijesti. ----------

Članak 16.(šesnaesti)

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj ugovor solemniziran po javnom bilježniku što ga čini ovršnom ispravom u smislu odredbi Članka 54.st.6. Zakona o javnom bilježništvu, te Članka 23. i 28. Ovršnog zakona, te stoga ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, tako da temeljem ove izjave zakupac daje svoju izričitu i neopozivu suglasnost zakupodavcu da može radi ostvarivanja njegove dužne i dospjele, a neizvršene činidbe provesti prisilnu ovrhu radi namirenja:----------

- tražbine dospjele zakupnine i/ili kamata (Članak 5.ovog Ugovora)----------
- tražbine sa osnova neplaćanja režijskih troškova (Članak 8. ovog Ugovora)----------
- ugovorne kazne (Članak 12. ovog Ugovora)----------
- predaje poslovnog prostora u posjed zakupodavcu (Članak 14. ovog Ugovora)----------

Zakupnik je suglasan da Zakupodavac od javnog bilježnika ishodi klauzulu ovršnosti ovog sporazuma temeljem svoje izjave, uz predočenje dokaza o primitku pisane opomene iz članka 13. od strane Zakupnika, a sve u skladu sa odredbama o dostavi iz Članka 13. ovog ugovora, na kojoj je javni bilježnik ovjerio potpis, a u kojoj se izričito utvrđuje dospjelost i visina novčane potraživanje, odnosno dospjelost tražbine na predaju u posjed.----------

Članak 17.(sedamnaesti)

Ugovaratelji se obvezuju da će sve obavijesti i priopćenja vezane uz ovaj Ugovor dostavljati drugoj ugovornoj strani poštom preporučeno i to na poslovnu adresu sjedišta naznačenog u ovom Ugovoru odnosno u slučaju promjene iste na adresu o kojoj je od strane ugovaratelja pravodobno obaviješten.--
Ukoliko primatelj odbije primitak ili ne preuzme upućenu pošiljku iz drugih razloga nakon ostavljanja obavijesti po poštanskim propisima, Zakupodavac je dužan uputiti pismeno drugi put, te će se smatrati taj drugi put smatrati da je dostava izvršena danom predaje te preporučene pošiljke poštanskom uredu.

Članak 18.(osamnaesti)

Ovaj Ugovor o zakupu sadrži sveobuhvatni sporazum ugovornih strana i svaka daljnja njegova izmjena i/ili dopuna obvezuje ugovorne strane samo ako je sačinjena u pisanom obliku i potpisana od obje ugovorne strane. ----------
U slučaju da bilo koja odredba ovog Ugovora na temelju zakona ili na temelju pravomoćne sudske odluke postane nepravovaljana, nevažeća ili neprovediva, to neće utjecati na ostale odredbe Ugovora. Ugovorne strane se obvezuju nepravovaljanu, nevažeću ili neprovedivu odredbu zamijeniti pravovaljanom, važećom i provedivom odredbom, na način da cilj, značenje i ekonomski sadržaji odgovaraju izvornoj odredbi. ----------

Skenirano CamScannerom

Članak 19.(devetnaesti)

U slučaju spora ugovorne strane će spor riješiti mirnim putem, a ukoliko do sporazuma ne dođe, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Dubrovniku.----------

Članak 20.(dvadeseti)

U znak pristanka i prihvata svih prava i obveza iz Ugovora, strane ga kao izraz svoje prave volje potvrđuju potpisom. ----------

Članak 21.(dvadesetiprvi)

Ovaj Ugovor sačinjen je u pet (5) istovjetnih primjerka, po 2 (dva) za svaku stranu, a 1 (jedan) zadržava javni bilježnik.----------

Postojeći ugovor o zakupu između ugovornih strana ostaje na snazi do njegovog isteka, a ovaj ugovor ima biti potpisan i solemniziran najkasnije u roku od 15 dana do dana kada Zakupnik primi potpisane primjerke ugovora od strane Zakupodavca. ----------

U Dubrovniku, 5.10.2024.(peti studenog dvijetisućedvadesetičetvrte)----------

ZAKUPODAVAC:

ZAKUPNIK:

pp Ivana Uskoković

d.o.o.
DUBROVNIK

Skenirano CamScannerom

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 12.11.2024. 12:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uloška: 2903

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10897/2019

Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 4, 15 (OSTALO KAO NEPOTREBNO OSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	301/1	DVORIŠTE			4210 4210	
	ZGR. 1712	ROBNA KUĆA SRĐ				
		UKUPNO:			4210	

B
Vlastovnica

	Sadržaj upisa	Primjedba
	uvlasnički dio: 101/6852 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) lovni prostor br. 3 u prizemlju zgr. 1712 površine 100,73 m2. NEKRETNINE D.O.O., OIB: 30999329577, DUBROVNIK, VIŠKA 11	
	uvlasnički dio: 148/6852 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) lovni prostor br. 4 u prizemlju zgr. 1712 površine 148,10m2. NEKRETNINE D.O.O., OIB: 30999329577, DUBROVNIK, VIŠKA 11	
	Suvlasnički dio: 298/6852 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) lovni prostor br. 15a na 2. katu zgr. 1712 površine 298,38 m2. NEKRETNINE D.O.O., OIB: 30999329577, DUBROVNIK, VIŠKA 11	

C
Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedb
	a suvlasnički dio: 3 (101/6852)		

Skenirano CamScannerom

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Kojom društvo STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB: 02023029348, zastupan po predsjedniku uprave Michal Wojciech Senczuk, OIB 66343570171, ovlašten zastupati društvo zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filip Bilanović, OIB: 02384173347, ovlašten zastupati društvo zajedno s predsjednikom uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva podnese na solemnizaciju Ugovor o zakupu poslovnog prostora (dalje u tekstu: "Ugovor") koji se zaključuje između HIT NEKRETNINE d.o.o., za poslovanje s nekretninama, OIB: 30999329577, sa sjedištem u Dubrovniku, Viška 11 u svojstvu Zakupodavca i STUDENAC d.o.o. u svojstvu Zakupnika, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u Dubrovniku, Obala Stjepana Radića 25, koji se nalazi na nekretnini k. č. br. ZGR 1712 – POBNA KUĆA "SRĐ" i to: 4. etaža 148/6852 Poslovni prostor br. 4 u prizemlju zgrade 1712 48,10 m2, Dio 3. etaže 101/6852 Poslovnog prostora br.3 u prizemlju zgrade 1712 23,42 m2, Dio 15. etaže 298/6852 Poslovnog prostora br.15a na 2. katu zgrade 1712 100 m2, sve u k.o. Gruž.

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 5 godina, uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 5 Ugovora. Ugovor ima 23 članka.

Društvo Studenac d.o.o. je upoznato s činjenicom da solemnizacijom isprava stječe svojstvo ovršnog javnobilježničkog akta.

U Omišu, 4.11.2024. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

Član uprave Filip Bilanović

Skenirano CamScannerom

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

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, PODSTRANA - SITA, ULICA GOSPE U SITI 122, 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 boravišna iskaznica br. 9009557 PU Splitsko-dalmatinska, 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 **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. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati Društvo s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-9066/2024
Split, 12.11.2024.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Skenirano CamScannerom

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-9067/2024

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. 118625899 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 4. studenog 2024. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-9066/2024 dana 12. studenog 2024. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovora o zakupu poslovnih prostorija sklopljen s HIT NEKRETNINE d.o.o. OIB: 30999329577, kao Zakupodavcem od 5. listopada 2024. godine** na potvrdu.

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

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

Prilog: Izvadak iz zemljišne knjige KO Gruž ZU 2903 suvl. udio rbr.: 3, 4, 15 od 12.11.2024. godine (neslužbena kopija), SPecijalna punomoć izdana 04.11.2024. godine od STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić.

Stranci izdana četiri primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 50,39 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 229,43 eur uvećana za PDV u iznosu od 57,36 eur.

Split, 12.11.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Skenirano CamScannerom

P / 2198464

KLASA: 372-01/07-01/0146
URBROJ: 2181/01-12-01/6-20-19

Ugovor broj: 1488

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, GRAD SPLIT, Obala kneza Branimira 17, Split, OIB: 78755598868, IBAN: HR8124070001840900000, zastupan po gradonačelniku Andri Krstuloviću Opari, a ovaj po zamjeniku gradonačelnika Ninu Veli, temeljem punomoći ovjerene po javnom bilježniku Daliboru Pavloviću dana 03. 10. 2018. (treći listopada dvijetisućeosamnaeste) pod brojem: OV-3282/2018 (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), ...

i

STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348, IBAN: HR9423600001102735612, zastupano po predsjedniku Uprave Michał Wojciech Seńczuk i članu Uprave Filipu Bilanoviću (u daljnjem tekstu: Zakupnik), zaključuju sljedeći .....

UGOVOR
o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Žrnovnici, **Krešimirova 5,** položen na kat.čest. 142/2 K.O. Žrnovnica, prizemlje, površine **101,81 m2 (stojedanzarezosamdesetjedan m2).** .....

Članak 2.

Zakupnik će poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za obavljanje djelatnosti: trgovina. .....

Članak 3.

Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi **25,50 kn/m2 (slovima: dvadesetpet kuna i pedeset lipa/m2),** što ukupno mjesečno iznosi .....

2.596,16 kn

(slovima: dvijetisućepetstodevedesetšest kuna i šesnaest lipa) .....

Na zakupninu iz prethodnog stavka Zakupodavac kao davatelj usluge će prilikom ispostavljanja računa posebno naznačiti poreznu stopu i izračunati iznos poreza na dodanu vrijednost, kao i ukupan iznos računa za zakupninu sa PDV-om koji je Zakupnik dužan uplatiti Zakupodavcu. .....

Članak 4.

Zakupnina po ovom Ugovoru teče od **03. 02. 2020. (treći veljače dvijetisućedvadesete),** a plaćat će se do zadnjeg dana u mjesecu na račun Zakupodavca broj: HR8124070001840900000 - Grad Split, Gradski proračun, s pozivom na broj: 68-7722-02023029348. .....

Ukoliko Zakupnik ne plaća zakupninu u roku određenom ovim člankom, dužan je platiti i zateznu kamatu od dana dospjeća do uplate. .....

Zakupnik se obvezuje u trenutku zaključenja ovog Ugovora, a prije solemnizacije kod javnog bilježnika izdati Zakupodavcu kao osiguranje bjanko zadužnicu na iznos od 6 (šest) mjesečnih zakupnina uvećanih za PDV iz članka 3. ovog Ugovora. .....

Članak 5.

Ovim ugovorom uređuje se zakupodavni odnos za razdoblje od **03. 02. 2020. (treći veljače dvijetisućedvadesete)** do **02. 02. 2025. (drugi veljače dvijetisućedvadesetpete)**.

U slučaju da je poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora predmet postupka povrata na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", broj: 92/96), ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora raskida se po sili zakona danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu predmetnog prostora i da se posebna primopredaja neće vršiti.

Članak 7.

Naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi, kao i sve obveze s osnova korištenja predmetnog prostora: električna energija (OMM: 2696134), voda, komunalna naknada, čistoća i slično, plaća Zakupnik, i to u rokovima dospijeća iz računa za navedene usluge.

Zakupnik je dužan Zakupodavcu tromjesečno, i bez posebnog poziva, dostavljati dokaze o uplati troškova iz stavka 1. ovog članka.

Članak 8.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje bez pisane suglasnosti Zakupodavca.

Članak 9.

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Zakupodavca mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Troškovi uređenja, tekućeg i investicijskog održavanja spadaju na teret Zakupnika bez prava na povrat uloženih sredstava.

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

Članak 10.

Za vrijeme trajanja zakupa Zakupodavac ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radova na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade.

Zakupodavac je dužan, najkasnije 2 (dva) mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti Zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova.

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 2 (dva) mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ovaj Ugovor i u istom roku o tome obavijestiti Zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 (petnaest) dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed.

Članak 11.

Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 10. stavak 1. ovog Ugovora, koji padaju na teret Zakupodavca, a zbog kojih Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, Zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, Zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor jer je istog predao Zakupodavcu, Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor.

Članak 12.

Zakup poslovnog prostora može prestati prije isteka roka iz članka 5. ovog Ugovora temeljem otkaza ugovora.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako:

- Zakupnik i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- Zakupnik prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 2 (dva) mjeseca, osim za vrijeme rekonstrukcije, adaptacije ili popravka poslovnog prostora ili objekta za koje je Zakupodavac izdao pismenu suglasnost,
- Zakupnik bez prethodno pisanog odobrenja Zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog prostora, kao i pregrađivanje prostora i sl.,
- Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu 2 (dva) mjeseca uzastopno ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine, u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pismene opomene Zakupodavca,
- Zakupnik ne poštuje članak 8. ovog Ugovora,
- Zakupnik ne plati dospjele račune za električnu energiju, vodu, komunalnu naknadu, čistoću i sl. iz članka 7. ovog Ugovora, odnosno bilo koji od navedenih dospjelih računa, u roku od 30 (trideset) dana od dana dospjeća,
- Zakupnik ne prihvati promijenjeni iznos zakupnine, odnosno, ne solemnizira aneks ovom Ugovoru,
- Zakupodavac, zbog razlog za koje nije on odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa stoga namjerava koristiti prostor koji drži Zakupnik.

Članak 13.

Zakupnik izjavljuje da je adresa njegovog sjedišta upravo ona koja je označena u zaglavlju ovog Ugovora i baš u Omišu, Četvrt Ribnjak 17.

Zakupnik se obvezuje, za slučaj promjene adrese, u roku od 8 (osam) dana o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca.

Ugovorne stranke su suglasne da će se sva pismena koja bude upućivao Zakupodavac, Javni Bilježnik ili Sud, a sve u svezi odnosa stranaka iz ovog Ugovora, upućivati na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora, odnosno drugu adresu o kojoj će naknadno eventualno Zakupnik pisano u ugovorenom roku obavijestiti Zakupodavca.

Stranke su suglasne da se dostava, u skladu sa gornjim odredbama ovog članka, neovisno od toga je li uspješno iskazana Zakupniku ili ne, smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga na kojoj je označena adresa Zakupnika iz stavka 1. ovog članka, odnosno za slučaj obavijesti o promjeni adrese, ukoliko je upućena na adresu o kojoj je Zakupnik pisano izvjestio Zakupodavca.

Posebno, budući da je Zakupnik pravna osoba upisana u javni registar, stranke su suglasne da se dostava smatra urednom ako je upućena preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta iz tog registra neovisno od toga je li dostava pismena izvršena.

Članak 14.

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu, u smislu članka 54. i 59. Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine", broj: 78/93, 29/94 i 16/07), slijedom čega Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju istog može: .....

- za slučaj nepodmirenja ugovorenih tražbina na isplatu o dospjelosti, kako iz osnova zakupnine tako i svih drugih nepodmirenih novčanih tražbina proizišlih iz ovog Ugovora, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njihovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, uključujući i sve njihove račune kod svih financijskih institucija, do namirenja glavne i svih sporednih tražbina, ...

- po isteku ugovorenog roka ili prestanka zakupodavnog odnosa zbog otkaza, temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika i svih osoba koje se zateknu u predmetnom poslovnom prostoru radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari. .....

Stranke su suglasne da će javni bilježnik na Ugovor staviti klauzulu ovršnosti radi: .....

<u>neposredne prisilne ovrhe ispražnjenjem i predajom u posjed predmeta zakupa</u> .....

- protekom ugovorenog roka zakupa na pismeni zahtjev Zakupodavca kada će javni bilježnik kao datum ovršnosti označiti prvi dan po proteku ugovorenog roka zakupa, ...

- uslijed otkaza, na pismeni zahtjev Zakupodavca uz priloženi dokaz o upućivanju otkaza, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4. ZJB, u kojem slučaju će kao dan nastupa ovršnosti javni bilježnik navesti prvi dan po proteku otkaznog roka koji teče od dana predaje preporučene pošiljke s pismenim otkazom pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga a upućene na adresu Zakupnika iz ovog Ugovora ili drugu adresu o kojoj je Zakupnik eventualno pisano obavijestio Zakupodavca; .....

<u>neposredne prisilne ovrhe radi naplate zakupnine i posebnih troškova</u> .....

- na pisani zahtjev Zakupodavca uz priloženi izvod iz poslovnih knjiga o stanju duga odnosno neplaćenim računima, a u slučaju ovrhe zbog neplaćanja zakupnine i uz dokaz o upućivanju pismene opomene, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4. ZJB, u kojoj je Zakupodavac ovlašten navesti datum dospijeća i visinu tražbine iz osnova dospjele a neplaćene zakupnine i drugih naknada koje je dužan plaćati Zakupnik, u skladu s kojom ispravom će javni bilježnik odrediti datum ovršnosti. .....

Zakupnik se obvezuje podnijeti ovaj Ugovor na solemnizaciju kod javnog bilježnika i snositi sve troškove vezane za solemnizaciju. .....

Članak 15.

Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor o zakupu bez navođenja razloga uz otkazni rok od 30 (trideset dana). .....

Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka bez posebne obavijesti Zakupodavca o isteku i ne može se smatrati prešutno obnovljenim. .....

Članak 16.

Po prestanku Ugovora o zakupu ili zbog isteka roka ili zbog otkaza, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana računajući taj rok od isteka Ugovora, odnosno primitka obavijesti o otkazu. .....

U slučaju iz prethodnog stavka Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje zakupnine ili kompenzaciju sa zakupninom. .....

Članak 17.

Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora Zakupodavac sastavlja zapisnik o preuzimanju poslovnog prostora u vrijeme predaje. .....

Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem prostora. .....

Zakup ne prestaje promjenom pravnog položaja Zakupnika. .....

U slučaju iz stavka 3. ovog članka pravni sljednici stupaju u prava i obveze Zakupnika. .....

Članak 18.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od Zakupodavca poslovni prostor.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze Zakupodavca o čemu će sadašnji Zakupodavac pisano obavijestiti Zakupnika u roku od 8 (osam) dana od nastanka istog.

Treća osoba pribavitelj - kupac nije ovlašten zahtijevati od Zakupnika da mu preda poslovni prostor prije isteka vremena za koje je Ugovor zaključen.

Od trenutka kada je obaviješten o otuđenju Zakupnik može zakupninu isplatiti samo pribavitelju - kupcu.

Članak 19.

Za rješavanje sporova između Zakupodavca i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ovog Ugovora o zakupu, te za ispražnjenje poslovnog prostora, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Splitu.

Članak 20.

Ugovor je sačinjen temeljem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 112/18), Odluke o iznosu zakupnine za neposredne posjednike poslovnih prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj: 31/19) i Zaključka Gradonačelnika, KLASA: 372-01/07-01/0146, URBROJ: 2181/01-09-02/1-20-18 od 3. veljače 2020.

Članak 21.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 4 (četiri) a Zakupnik 2 (dva) primjerka, dok 1 (jedan) primjerak zadržava Javni bilježnik.

Članak 22.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvaćanja vlastoručno potpisuju.

U Splitu, 20. 02. 2020. (dvadeseti veljače dvijetisućedvadesete)

ZAKUPNIK: p.p. IVANA GUBLIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD SPLIT SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA SPLIT GRADONAČELNIK

ZAKUPODAVAC:

KLASA: 022-05/20-03/472
URBROJ: 2181/01-12-01/6-20-1

zakup pp/Krešimirova 5, Žrnovnica ŽD

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 član uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, 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 GRAD SPLIT, OIB: 78755598868, Split, Obala kneza Branimira 17 te zakupnika STUDENAC d.o.o., u pogledu poslovnog prostora u Žrnovnici, Krešmirova 5, položen na kat.čest.142/2, K.O. Žrnovnica, prizemlje, površine 101,81 m2

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 03.02.2020. do 02.02.2025.g. uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4 Ugovora. Ugovor ima 22 članka.

Punomoćnik je ujedno ovlašten podnijeti na solemnizaciju i jednu bjanko zadužnicu na iznos do 50.000,00 kn u svrhu ispunjenja obveza iz članka 4 Ugovora.

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

U Omišu, 28.02.2020. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

STUDENAC

Član uprave Filip Bilanović

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

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLISKA, 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-1788/2020
Split, 02.03.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-1790/2020

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 od 28.02.2020. g. ispuštenu 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 1788/2020 dana 02.03.2020. godine, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen s SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, GRAD SPLIT, OIB 78755598868, kao zakupodavcem, dana 20. veljače 2020. 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 28.02.2020. g., 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 izdana šest primjerka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 20,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 375,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 93,75 kn.

Split, 02.03.2020.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

KLASA: 372-01/08-01/0046
URBROJ: 2181/01-12-01/7-20-19

Ugovor broj: 1990

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, GRAD SPLIT, Obala kneza Branimira 17, Split, OIB: 78755598868, IBAN: HR8124070001840900000, zastupan po gradonačelniku Andri Krstuloviću Opari, a ovaj po zamjeniku gradonačelnika Ninu Veli, temeljem punomoći ovjerene po javnom bilježniku Daliboru Pavloviću dana 03. 10. 2018. (treći listopada dvijetisućeosamnaeste) pod brojem: OV-3282/2018 (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), ...

i

STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348, IBAN: HR9423600001102735612, zastupano po predsjedniku Uprave Michał Wojciech Seńczuk i članu Uprave Filipu Bilanoviću (u daljnjem tekstu: Zakupnik), zaključuju sljedeći .....

UGOVOR
o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor na Kamenu, **Sv. Mihovila 54,** položen na kat.čest. 1569/3 K.O. Kamen, prizemlje, površine **160,83 m2 (stošezdesetzarezosamdesettri m2).** .....

Članak 2.

Zakupnik će poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za obavljanje registrirane djelatnosti: trgovina. .....

Članak 3.

Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi **30,78 kn/m2 (slovima: trideset kuna i sedamdesetosam lipa/m2)**, što ukupno mjesečno iznosi .....

4.950,34 kn

(slovima: četiritisućedevetstopedeset kuna i tridesetčetiri lipe) .....

Na zakupninu iz prethodnog stavka Zakupodavac kao davatelj usluge će prilikom ispostavljanja računa posebno naznačiti poreznu stopu i izračunati iznos poreza na dodanu vrijednost, kao i ukupan iznos računa za zakupninu sa PDV-om koji je Zakupnik dužan uplatiti Zakupodavcu. .....

Članak 4.

Zakupnina po ovom Ugovoru teče od **16. 12. 2019. (šesnaesti prosinca dvijetisućedevetnaeste),** a plaćat će se do zadnjeg dana u mjesecu na račun Zakupodavca broj: HR8124070001840900000 - Grad Split, Gradski proračun, s pozivom na broj: 68-7722-02023029348.

Ukoliko Zakupnik ne plaća zakupninu u roku određenom ovim člankom, dužan je platiti i zateznu kamatu od dana dospjeća do uplate. .....

Zakupnik se obvezuje u trenutku zaključenja ovog Ugovora, a prije solemnizacije kod javnog bilježnika izdati Zakupodavcu kao osiguranje bjanko zadužnicu na iznos od 6 (šest) mjesečnih zakupnina uvećanih za PDV iz članka 3. ovog Ugovora. .....

Članak 5.

Ovim ugovorom uređuje se zakupodavni odnos za razdoblje od **16. 12. 2019. (šesnaesti prosinca dvijetisućedevetnaeste)** do **15. 12. 2024. (petnaesti prosinca dvijetisućedvadesetčetvrte)**.

U slučaju da je poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora predmet postupka povrata na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", broj: 92/96), ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora raskida se po sili zakona danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva. .....

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu predmetnog prostora i da se posebna primopredaja neće vršiti. .....

Članak 7.

Naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi, kao i sve obveze s osnova korištenja predmetnog prostora: električna energija, voda, komunalna naknada, čistoća i slično, plaća Zakupnik, i to u rokovima dospijeća iz računa za navedene usluge. .....

Zakupnik je dužan Zakupodavcu tromjesečno, i bez posebnog poziva, dostavljati dokaze o uplati troškova iz stavka 1. ovog članka. .....

Članak 8.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje bez pisane suglasnosti Zakupodavca. .....

Članak 9.

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Zakupodavca mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora. .....

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Zakupodavac ima pravo na naknadu štete. .....

Troškovi uređenja, tekućeg i investicijskog održavanja spadaju na teret Zakupnika bez prava na povrat uloženih sredstava. .....

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju. .....

Članak 10.

Za vrijeme trajanja zakupa Zakupodavac ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radova na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade. .....

Zakupodavac je dužan, najkasnije 2 (dva) mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti Zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova. .....

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 2 (dva) mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova. .....

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ovaj Ugovor i u istom roku o tome obavijestiti Zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 (petnaest) dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed. .....

Članak 11.

Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 10. stavak 1. ovog Ugovora, koji padaju na teret Zakupodavca, a zbog kojih Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, Zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti. .....

Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, Zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine. .....

U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor jer je istog predao Zakupodavcu, Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor. .....

Članak 12.

Zakup poslovnog prostora može prestati prije isteka roka iz članka 5. ovog Ugovora temeljem otkaza ugovora. .....

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako: .....

- Zakupnik i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ...
- Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti, ...
- Zakupnik prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 2 (dva) mjeseca, osim za vrijeme rekonstrukcije, adaptacije ili popravka poslovnog prostora ili objekta za koje je Zakupodavac izdao pismenu suglasnost, ...
- Zakupnik bez prethodno pisanog odobrenja Zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog prostora, kao i pregrađivanje prostora i sl., ...
- Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu 2 (dva) mjeseca uzastopno ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine, u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pismene opomene Zakupodavca, ...
- Zakupnik ne poštuje članak 8. ovog Ugovora, ...
- Zakupnik ne plati dospjele račune za električnu energiju, vodu, komunalnu naknadu, čistoću i sl. iz članka 7. ovog Ugovora, odnosno bilo koji od navedenih dospjelih računa, u roku od 30 (trideset) dana od dana dospjeća, ...
- Zakupnik ne prihvati promijenjeni iznos zakupnine, odnosno, ne solemnizira aneks ovom Ugovoru, ...
- Zakupodavac, zbog razlog za koje nije on odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa stoga namjerava koristiti prostor koji drži Zakupnik. .....

Članak 13.

Zakupnik izjavljuje da je adresa njegovog sjedišta upravo ona koja je označena u zaglavlju ovog Ugovora i baš u Omišu, Četvrt Ribnjak 17. .....

Zakupnik se obvezuje, za slučaj promjene adrese, u roku od 8 (osam) dana o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca. .....

Ugovorne stranke su suglasne da će se sva pismena koja bude upućivao Zakupodavac, Javni Bilježnik ili Sud, a sve u svezi odnosa stranaka iz ovog Ugovora, upućivati na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora, odnosno drugu adresu o kojoj će naknadno eventualno Zakupnik pisano u ugovorenom roku obavijestiti Zakupodavca. .....

Stranke su suglasne da se dostava, u skladu sa gornjim odredbama ovog članka, neovisno od toga je li uspješno iskazana Zakupniku ili ne, smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga na kojoj je označena adresa Zakupnika iz stavka 1. ovog članka, odnosno za slučaj obavijesti o promjeni adrese, ukoliko je upućena na adresu o kojoj je Zakupnik pisano izvjestio Zakupodavca. .....

Posebno, budući da je Zakupnik pravna osoba upisana u javni registar, stranke su suglasne da se dostava smatra urednom ako je upućena preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta iz tog registra neovisno od toga je li dostava pismena izvršena. .....

Članak 14.

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu, u smislu članka 54. i 59. Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine", broj: 78/93, 29/94 i 16/07), slijedom čega Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju istog može: .....

- za slučaj nepodmirenja ugovorenih tražbina na isplatu o dospjelosti, kako iz osnova zakupnine tako i svih drugih nepodmirenih novčanih tražbina proizišlih iz ovog Ugovora, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njihovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, uključujući i sve njihove račune kod svih financijskih institucija, do namirenja glavne i svih sporednih tražbina, ...

- po isteku ugovorenog roka ili prestanka zakupodavnog odnosa zbog otkaza, temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika i svih osoba koje se zateknu u predmetnom poslovnom prostoru radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari. .....

Stranke su suglasne da će javni bilježnik na Ugovor staviti klauzulu ovršnosti radi: .....

neposredne prisilne ovrhe ispražnjenjem i predajom u posjed predmeta zakupa .....

- protekom ugovorenog roka zakupa na pismeni zahtjev Zakupodavca kada će javni bilježnik kao datum ovršnosti označiti prvi dan po proteku ugovorenog roka zakupa, ...

- uslijed otkaza, na pismeni zahtjev Zakupodavca uz priloženi dokaz o upućivanju otkaza, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4. ZJB, u kojem slučaju će kao dan nastupa ovršnosti javni bilježnik navesti prvi dan po proteku otkaznog roka koji teče od dana predaje preporučene pošiljke s pismenim otkazom pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga a upućene na adresu Zakupnika iz ovog Ugovora ili drugu adresu o kojoj je Zakupnik eventualno pisano obavijestio Zakupodavca; .....

neposredne prisilne ovrhe radi naplate zakupnine i posebnih troškova .....

- na pisani zahtjev Zakupodavca uz priloženi izvod iz poslovnih knjiga o stanju duga odnosno neplaćenim računima, a u slučaju ovrhe zbog neplaćanja zakupnine i uz dokaz o upućivanju pismene opomene, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4. ZJB, u kojoj je Zakupodavac ovlašten navesti datum dospijeća i visinu tražbine iz osnova dospjele a neplaćene zakupnine i drugih naknada koje je dužan plaćati Zakupnik, u skladu s kojom ispravom će javni bilježnik odrediti datum ovršnosti. .....

Zakupnik se obvezuje podnijeti ovaj Ugovor na solemnizaciju kod javnog bilježnika i snositi sve troškove vezane za solemnizaciju. .....

Članak 15.

Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor o zakupu bez navođenja razloga uz otkazni rok od 30 (trideset dana). .....

Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka bez posebne obavijesti Zakupodavca o isteku i ne može se smatrati prešutno obnovljenim. .....

Članak 16.

Po prestanku Ugovora o zakupu ili zbog isteka roka ili zbog otkaza, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana računajući taj rok od isteka Ugovora, odnosno primitka obavijesti o otkazu. .....

U slučaju iz prethodnog stavka Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje zakupnine ili kompenzaciju sa zakupninom. .....

Članak 17.

Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora Zakupodavac sastavlja zapisnik o preuzimanju poslovnog prostora u vrijeme predaje. .....

Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem prostora. .....

Zakup ne prestaje promjenom pravnog položaja Zakupnika. .....

U slučaju iz stavka 3. ovog članka pravni sljednici stupaju u prava i obveze Zakupnika. .....

Članak 18.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od Zakupodavca poslovni prostor.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze Zakupodavca o čemu će sadašnji Zakupodavac pisano obavijestiti Zakupnika u roku od 8 (osam) dana od nastanka istog.

Treća osoba pribavitelj - kupac nije ovlašten zahtijevati od Zakupnika da mu preda poslovni prostor prije isteka vremena za koje je Ugovor zaključen.

Od trenutka kada je obaviješten o otuđenju Zakupnik može zakupninu isplatiti samo pribavitelju - kupcu.

Članak 19.

Za rješavanje sporova između Zakupodavca i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ovog Ugovora o zakupu, te za ispražnjenje poslovnog prostora, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Splitu.

Članak 20.

Ugovor je sačinjen temeljem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 112/18), Odluke o iznosu zakupnine za neposredne posjednike poslovnih prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj: 31/19) i Zaključka Gradonačelnika, KLASA: 372-01/08-01/0046, URBROJ: 2181/01-09-02/19-19-18 od 16. prosinca 2019.

Članak 21.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 4 (četiri) a Zakupnik 2 (dva) primjerka, dok 1 (jedan) primjerak zadržava Javni bilježnik.

Članak 22.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvaćanja vlastoručno potpisuju.

U Splitu, 13. 02. 2020. (trinaesti veljače dvijetisućedvadesete)

ZAKUPNIK: I.P. IVANA LJUBIČIĆ

ZAKUPODAVAC:

REPUBLIKA HRVATSKA SPLIT GRADONAČELNIK SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

KLASA: 022-05/20-03/442
URBROJ: 2181/01-12-01/7-20-1

zakup pp/Sv. Mihovila 54-Kamen DG

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 član uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, 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 GRAD SPLIT, OIB: 78755598868, Split, Obala kneza Branimira 17 te zakupnika STUDENAC d.o.o., u pogledu poslovnog prostora na Kamenu, Sv. Mihovila 54, pložen na kat.čest. 1569/3, K.O. Kamen, prizemlje, površine 160,83 m2

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 16.12.2019. do 15.12.2024.g. uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4 Ugovora. Ugovor ima 22 članka.

Punomoćnik je ujedno ovlašten podnijeti na solemnizaciju i jednu bjanko zadužnicu na iznos do 50.000,00 kn u svrhu ispunjenja obveza iz članka 4 Ugovora.

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

U Omišu, 28.02.2020. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

STUDENAC

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-1792/2020
Split, 02.03.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-1794/2020

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 od 28.02.2020. g. ispuštenu 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 1792/2020 dana 02.03.2020. godine, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen s SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, GRAD SPLIT, OIB 78755598868, kao zakupodavcem, dana 13. veljače 2020. 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 28.02.2020. g., 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 izdana šest primjerka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 30,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 500,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 125,00 kn.

Split, 02.03.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA - 3 - SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

JAVNI BILJEŽNIK SPLIT MIRJANA POPOVAC - NEVAL

KLASA: 372-01/08-01/0046
URBROJ: 2181/01-12-01/7-20-19

Ugovor broj: 1990

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, GRAD SPLIT, Obala kneza Branimira 17, Split, OIB: 78755598868, IBAN: HR8124070001840900000, zastupan po gradonačelniku Andri Krstuloviću Opari, a ovaj po zamjeniku gradonačelnika Ninu Veli, temeljem punomoći ovjerene po javnom bilježniku Daliboru Pavloviću dana 03. 10. 2018. (treći listopada dvijetisućeosamnaeste) pod brojem: OV-3282/2018 (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), ...

i

STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348, IBAN: HR9423600001102735612, zastupano po predsjedniku Uprave Michał Wojciech Seńczuk i članu Uprave Filipu Bilanoviću (u daljnjem tekstu: Zakupnik), zaključuju sljedeći .....

UGOVOR
o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor na Kamenu, **Sv. Mihovila 54,** položen na kat.čest. 1569/3 K.O. Kamen, prizemlje, površine **160,83 m2 (stošezdesetzarezosamdesettri m2).** .....

Članak 2.

Zakupnik će poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za obavljanje registrirane djelatnosti: trgovina. .....

Članak 3.

Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi **30,78 kn/m2 (slovima: trideset kuna i sedamdesetosam lipa/m2)**, što ukupno mjesečno iznosi .....

4.950,34 kn

(slovima: četiritisućedevetstopedeset kuna i tridesetčetiri lipe) .....

Na zakupninu iz prethodnog stavka Zakupodavac kao davatelj usluge će prilikom ispostavljanja računa posebno naznačiti poreznu stopu i izračunati iznos poreza na dodanu vrijednost, kao i ukupan iznos računa za zakupninu sa PDV-om koji je Zakupnik dužan uplatiti Zakupodavcu. .....

Članak 4.

Zakupnina po ovom Ugovoru teče od **16. 12. 2019. (šesnaesti prosinca dvijetisućedevetnaeste),** a plaćat će se do zadnjeg dana u mjesecu na račun Zakupodavca broj: HR8124070001840900000 - Grad Split, Gradski proračun, s pozivom na broj: 68-7722-02023029348.

Ukoliko Zakupnik ne plaća zakupninu u roku određenom ovim člankom, dužan je platiti i zateznu kamatu od dana dospjeća do uplate. .....

Zakupnik se obvezuje u trenutku zaključenja ovog Ugovora, a prije solemnizacije kod javnog bilježnika izdati Zakupodavcu kao osiguranje bjanko zadužnicu na iznos od 6 (šest) mjesečnih zakupnina uvećanih za PDV iz članka 3. ovog Ugovora. .....

Članak 5.

Ovim ugovorom uređuje se zakupodavni odnos za razdoblje od **16. 12. 2019. (šesnaesti prosinca dvijetisućedevetnaeste)** do **15. 12. 2024. (petnaesti prosinca dvijetisućedvadesetčetvrte)**.

U slučaju da je poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora predmet postupka povrata na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", broj: 92/96), ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora raskida se po sili zakona danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva. .....

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik već u posjedu predmetnog prostora i da se posebna primopredaja neće vršiti. .....

Članak 7.

Naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi, kao i sve obveze s osnova korištenja predmetnog prostora: električna energija, voda, komunalna naknada, čistoća i slično, plaća Zakupnik, i to u rokovima dospijeća iz računa za navedene usluge. .....

Zakupnik je dužan Zakupodavcu tromjesečno, i bez posebnog poziva, dostavljati dokaze o uplati troškova iz stavka 1. ovog članka. .....

Članak 8.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje bez pisane suglasnosti Zakupodavca. .....

Članak 9.

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Zakupodavca mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora. .....

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Zakupodavac ima pravo na naknadu štete. .....

Troškovi uređenja, tekućeg i investicijskog održavanja spadaju na teret Zakupnika bez prava na povrat uloženih sredstava. .....

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju. .....

Članak 10.

Za vrijeme trajanja zakupa Zakupodavac ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radova na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade. .....

Zakupodavac je dužan, najkasnije 2 (dva) mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti Zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova. .....

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 2 (dva) mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova. .....

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ovaj Ugovor i u istom roku o tome obavijestiti Zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 (petnaest) dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed. .....

Članak 11.

Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 10. stavak 1. ovog Ugovora, koji padaju na teret Zakupodavca, a zbog kojih Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, Zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti. .....

Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, Zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine. .....

U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor jer je istog predao Zakupodavcu, Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor. .....

Članak 12.

Zakup poslovnog prostora može prestati prije isteka roka iz članka 5. ovog Ugovora temeljem otkaza ugovora. .....

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako: .....

- Zakupnik i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ...
- Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti, ...
- Zakupnik prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 2 (dva) mjeseca, osim za vrijeme rekonstrukcije, adaptacije ili popravka poslovnog prostora ili objekta za koje je Zakupodavac izdao pismenu suglasnost, ...
- Zakupnik bez prethodno pisanog odobrenja Zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog prostora, kao i pregrađivanje prostora i sl., ...
- Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu 2 (dva) mjeseca uzastopno ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine, u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pismene opomene Zakupodavca, ...
- Zakupnik ne poštuje članak 8. ovog Ugovora, ...
- Zakupnik ne plati dospjele račune za električnu energiju, vodu, komunalnu naknadu, čistoću i sl. iz članka 7. ovog Ugovora, odnosno bilo koji od navedenih dospjelih računa, u roku od 30 (trideset) dana od dana dospjeća, ...
- Zakupnik ne prihvati promijenjeni iznos zakupnine, odnosno, ne solemnizira aneks ovom Ugovoru, ...
- Zakupodavac, zbog razlog za koje nije on odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa stoga namjerava koristiti prostor koji drži Zakupnik. .....

Članak 13.

Zakupnik izjavljuje da je adresa njegovog sjedišta upravo ona koja je označena u zaglavlju ovog Ugovora i baš u Omišu, Četvrt Ribnjak 17. .....

Zakupnik se obvezuje, za slučaj promjene adrese, u roku od 8 (osam) dana o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca. .....

Ugovorne stranke su suglasne da će se sva pismena koja bude upućivao Zakupodavac, Javni Bilježnik ili Sud, a sve u svezi odnosa stranaka iz ovog Ugovora, upućivati na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora, odnosno drugu adresu o kojoj će naknadno eventualno Zakupnik pisano u ugovorenom roku obavijestiti Zakupodavca. .....

Stranke su suglasne da se dostava, u skladu sa gornjim odredbama ovog članka, neovisno od toga je li uspješno iskazana Zakupniku ili ne, smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga na kojoj je označena adresa Zakupnika iz stavka 1. ovog članka, odnosno za slučaj obavijesti o promjeni adrese, ukoliko je upućena na adresu o kojoj je Zakupnik pisano izvjestio Zakupodavca. .....

Posebno, budući da je Zakupnik pravna osoba upisana u javni registar, stranke su suglasne da se dostava smatra urednom ako je upućena preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta iz tog registra neovisno od toga je li dostava pismena izvršena. .....

Članak 14.

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu, u smislu članka 54. i 59. Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine", broj: 78/93, 29/94 i 16/07), slijedom čega Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju istog može: .....

- za slučaj nepodmirenja ugovorenih tražbina na isplatu o dospjelosti, kako iz osnova zakupnine tako i svih drugih nepodmirenih novčanih tražbina proizišlih iz ovog Ugovora, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njihovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, uključujući i sve njihove račune kod svih financijskih institucija, do namirenja glavne i svih sporednih tražbina, ...

- po isteku ugovorenog roka ili prestanka zakupodavnog odnosa zbog otkaza, temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika i svih osoba koje se zateknu u predmetnom poslovnom prostoru radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari. .....

Stranke su suglasne da će javni bilježnik na Ugovor staviti klauzulu ovršnosti radi: .....

neposredne prisilne ovrhe ispražnjenjem i predajom u posjed predmeta zakupa .....

- protekom ugovorenog roka zakupa na pismeni zahtjev Zakupodavca kada će javni bilježnik kao datum ovršnosti označiti prvi dan po proteku ugovorenog roka zakupa, ...

- uslijed otkaza, na pismeni zahtjev Zakupodavca uz priloženi dokaz o upućivanju otkaza, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4. ZJB, u kojem slučaju će kao dan nastupa ovršnosti javni bilježnik navesti prvi dan po proteku otkaznog roka koji teče od dana predaje preporučene pošiljke s pismenim otkazom pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga a upućene na adresu Zakupnika iz ovog Ugovora ili drugu adresu o kojoj je Zakupnik eventualno pisano obavijestio Zakupodavca; .....

neposredne prisilne ovrhe radi naplate zakupnine i posebnih troškova .....

- na pisani zahtjev Zakupodavca uz priloženi izvod iz poslovnih knjiga o stanju duga odnosno neplaćenim računima, a u slučaju ovrhe zbog neplaćanja zakupnine i uz dokaz o upućivanju pismene opomene, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4. ZJB, u kojoj je Zakupodavac ovlašten navesti datum dospijeća i visinu tražbine iz osnova dospjele a neplaćene zakupnine i drugih naknada koje je dužan plaćati Zakupnik, u skladu s kojom ispravom će javni bilježnik odrediti datum ovršnosti. .....

Zakupnik se obvezuje podnijeti ovaj Ugovor na solemnizaciju kod javnog bilježnika i snositi sve troškove vezane za solemnizaciju. .....

Članak 15.

Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor o zakupu bez navođenja razloga uz otkazni rok od 30 (trideset dana). .....

Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka bez posebne obavijesti Zakupodavca o isteku i ne može se smatrati prešutno obnovljenim. .....

Članak 16.

Po prestanku Ugovora o zakupu ili zbog isteka roka ili zbog otkaza, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana računajući taj rok od isteka Ugovora, odnosno primitka obavijesti o otkazu. .....

U slučaju iz prethodnog stavka Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje zakupnine ili kompenzaciju sa zakupninom. .....

Članak 17.

Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora Zakupodavac sastavlja zapisnik o preuzimanju poslovnog prostora u vrijeme predaje. .....

Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem prostora. .....

Zakup ne prestaje promjenom pravnog položaja Zakupnika. .....

U slučaju iz stavka 3. ovog članka pravni sljednici stupaju u prava i obveze Zakupnika. .....

Članak 18.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od Zakupodavca poslovni prostor.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze Zakupodavca o čemu će sadašnji Zakupodavac pisano obavijestiti Zakupnika u roku od 8 (osam) dana od nastanka istog.

Treća osoba pribavitelj - kupac nije ovlašten zahtijevati od Zakupnika da mu preda poslovni prostor prije isteka vremena za koje je Ugovor zaključen.

Od trenutka kada je obaviješten o otuđenju Zakupnik može zakupninu isplatiti samo pribavitelju - kupcu.

Članak 19.

Za rješavanje sporova između Zakupodavca i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ovog Ugovora o zakupu, te za ispražnjenje poslovnog prostora, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Splitu.

Članak 20.

Ugovor je sačinjen temeljem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 112/18), Odluke o iznosu zakupnine za neposredne posjednike poslovnih prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj: 31/19) i Zaključka Gradonačelnika, KLASA: 372-01/08-01/0046, URBROJ: 2181/01-09-02/19-19-18 od 16. prosinca 2019.

Članak 21.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 4 (četiri) a Zakupnik 2 (dva) primjerka, dok 1 (jedan) primjerak zadržava Javni bilježnik.

Članak 22.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvaćanja vlastoručno potpisuju.

U Splitu, 13. 02. 2020. (trinaesti veljače dvijetisućedvadesete)

ZAKUPNIK: I.P. IVANA LJUBIČIĆ

ZAKUPODAVAC:

REPUBLIKA HRVATSKA SPLIT GRADONAČELNIK SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

KLASA: 022-05/20-03/442
URBROJ: 2181/01-12-01/7-20-1

zakup pp/Sv. Mihovila 54-Kamen DG

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 član uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, 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 GRAD SPLIT, OIB: 78755598868, Split, Obala kneza Branimira 17 te zakupnika STUDENAC d.o.o., u pogledu poslovnog prostora na Kamenu, Sv. Mihovila 54, pložen na kat.čest. 1569/3, K.O. Kamen, prizemlje, površine 160,83 m2

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 16.12.2019. do 15.12.2024.g. uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4 Ugovora. Ugovor ima 22 članka.

Punomoćnik je ujedno ovlašten podnijeti na solemnizaciju i jednu bjanko zadužnicu na iznos do 50.000,00 kn u svrhu ispunjenja obveza iz članka 4 Ugovora.

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

U Omišu, 28.02.2020. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

STUDENAC

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-1792/2020
Split, 02.03.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-1794/2020

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 od 28.02.2020. g. ispuštenu 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 1792/2020 dana 02.03.2020. godine, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen s SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, GRAD SPLIT, OIB 78755598868, kao zakupodavcem, dana 13. veljače 2020. 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 28.02.2020. g., 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 izdana šest primjerka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 30,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 500,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 125,00 kn.

Split, 02.03.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA - 3 - SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

JAVNI BILJEŽNIK SPLIT MIRJANA POPOVAC - NEVAL

CISS d.o.o., Mate Vlašića 30, Poreč, OIB: 51650168303, upisano u registru Trgovačkog suda u Pazinu pod matičnim brojem (MBS): 040002218, račun IBAN: HR1024020061100395493 koji se vodi kod ERSTE & STEIERMARKISCHE BANKE d.d., zastupano po punomoćniku Silviji Štefančić Beaković kao zakupodavac s jedne strane (dalje u tekstu: „Zakupodavac") ----------

---

I ----------

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, upisano u registru Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, račun IBAN: HR7824070001100070508 koji se vodi kod OTP BANKE d.d., koje zajednički zastupaju predsjednik uprave MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB: 66343570171, Podstrana - Sv. Martin, Ulica Pojatište 37 i član uprave Dragan Baškarad, kao zakupnik s druge strane (dalje u tekstu: „Zakupnik ")----------

---

sklopili su u Poreču, dana 21. (dvadesetiprvog) travnja 2025. (dvijetisućeidvadesetipete), slijedeći ----------

---

ANEKS UGOVORU O ZAKUPU
POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju: ----------

(a) da su dana 30. (tridesetog) travnja 2020. (dvijetisućeidvadesete) sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi u Poreču, Ulica Vukovarska 19, smješten u sklopu poslovnog centra „Parens", sagrađenom na k.č.br. 3927/3 k.o. Poreč, upisanom u zk.ul. broj 3421 k.o. Poreč i to prostor označen u kompleksu zgrade plavom bojom u tlocrtu koji je sastavni dio ovog Ugovora, sve zajedno ukupne građevinske površine od 290,00 m2 (dvjestodevedesetkvadratnametra) koji Ugovor je solemniziran dana 19. (devetnaestog) lipnja 2020. (dvijetisućeidvadesete) godine kod javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita, Mažuranićevo šetalište 13 pod brojem Ov-3975/2020 (dalje u tekstu: „Ugovor o zakupu poslovnog prostora");

(b) da Zakupnik ima interes za nastavkom poslovne suradnje i korištenjem predmeta zakupa s povećanom površinom, te stranke ovim putem produljuju trajanje zakupa na način i pod uvjetima određenim ovim Aneksom. ----------

---

Članak 2.

---

(1) Ugovorne stranke suglasno brišu članak1, stavak2 te mijenjaju članak 1. st. 1. i 4. Ugovora o zakupu poslovnog prostora na način da isti sada glase:----------

---

„(1) Predmet zakupa je poslovni prostor koji se nalazi u Poreču, Ulica Vukovarska 19, smješten u sklopu poslovnog centra „Parens", sagrađenom na k.č.br. 3927/3 k.o. Poreč, upisanom u zk.ul. broj 3421 k.o. Poreč i to prostor označen u kompleksu zgrade plavom bojom u tlocrtu koji je sastavni dio ovog Ugovora, sve zajedno ukupne građevinske površine od 311,00 m² (tristojedanaestkvadratnihmetara)". ----------

---

Skenirano CamScannerom

„(4) Temeljem ovog Ugovora, Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup poslovne prostore iz stavka 1 (jedan) ovog članka ukupne građevinske površine 311,00 m2 (tristojedanaestkvadratnihmetara), a sve to prema tlocrtima koji su sastavni dio ovog Ugovora. Prilikom primopredaje poslovnog prostora obje ugovorne strane će izvršiti i fizičku izmjeru prostora kako bi se utvrdila istovjetnost tlocrta i stvarnog stanja".

Članak 3.

(1) Ugovorne stranke suglasno mijenjaju članak 3. st. 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora na način da isti sada glasi:

„(1) Ovaj ugovor o zakupu sklopljen je na određeno vrijeme i traje od 1. (prvog) svibnja 2020. (dvijetisućeidvadesete) godine do 1. (prvog) svibnja 2030. (dvijetisućeitridesete) godine."

(2) U članku 3. Ugovora o zakupu poslovnog prostora briše se stavak 2., a dosadašnji stavci 3., 4. i 5. istog članka postaju stavci 2., 3. i 4. Nakon isteka (pet) godina iz stavka 3.2., Zakupodavac ima obvezu prvo ponuditi Zakupniku zakup Prostora za sljedeće ugovoreno vremensko razdoblje, pod istim uvjetima pod kojima bi Zakupodavac dao u zakup Prostor trećoj osobi i po tadašnjoj tržišnoj cijeni.

Članak 4.

Ugovorne stranke suglasno mijenjaju članak 4. st. 1. i 4. predmetnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora na način da isti sada glase:

„(1) Počev od 1. (prvog) svibnja 2025. (dvijetisućeidvadesetipete) zakupnina je ugovorena u mjesečnom iznosu od 4.976,00 (četiritisućedevetstosedamdesetišest) EURA, a u koji iznos nije obuhvaćen pripadajući porez na dodanu vrijednost koji će se dodatno obračunati. Zakupnina za svaki mjesec dospijeva unaprijed i to najkasnije do 10. (desetog) u mjesecu za tekući mjesec. Zakupodavac će zakupninu uredno fakturirati Zakupniku i to prvog dana u mjesecu za tekući mjesec".

„(4) Ugovorne strane izričito ugovaraju da će se nakon isteka prve godine trajanja zakupa iznos zakupnine indeksirat na temelju godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) koji se objavljuje u Statističkom izvješću Europske unije."

Članak 5.

Ugovorne stranke suglasno mijenjaju članak 11. st. 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora na način da isti sada glasi:

„(1) Za osiguranje plaćanja dospjele zakupnine, režija, kamata, kao i ostalih troškova i novčanih potraživanja Zakupodavca proizašlih iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora, izmijenjenog ovim Aneksom, Zakupnik Zakupodavcu prilikom potpisivanja ovog Aneksa Ugovoru o zakupu poslovnog prostora predaje 1 (jednu) potpisanu bjanko zadužnicu u visini do 20.000,00 (dvadesettisuća) EURA, koju zadužnicu će u slučaju da ju ne naplati, Zakupodavac vratiti Zakupniku po isteku ovog Ugovora. Zakupodavac prilikom potpisivanja ovog Aneksa Ugovoru o zakupu poslovnog prostora vraća Zakupniku 1 (jednu) potpisanu bjanko zadužnicu u visini

Skenirano CamScannerom

do 100.000,00 (stotisuća) kuna, koju je dobio prilikom potpisivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora što zakupnik potvrđuje potpisom ovog Aneksa."

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 6.

(1) U ostalom dijelu Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30. (tridesetog) travnja 2020. (dvijetisućeidvadesete) godine, solemniziran dana 19. (devetnaestog) lipnja 2020. (dvijetisućeidvadesete) godine kod javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita, Mažuranićevo šetalište 13, pod brojem Ov-3975/2020 ostaje neizmijenjen. Navedeni Ugovor zakupu poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Aneksa, stranke ga prihvaćaju u cijelosti u neizmijenjenom dijelu, te ga u tu svrhu parafiraju.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Aneks ima pravnu snagu ovršne isprave. Zakupnik bezuvjetno izjavljuje, sukladno odredbi čl. 54. t. 1 Zakona o javnom bilježništvu, da Zakupodavac protiv njega i u slučaju nepravodobnog plaćanja ugovorene zakupnine, može provesti neposrednu ovrhu radi ostvarenja dužne činidbe nakon dospjelosti obveze. Kod podnošenja zahtjeva javnom bilježniku za stavljanje klauzule ovršnosti na zaključeni Ugovor o zakupu od 30. (tridesetog) travnja 2020. (dvijetisućedvadesete) godine i ovaj Aneks, Zakupodavac je dužan javnom bilježniku priložiti dokaz da je Zakupnika prethodno pozvao na ispunjenje obveze kao i izjavu kojom izjavljuje da Zakupnik o dospjeću nije platio ugovorenu tražbinu, na kojoj ispravi je ovjeren potpis Zakupodavca. Ovo je jedini uvjet koji treba biti ispunjen od strane Zakupodavca kod podnošenja zahtjeva javnom bilježniku za stavljanje klauzule ovršnosti.

(3)Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Aneks ima pravnu snagu ovršne isprave radi predaje prostora u neposredan posjed Zakupodavca u slučaju isteka ugovorenog roka zakupa, u slučaju da Zakupodavac nakon dospjelosti obveze na predaju poslovnog prostora isti nije napustio ili u slučaju da je zakup prestao na bilo koji drugi zakonom dopušteni način.

(4) Ovaj se Aneks sastoji od 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva), a 1 (jedan) će poslužiti za potrebe javnog bilježnika.

(5) Ugovorne stranke su ovaj Aneks pročitale, protumačile, te ga u znak prihvaćanja svih prava i obveza u njemu ugovorenih vlastoručno potpisuju.

(6) Troškove solemnizacije ovog ugovora, kao i sve ostale troškove vezane za realizaciju ovog ugovora snosi Zakupnik.

U Poreču, dana 21. (dvadesetiprvog) travnja 2025. (dvijetisućeidvadesetipete)

Zakupodavac:
CISS d.o.o., zastupano po punomoćniku Silviji Štefančić Beaković

Zakupnik:
STUDENAC d. o. o. koje zastupaju zajednički
Predsjednik uprave MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK i član uprave Dragan Baškarad

Skenirano CamScannerom

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-4092/2025

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. 118625899 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 30. travnja 2025. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Dragana Baškarada, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-4091/2025 dana 8. svibnja 2025. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Aneks Ugovoru o zakupu poslovnog prostora sklopljen sa CISS d.o.o., OIB: 51650168303, kao Zakupodavcem od 21. travnja 2025. godine** na potvrdu.

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

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

Prilog: 1/ Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30.04.2020. god., 2/ Specijalna punomoć ispuštena 30.04.2025. god. od STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić, 3/ Izvadak iz zemljišne knjige ZU 3421 KO Poreč od 08.05.2025. god.

Stranci izdana četiri primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 37,14 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 275,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 68,75 eur.

Split, 08.05.2025.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Skenirano CamScannerom

100 - 0122-K

GRAD ROVINJ – ROVIGNO (OIB: 25677819890), Rovinj, Trg Matteotti br. 2 zastupan po gradonačelniku dr.sc. Marko Paliaga, dipl.oec. (u daljnjem tekstu: zakupodavac) i----------

ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o. (OIB: 24351550672), Partizanska 13, Poreč, (u daljnjem tekstu: zakupnik), a temeljem Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na natječaju za zakup poslovnog prostora Gradonačelnika Grada Rovinja - Rovigno KLASA: 372-03/18-01/05, URBROJ: 2171-01-02/01-17-9 od dana 12. veljače 2018.g. (dvanaestog veljače dvijetisućeosamnaeste godine), zaključili su sljedeći----------

UGOVOR O ZAKUPU

POSLOVNOGA PROSTORA

Članak jedan (1)

Ugovorne strane utvrđuju da zakupodavac daje zakupniku u zakup poslovni prostor u Rovinju, G. Garibaldi 14, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Rovinju-Rovigno upisan kao:----------
poslovni prostor u prizemlju zgrade izgrađene na zgr.č. 994/Z k.o. Rovinj označen slovom „B" TIP-a 1322 i zgrade izgrađene na zgr.č. 995/Z k.o. Rovinj, dvije prostorije u prizemlju označene sl. „D" prema izmijenjenom TIP-u 284. Predmetni poslovni prostor ima površinu od 85,40 m2. Prema Odluci o zakupu poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Rovinja 11/17) nalazi se u I. zoni.----- Snimak postojećeg stanja za predmetni poslovni prostor izgrađen na zgr.č. 994/Z i 995/Z k.o. Rovinj, čini sastavni dio ovog Ugovora.----------

Članak dva (2)

Ugovorne strane utvrđuju da će zakupnik u poslovnom prostoru obavljati trgovačku djelatnost (trgovina na malo pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima).----------

Članak tri (3)

Ovaj Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od 10 (deset) godina računajući od dana solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika.----------
Ugovorne strane utvrđuju da je zakupnik uplatio ponuđenu natječajnu zakupninu. Ponuđena natječajna zakupnina ne uračunava se u mjesečnu zakupninu i ne vraća se zakupniku u slučaju isteka, niti u slučaju prijevremenog raskida ovog Ugovora krivnjom zakupnika.----------

Članak četiri (4)

Ugovorne strane su suglasne da zakupnik preuzima poslovni prostor iz čl. 1. ovog Ugovora u viđenom stanju. Zakupnik izjavljuje da prihvaća opće uvjete zakupa propisane gradskom Odlukom o zakupu poslovnog prostora, da preuzima obvezu uređenja i privođenja poslovnog prostora ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, te se ujedno odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i poslovodstva bez naloga (bez obzira hoće li u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca).----------
Zakupnik je suglasan da po isteku zakupnog roka neće tražiti povrat sredstava na ime troškova uređenja poslovnog prostora.----------
Sva ulaganja zakupnika smatraju se u cijelosti amortizirana prestankom ugovora te zakupnik nema pravo na bilo kakav povrat sredstava istekom Ugovora o zakupu.----------

Članak pet (5)

Obzirom da se poslovni prostor nalazi unutar kulturno-povijesne cjeline grada Rovinja upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara, pod rednim brojem Z-4811 – unutar kulturno-povijesne cjeline grada Rovinja – zona A (potpuna zaštita povijesnih struktura), te se predmetna nekretnina nalazi u obuhvatu Konzervatorske podloge za dio povijesne jezgre – ulice G. Garibaldi – Trg na Mostu – P. Ive i tržnica u Rovinju izrađene od ovlaštene arhitektice Jadranke Drempetić, zakupnik se obvezuje o vlastitom trošku ispoštovati sljedeće uvjete:----------

1. postići estetski visoko kvalitetan nivo uređenosti čime će se podići nivo usluge u gradu Rovinju-Rovigno;----------
2. instalacije vanjske jedinice klima uređaja, tende, reklame, izlozi obješeni na pročelju, rasvjetna tijela, kućišta za alarm, kamera i drugo, ne mogu se postavljati na ulično pročelje zbog čega je s pročelja potrebno ukloniti: natpise-naljepnice, klima uređaje, instalacije;----------
   Nakon uklanjanja prethodno navedenih elemenata s pročelja, oštećenja koja nastanu na fasadi investitor sanira o svom trošku;----------

V. Branka

3. oštećene kamene elemente sanirati na odgovarajući način, a preostale kamene erte i elemente potrebno redovito održavati;----------
4. izmijeniti aluminijsku stolariju u drvenu stolariju, sva stolarija mora biti od punog drveta, usklađena sa svim pročeljima po detalju, obradi i boji;----------
5. sve instalacije riješiti podzemno i podžbukno.----------

Temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15 i 44/17) zakupnik je dužan za zahvate:--
- održavanje, manji popravci, ugradnja stolarije, instalacije i opreme, postavljanje oznaka, reklamnih natpisa, zaštite od sunca, postava vanjske opreme i reklama, izraditi projektnu dokumentaciju (tehnički opis, troškovnik radova i nacrte po potrebi) po ovlaštenom arhitektu s dopuštenjem za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (sukladno Pravilniku o dokumentaciji za izdavanje prethodnog odobrenja za radove na kulturnom dobru, NN br. 134/15), te ishoditi prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.----------

Dio poslovnog prostora nije evidentiran, odnosno nije legalan u smislu Zakona o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17).----------

Za sve ostale zahtjeve u predmetnom prostoru potrebno je provesti proceduru sukladno Zakonu o gradnji (NN 153/13, 20/17), Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) i Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15 i 44/17).----------

Sukladno članku 151. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17) za evidentiranje i privođenje namjeni predmetnog poslovnog prostora, potrebno je ishoditi dozvolu za promjenu namjene i uporabu građevine.----------

Grad Rovinj-Rovigno ovlašćuje zakupnika predmetnog poslovnog prostora, a isti preuzima obvezu za ishođenje dozvole za promjenu namjene i uporabu građevine sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17).----------

Zakupnik može u prostoru izvoditi radove kojima se: ne dira u konstruktivne dijelove zgrade, ne vrše veće građevinske preinake poslovnoga prostora i ne izvode građevinski radovi na vanjskoj fasadi.----------

Zakupnik prihvaća obvezu da za sve radove koji se ne smatraju redovnim održavanjem prostora odnosno kojima bi se vršile veće građevinske preinake poslovnog prostora, preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina ili bi se mijenjao vanjski izgled poslovnog prostora ishodi prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca, a potom i drugih nadležnih tijela. Sve radove koje je moguće da će zakupnik u poslovnom prostoru izvoditi ići će isključivo na njegov nepovratni trošak i poslovni rizik.----------

Potpisom ovog Ugovora zakupnik izjavljuje da prihvaća sve ostale odredbe i opće uvjete zakupa propisane važećom gradskom Odlukom o zakupu poslovnog prostora.----------

Članak šest (6)----------

Zakupnik prihvaća da zakupodavac u svakom trenutku, unutar radnog vremena poslovnog prostora, može vršiti kontrole djelatnosti koja se obavlja u predmetnom poslovnom prostoru te u tu svrhu izrađivati foto-dokumentaciju.----------

Je li određena namjena pravno i tehnički moguća u predmetnom poslovnom prostoru zakupnik je bio obvezan provjeriti kod nadležnih državnih tijela prije podnošenja ponude na Natječaj za zakup predmetnog poslovnog prostora.----------

Članak sedam (7)----------

Visina mjesečne zakupnine određuje se prema Odluci o zakupu poslovnoga prostora, a o eventualnim izmjenama visine zakupnine odlučivat će Gradsko vijeće Grada Rovinja-Rovigno.----------
Zakupnik se obvezuje prihvatiti povećanje zakupnine koja će eventualno uslijediti tijekom trajanja zakupa, a prema odlukama Gradskog vijeća Grada Rovinja-Rovigno.----------

Članak osam (8)----------

Visina zakupnine obračunava se mjesečno umnoškom površine poslovnog prostora i cijena zakupnine izražene u EUR/m2 prostora, ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.----------

Obračun EUR/m2 se vrši prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (HNB) na dan zaduživanja.----------

Za prostor iz članka 1. ovog Ugovora, obzirom na zonu i djelatnost, utvrđuje se da zakupnina po m2 mjesečno iznosi 7,00 EUR (slovima: sedam eura) + PDV, tako da ukupna mjesečna zakupnina

za poslovni prostor iz čl. 1. ovog Ugovora iznosi 597,80 EUR (slovima: petstodevedesetsedam eura i osamdeset centi) + PDV.----------
Zakupnina se plaća mjesečno (u kunama) do 10-tog (desetog) u mjesecu za tekući mjesec na temelju ovog Ugovora te izdate fakture odnosno uplatnice.----------
Zakupninom nisu obuhvaćeni troškovi komunalne naknade, odvoza smeća i sl. već ih zakupnik plaća posebno.----------

Članak devet (9)

Ugovorne strane utvrđuju da je zakupnik kao sredstvo osiguranja plaćanja dostavio BANKOVNU GARANCIJU br. 9100035170, od dana 03. travnja 2018.g.----------
Zakupnik ovlašćuje zakupodavca da radi naplate dospjelih potraživanja sa osnova ovog Ugovora, tijekom njegova trajanja te 30 (trideset) dana po isteku ovog Ugovora može u svakom trenutku od banke zatražiti namirenje temeljem Garancije iz stavka 1. (jedan) ovoga članka.----------
Ugovorne strane su suglasne da, ukoliko zakupnik bude uredno izvršavao sve ugovorne obveze, 30 (trideset) dana po isteku ovog Ugovora, zakupnik ima pravo na povrat Garancije.----------
U slučaju prijenosa zakupa, odnosno promjene pravnog položaja zakupnika, novi se zakupnik obvezuje zakupodavcu dostaviti sredstva osiguranja plaćanja propisana važećom gradskom Odlukom o zakupu poslovnog prostora.----------
Ugovorne strane su suglasne da zakupnik za vrijeme trajanja ovog Ugovora ne smije otkazati Garanciju bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca.----------

Članak deset (10)

Troškovi tekućeg održavanja poslovnoga prostora idu na teret zakupnika, a pod tim troškovima misli se osobito na čišćenje, soboslikarske radove, sitne popravke na instalacijama i sl.----------
Troškovi popravka oštećenja poslovnoga prostora koji su prouzročeni od strane zakupnika, njegovih djelatnika ili korisnika njegovih usluga padaju na teret zakupnika.----------

Članak jedanaest (11)

Otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana, a uz zakonske uvjete za otkazivanje ugovora zakupodavac može otkazati ugovor i u slijedećim slučajevima:----------

a) ako zakupnik duguje zakupodavcu zakupninu za tri mjeseca ili više, a ne podmiri je u cijelosti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pismene opomene,----------
b) ako zakupnik nepropisnim korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova, što oni moraju dokazati,----------
c) ako zakupnik ne dostavi ili ne obnovi sredstva osiguranja plaćanja predviđena ugovorom o zakupu,----------
d) ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga, u kojem slučaju zakupnik ima pravo na drugi odgovarajući prostor i naknadu uloženih neamortiziranih sredstava,----------
e) ako zakupnik da poslovni prostor u podzakup protivno Odluci o zakupu poslovnoga prostora,----
f) ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti, a ne dođe do prijenosa zakupa,----------
g) ako zakupnik bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca vrši građevinske preinake poslovnog prostora ili preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina ili vanjski izgled poslovnog prostora,----------
h) ako zakupnik poslovni prostor ne uredi sukladno članku 5. (pet) ovog Ugovora,----------
i) ako zakupnik izvrši promjenu ili dopunu namjene (djelatnosti) bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca,----------
j) ako zakupnik bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost, odnosno ukoliko ga bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca koristi suprotno namjeni preciziranoj u čl. 2. ovoga Ugovora,----------
k) ako zakupnik u poslovnom prostoru obavlja prodaju bilo kakvih proizvoda izvan onih koji su izričito navedeni u čl. 2. ovog Ugovora, ----------
l) ako zakupnik ne prihvati odluku o povećanju zakupnine,----------
m) ako prostor koji se nalazi u zakupu postane potreban Gradu Rovinju-Rovigno za realizaciju nekog programa od općeg interesa za Grad, kojeg Grad ne može realizirati u svojim prostorima koji mu stoje na raspolaganju, a zakupnik odbije prihvatiti korištenje drugog odgovarajućeg prostora.----------

Članak dvanaest (12)

Zakupnik se obvezuje osigurati poslovni prostor u korist zakupodavca te je obvezan policu osiguranja predočiti zakupodavcu na uvid na njegov zahtjev. Osiguranje mora obuhvatiti lom stakla,

požarne opasnosti, uz ugovaranje dodatnih rizika izljeva vode te poplave, bujice i visoke vode. Pod požarnim osiguranjem podrazumijevaju se sva standardna pokrića koja se u uvjetima osiguranja nazivaju osnovni rizici.----------

Zakupnik je dužan svake godine dostaviti novu važeću policu zakupodavcu za vrijeme trajanja predmetnog Ugovora o zakupu.----------

Zakupnik se obvezuje poduzeti sve mjere i ispuniti sve uvjete propisane važećim propisima Republike Hrvatske, a koji se tiču zaštite na radu i zaštite poslovnog prostora iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora od požara.----------

----------Članak trinaest (13)----------

Zakupnik je obvezan pisanim putem i to putem pošte preporučeno ili predajom u pisarnicu Grada Rovinja-Rovigno izvijestiti zakupodavca o svakoj promjeni svoga sjedišta.----------

Ugovorne strane su suglasne da se smatra da je, za slučaj neuspješnog ne uručenja otkaza po drugi puta iz razloga koji su na strani zakupnika, otkaz Ugovora primljen onog dana kada je zakupnik predao pošiljku s otkazom pošti preporučeno.----------

----------Članak četrnaest (14)----------

Zakupnik izričito izjavljuje da pristaje da se na temelju ovog Ugovora, a radi prisilne naplate njihovih dospjelih obveza te radi predaje u posjed predmetnog poslovnog prostora u slučaju otkaza Ugovora od strane zakupodavca ili isteka roka na koji je Ugovor zaključen, može neposredno tražiti prisilna ovrha (Zakon o javnom bilježništvu, Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).----------

----------Članak petnaest (15)----------

Obje strane priznaju ovom Ugovoru svojstva i karakter javno-bilježničkog akta kao ovršne isprave u smislu članak 54. Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).----------

Troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosit će zakupnik.----------

----------Članak šesnaest (16)----------

Ugovorne strane priznaju ovaj Ugovor kao javnobilježnički akt te ga s time u svezi priznaju kao ovršnu ispravu, prihvaćaju sva prava i obveze iz ovog Ugovora što potvrđuju potpisom na istome. Zakupodavac ima pravo temeljem ovog solemniziranog ugovora o zakupu tražiti ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini zakupnika radi naplate svojih dospjelih potraživanja s osnova neplaćene zakupnine, režijskih troškova ili eventualne štete.----------

----------Članak sedamnaest (17)----------

Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih 3 (tri) primjerka pripadaju zakupodavcu, 2 (dva) primjerka zakupniku, 1 (jedan) primjerak ostaje javnom bilježniku.----------

---

KLASA/CLASSE: 372-03/18-01/05----------

URBROJ/NUMPROT: 2171-01-08-01/3-18-10----------

Rovinj-Rovigno, 22. svibnja 2018.g. (slovima: dvadesetdrugog svibnja dvijetisućeosamnaeste godine)----------

ZAKUPODAVAC
zastupan po gradonačelniku

(dr.sc. Marko Paliaga, dipl.oec.)

ZAKUPNIK

ISTARSKI SUPERMA
POREČ

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Marija Hrvatin
8.marta 1
Poreč - Parenzo

Poslovni broj: OV-3782/2018

Ja, javni bilježnik **Marija Hrvatin**, Poreč, 8.marta 1, potvrđujem da je stranka:

ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o., MBS 040336980, OIB 24351550672, Poreč, PARTIZANSKA 13, zastupano po članu uprave **VEDRAN BANOVAC, OIB 34752435747, POREČ, IVE ANDRIĆA 48**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 112479454 PP Poreč, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA zaključen dana 22. svibnja 2018. godine sa: Grad Rovinj - Rovigno, OIB: 25677819890, kao Zakupodavcem** na potvrdu.

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

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

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 30,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 500,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 125,00 kn.

Poreč, 19.06.2018.

REPUBLIKA HRVATSKA
POREČ - PARENZO
MARIJA HRVATIN
JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Marija Hrvatin

Zamjenik
javnobilježničkog prisjednika
Tijana Belac

ŠARE LOGISTIKA d.o.o., OIB: 60799469935, Zadar Skročini 21, zastupano po članu uprave Nevenka Šare ("Podzakupodavac")

uz sudjelovanje vlasnika predmeta podzakupa **Ante Šare, OIB: 99085035233**, Zadar, Skročini 21

i

STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("Podzakupnik")

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "Ugovorne strane", te pojedinačno kao "Ugovorna strana")

sklopili su dana 23.8.2021. godine sljedeći

UGOVOR
O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
("Ugovor")

Preambula

Ugovorne strane su suglasne da je vlasnik predmeta podzakupa Ante Šare OIB: 99085035233, dana 30.11.2018. godine zaključio Ugovor o zakupu sa zakupnikom društvom ŠARE LOGISTIKA d.o.o. predmet kojeg je zemljište i poslovni prostor koji se nalazi na čest. zem 7744, 7745, 7749, 7750, 7751, 7752, 7754, 7755, k.o Zadar ukupne površine 8487m2, koji poslovni prostor se sastoji od skladišta i garaža cca 1000 m^2, a koji prostor predstavlja građevinsku cjelinu.

Vlasnik predmeta Ante Šare izjavljuje suglasnost da Podzakupodavac društvo ŠARE LOGISTIKA d.o.o. može dati u podzakup društvu Studenac d.o.o. dio zakupljenog zemljišta i poslovnog prostora, a koji je opisan u članku 1. ovog Ugovora.

Vlasnik prostora ujedno izjavljuje da je u cijelosti upoznat sa sadržajem ovog Ugovora te da u slučaju da dođe do prestanka ili raskida Ugovora o zakupu poslovnog prostora između njega i društva Šare logistika d.o.o. iz bilo kojeg razloga, on kao vlasnik prostora stupa u sva prava i obveze Podzakupodavca iz ovog Ugovora.

Predmet podzakupa
Članak 1.

1.1 Temeljem ovog Ugovora Podzakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u podzakup poslovni prostor odnosno halu-industrijsko-proizvodne namjene koja se sastoji od prizemlja s galerijom, a koji prostor je izgrađen na k.č.7752, 7753, 7754, 7755 sve k.o. Zadar, anagrafske oznake Biogradska 56, prikazan na tlocrtu koji je sastavni dio ovog Ugovora. Ukupna površina unutarnjeg dijela je 574,07 m2 a vanjskog iznosi 1530 m2.

Scanned with CamScanner

1.2 Podzakupodavac izjavljuje da je posjednik Prostora.

1.3 Podzakupodavac izjavljuje i jamči Podakupniku slobodan pristup Prostoru između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima te jamči neometano korištenje Prostora. Ukoliko se tijekom trajanja ovog Ugovora pokaže da treća osoba na bilo koji način polaže pravo na zemljište ili prostor koji je predmet ovog Ugovora ili postavi prema Podzakupniku zahtjev za isplatu iz osnove korištenja istog, Podzakupodavac i vlasnik prostora se obvezuju Podzakupniku nadoknaditi svaku štetu koja mu zbog toga nastane.

Svrha zakupa

Članak 2.

2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Podzakupnika, odnosno u skladišne svrhe

2.2 Podzakupodavac izjavljuje da je Prostor u stanju potrebnom za takvu svrhu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju

2.3 Podzakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.

Trajanje zakupa i primopredaja Prostora

Članak 3.

3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku u roku od 7 dana od potpisa ugovora.

3.2. Zakupodavac se obvezuje predati Prostor u točno onakvom stanju kako je opisano u ovom Ugovoru. Kao potvrdu primopredaje, Ugovorne strane će potpisati Zapisnik o primopredaji.

3.3. U slučaju da preduvjet za obavljanje djelatnosti opisane u članku 2.1. bude ishođenje minimalno tehničkih uvjeta za navedeni prostor, a da za to ne budu ispunjeni uvjeti, Stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor raskida neovisno o tome tko je podnositelj zahtjeva i neovisno koji je razlog nemogućnosti.

Zakupnina

Članak 4.

4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 4.000 eura, uvećano za PDV, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju tečaju RBA-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca IBAN: HR92 2484 0081 1350 6301 1. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od 1.10.2021. Zakupnina treba biti plaćena do zadnjeg dana u mjesecu za tekući mjesec.

Ugovorene stranke su suglasne da će Zakupnik u roku od sedam dana od dana primopredaje prostora uplatiti na žiro račun Zakupodavca dvije mjesečne zakupnine u iznosu od 8.000,00 eura u

Scanned with CamScanner

protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja u ime podmire posljednje dvije mjesečne zakupnine .

Troškovi

Članak 5.

5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor, od dana primopredaje posjeda nad Prostorom. Režijski troškovi su : potrošnja el.energije, vode, odvoza smeća te komunalne i vodne naknade. Ukoliko Zakupodavac ne podmiri sve režijske troškove do dana primopredaje prostora Zakupniku, Zakupnik je ovlašten podmiriti te troškove i napraviti prijeboj sa zakupninom.

5.2 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Prostora (npr. čišćenje, soboslikarski radovi) a Zakupodavac snosi sve ostale troškove potrebne za održavanje Prostora u stanju potrebnom za obavljanje Zakupnikovih djelatnosti. Zakupodavac je dužan plaćati sve troškove vezano za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj je smješten Prostor.

Radovi na opremanju

Članak 6.

6.1 Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu mu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.

6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.

Članak 7.

7.1 Zakupnik je ovlašten dati u zakup Prostor ili dio Prostora uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.

Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji

Članak 8.

Scanned with CamScanner

8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.

8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).

Povrat predmeta zakupa

Članak 9.

9.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.

9.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja

Završne odredbe

Članak 10.

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

10.2 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 ili Općinski sud u Splitu.

Članak 11.

11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

11.2 Ugovorne strane suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.

11.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).

11.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog

Scanned with CamScanner

Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

11.5 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

11.6 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa i ovjere potpisa Zakupodavca kod javnog bilježnika.

U Omišu 23.8.2021.

Šare logistika d.o.o.
Podzakupodavac

ŠARE logistika doo
ZADAR, Skročini 21
OIB: 60799469935

Studenac d.o.o.

Michal Wojciech Senczuk, Predsjednik uprave

Filip Bilanović, član uprave

STUDENAC

Scanned with CamScanner

Ja, javni bilježnik **JELENA SKOBLAR**, Zadar, Sv. Vinka Paulskog 34, potvrđujem da je stranka:

ANTE ŠARE, OIB 99085035223, ZADAR, SKROČINI 21, kao prokurist društva **ŠARE LOGISTIKA d.o.o., MBS 110078318, OIB 60799469935, Zadar, SKROČINI 21,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113604015 PU Zadarska, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-11204/2021
Zadar, 01.09.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZADAR JELENA SKOBLAR JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
JELENA SKOBLAR
za javnog bilježnika
prisjednik
Tanja Turbuk Ucović

Ja, javni bilježnik **JELENA SKOBLAR**, Zadar, Sv. Vinka Paulskog 34, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

sklopljen između društva ŠARE LOGISTIKA d.o.o. kao podzakupodavca i društva STUDENAC d.o.o. kao podzakupnika dana 23.08.2021. godine - ovjerena pod brojem OV-11204/2021 dana 01.09.2021.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 1 stranice i ovjerava se u 1 primjerku na zahtjev stranke: **ANTE ŠARE, OIB 99085035223, ZADAR, SKROČINI 21**. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

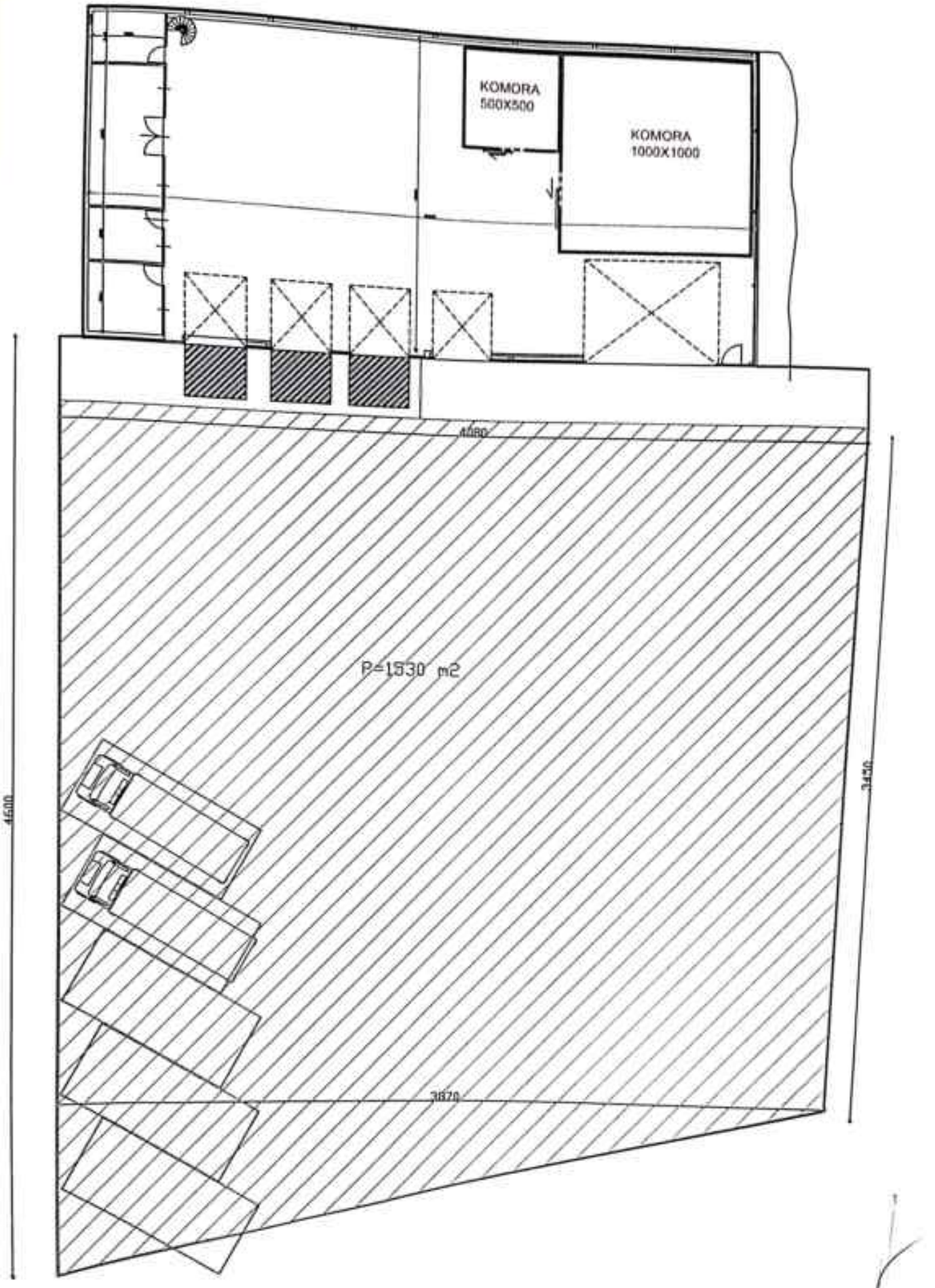
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 10,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 2,50 kn.

Broj: OV-11205/2021
Zadar, 01.09.2021.

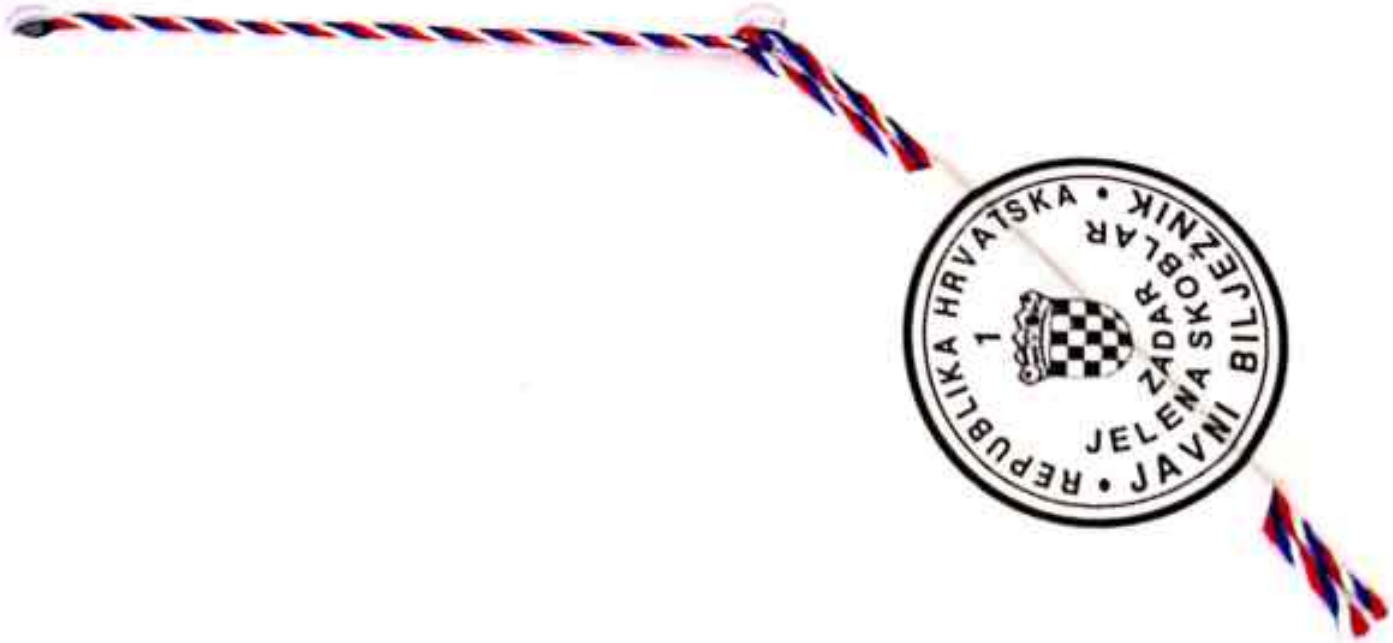
REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZADAR JELENA SKOBLAR JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
JELENA SKOBLAR
za javnog bilježnika
prisjednik
Tanja Turbuk Ucović

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

OPĆINA POJEZERJE, OIB: 86120235377, Otrić-Seoci 154/2, 20342 Otrić-Seoci, zastupana po načelniku Borislavu Dominikoviću, kao Zakupodavac----------

i----------

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš, OIB: 02023029348, kojeg zastupaju Michał Wojciech Seńczuk, OIB: 66343570171, Poljska, 61-315 Poznań, Sanocka 27B, predsjednik uprave i Filip Bilanović, OIB: 72384173347, Duće, Poljička Cesta-Luka 53, član uprave, kao Zakupnik----------

---

sklopili su 25.08.2022. godine.----------

(dvadesetpeti kolovoza dvijetisućedvadesetidruge)----------

----------**UGOVOR**----------

----------**O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**----------

----------Članak 1.----------

Zakupodavac daje a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u prizemlju zgrade Kulturno-sportskog centra Pojezerje u naselju Otrić-Seoci, kat. čest. 3719/1 k.o. Otrić-Seoci, upisane kod Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Metković, ukupne površine 231,70 m2, od kojih je 193,85 m2 prodajnog prostora, 11,50 m2 ulaznog hola i 26,35 m2 sanitarnog čvora.----------

Poslovni prostor iz st. 1. ovog članka daje se na korištenje Zakupniku u zatečenom stanju, opremljen inventarom i opremom dosadašnjeg Zakupnika, tvrtke Studenac d.o.o. Omiš.-------

Zakupniku se dozvoljava pristup zakupljenom poslovnom prostoru preko parkinga s južne strane zgrade Kulturno-sportskog centra Pojezerje, sa Županijske ceste Ž 6211.----------

Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora je isključivo vlasništvo Zakupodavca.---------

---

----------Članak 2.----------

Zakupnik će u zakupljenom poslovnom prostoru obavljati trgovačku djelatnost.----------

Zakupnik je ovlašten urediti zakupljeni poslovni prostor i pripadajući okoliš u skladu sa svojim standardima i vizualnim identitetom, bez prava na povrat uloženih sredstava.----------

Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da može po svom izboru u marketinške svrhe postaviti svijetleće i nesvijetleće reklame.----------

---

----------Članak 3.----------

Stranke ugovaraju trajanje zakupa na rok od 10 (deset) godina, počevši od dana potpisivanja ovog Ugovora.----------

Ugovorne strane su suglasne da se Zakupnik već nalazi u posjedu poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora.----------

Nakon isteka roka iz st. 1. ovog članka Zakupnik ima prvenstveno pravo zakupa pred trećim osobama.----------

---

----------Članak 4.----------

Ugovorne strane utvrđuju visinu zakupnine u iznosu od 33,00 kn/m2 mjesečno, odnosno ukupno 7.646,10 (sedamtisućašestočetrdesetšestkunaidesetlipa) kuna mjesečno, koju se

Zakupnik obvezuje plaćati do svakog 20-tog u mjesecu za prethodni mjesec na račun Zakupodavca broj: HR34 2390001 1834300008, počev od dana potpisivanja ovog Ugovora.--

Visina uplaćene jamčevine u iznosu od 15.000,00 (petnaesttisuća) kn uračunava se u iznos mjesečnih zakupnina, te neće biti vraćena Zakupniku.

Sastavni dio ovog Ugovora je zadužnica na jednogodišnji iznos zakupnine koju je Zakupnik dužan priložiti prilikom zaključenja ovog Ugovora.

Članak 5.

Osim ugovorene zakupnine Zakupnik je dužan plaćati troškove struje, vode, telefona i odvoza komunalnog otpada koji se odnose na korištenje zakupljenog poslovnog prostora, prema stvarnoj potrošnji.

Zakupnik se obvezuje snositi i troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora kao što su troškovi čišćenja, bojanja, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Članak 6.

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor prije isteka roka iz članka 3. ovog Ugovora jedino ukoliko Zakupnik ni nakon proteka roka od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene Zakupodavca, ne plati dvije uzastopne mjesečne zakupnine.

Pisanu opomenu iz st. 1. ovog članka Zakupodavac je u obvezi poslati na adresu Zakupnika poštom preporučeno.

Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor u svako doba i prije isteka roka iz članka 3. ovog Ugovora ukoliko procijeni svoje poslovanje nerentabilnim, uz otkazni rok od 60 (šezdeset) dana.

Otkaz se dostavlja poštom preporučeno protivnoj stranci na adresu naznačenu u ovom Ugovoru.

O svakoj promjeni adrese stranke su dužne jedna drugu obavijestiti.

Zakupnik je dužan nakon isteka otkaznog roka isprazniti zakupljeni poslovni prostor i predati ga Zakupodavcu.

Članak 7.

Zakupnik ne može zakupljeni poslovni prostor izdavati drugim osobama u podzakup.

Za slučaj promjene pravnog subjektiviteta na strani Zakupodavca ili Zakupnika sva prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na njihove pravne slijednike.

Članak 8.

Za sve što nije regulirano odredbama ovog Ugovora, primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 9.

Ugovorne strane izjavljuju da ovaj Ugovor predstavlja njihovu pravnu volju te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju.

Članak 10.

Sve eventualne sporove nastale iz odredbi ovog Ugovora ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno.----------
U slučaju spora ugovara se nadležnost Općinskog suda u Metkoviću.----------
---

----------Članak 11.----------

Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka, te jedan javni bilježnik.----------
---
Klasa: 372-01/22-01/02----------
Urbroj: 2117-18-02-22-5----------
Otrić-Seoci, 25.08.2022. godine.----------
(dvadesetpeti kolovoza dvijetisućedvadesetidruge)----------

REPUBLIKA HRVATSKA - OPĆINA POJEZERJE - OTRIĆ-SEOCI OPĆINSKI NAČELNIK DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA

ZAKUPODAVAC:

Za Općinu Pojezerje

Borislav Dominiković, načelnik

ZAKUPNIK:

Za Studenac d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, predsjednik uprave

v.d. Ivan Ljubičić

Filip Bilanović, član uprave

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, koje zastupa Michal Wojciech Senczuk, predsjednik Uprave 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, potpiše i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** koji se zaključuje između zakupodavca OPĆINE POJEZERJE, OIB: 86120235377, Otrić-Seoci 154/2, Otrić-Seoci, koje zastupa načelnik Borislav Dominiković i zakupnika **STUDENAC d.o.o.** predmet kojeg je zakup poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju zgrade Kulturno – sportskog centra Pojezerje u naselju Otrić – Seoci, kat.čest. 3719/1 k.o. Otrić- Seoci, upisane kod Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Metković, ukupne površine 231,70 m2, od kojih je 193,85 m2 prodajnog prostora, 11,50 m2 ulaznog hola i 26,35 m2 sanitarnog čvora.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 10 (deset) godina uz ugovorenu zakupninu opisanu u čl. 4.1. Ugovora.

Punomoćnik je ujedno ovlašten podnijeti na solemnizaciju jednu **zadužnicu na iznos od 91.753,20 HRK** sukladno članku 4.2. Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 11 članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 05.09.2022. godine

STUDENAC d.o.o.

Predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk

STUDENAC

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 putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, 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 **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-7347/2022
Split, 08.09.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK 1

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-7349/2022

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 od 5. rujna 2022. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-7347/2022 dana 8. rujna 2022. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen s OPĆINA POJEZERJE, kao Zakupodavcem od 25. kolovoza 2022. 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 javnobilježničkog akta.

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

Prilog: Specijalna punomoć od 05.09.2022. godine

Stranci izdana pet primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 625,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 156,25 kn.

Split, 08.09.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC



NENSI ŽURO, Dicmo, Prisoje 45, OIB: 52266661061, (**"Zakupodavac"**)

i

STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, (**"Zakupnik"**)

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajedno oslovljeni kao "Ugovorne strane", te pojedinačno kao **"Ugovorna strana"**)

sklopili su dana 30.lipnja, 2021. godine sljedeći

UGOVOR
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
("Ugovor")

Preambula

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da se Zakupnik nalazi u posjedu poslovnog prostora u Dicmu, Prisoje, ukupne površine 197 m2, a koji Prostor je vlasništvo Zakupodavca te se isti nalazi upisan kod zemljišnoknjižnog odjela Sinj Općinskog suda u Splitu i to na dijelu;

*kat. čestice 28/38 K.O Prisoje dvor, zgrada i poslovna zgrada površine 400 m2 i upisano u z.k.ul. 696 a kojeg je Zakupodavac suvlasnik u 41/48 dijela,

*kat. čestice 170/1 K.O Prisoje zgrada površine 188 m2 upisano u z.k.ul. 575 a koje je Zakupodavac samovlasnik,

*kat. čestice 28/9 K.O. Prisoje oranica i pašnjak površine 1.137 m2 upisano u z.k.ul. 305 a kojeg je Zakupodavac suvlasnik u 41/96 dijela,

- da se Zakupnik nalazi u neprekinutom mirnom posjedu poslovnog prostora od 01.02.2004. temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog sa Goranom Žurom-suprugom/prednikom Zakupodavca koji je svoj potpis na ugovoru ovjerovio kod javnog bilježnika Vladimira Delonge u Sinju, pod brojem OV-159/04, zajedno s pripadajućim Aneksima,

- da je po isteku ugovornog odnosa Zakupnik izrazio namjeru da i dalje produži zakupni odnos prema tadašnjim tržišnim uvjetima a sve sukladno članku 10. osnovnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora te je nastavio koristiti navedeni poslovni prostor,

- da je Zakupodavac kao tužitelj pred Općinskim sudom u Splitu podigao tužbu protiv Zakupnika kao tuženika radi iseljenja i predaje posjeda prostora dana 04.05.2020. a koja parnica se vodi pod poslovnim brojem P-1312/2020 i koja na današnji dan nije riješena,

- da ugovorne strane žele nastaviti faktično neprekinuti zakupni odnos i mirnim putem okončati sudski postupak opisan u prethodnom stavku, te stoga sklapaju ovaj novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora počevši od 01.07.2021. prema niže navedenim i suglasno utvrđenim uvjetima,

- Zakupodavac se obvezuje po potpisu i ovjeri svoga potpisa na ovome Ugovora, a odmah nakon što mu bude plaćen iznos protuvrijednosti od 10.000,00 EUR utvrđen člankom 3.2 ovoga ugovora, povući u svojstvu tužitelja svoju tužbu koja se vodi kod Općinskog suda u Splitu pod brojem P-1312/2020 uz istodobno odricanje od toga tužbenog zahtjeva, te su ugovorne strane suglasne da svaka strana snosi svoje troškove nastale vođenjem navedene parnice (troškove odvjetnika, sudske pristojbe i dr.).

- Isplatom naprijed navedenog iznosa te potpisom i ovjerom potpisa na ovom ugovoru Zakupodavac potvrđuje, da s osnova Zakupnikova ranijeg korištenja predmetnog prostora, prema Zakupniku nema nikakvih drugih novčanih ili nenovčanih potraživanja.

Predmet zakupa
Članak 1.

1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Dicmu, Prisoje, ukupne površine 197 m2, upisan kod zemljišnoknjižnog odjela Sinj Općinskog suda u Splitu i to na dijelu;

-kat. čestice 28/38 K.O Prisoje dvor, zgrada i poslovna zgrada površine 400 m2 i upisano u z.k.ul. 696 kojeg je Zakupodavac suvlasnik u 41/48 dijela,
-kat. čestice 170/1 K.O Prisoje zgrada površine 188 m2 upisano u z.k.ul. 575 a koje je Zakupodavac upisani samovlasnik,
-kat. čestice 28/9 K.O. Prisoje oranica i pašnjak površine 1.137 m2 upisano u z.k.ul. 305 a kojeg je Zakupodavac suvlasnik u 41/96 dijela, („Prostor").

1.2 Zakupodavac izjavljuje da je isključivi samovlasnik Prostora, te da drugi upisani suvlasnici ne polažu nikakva prava na Prostor ili pristupni put do prostora. Ukoliko se tijekom trajanja ovog Ugovora pokaže da treća osoba na bilo koji način polaže pravo na zemljište ili prostor koji je predmet ovog Ugovora ili postavi prema Zakupniku zahtjev za isplatu ili iseljenje, Zakupodavac se obvezuje Zakupniku nadoknaditi svaku štetu koja mu zbog toga nastane.

1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup Prostoru između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima te jamči neometano korištenje Prostora.

Svrha zakupa
Članak 2.

2.1 Stranke ovim suglasno utvrđuju da se Prostor koristi isključivo u svrhu obavljanja registrirane poslovne djelatnosti Zakupnika.

2.2 Zakupnik je obvezatan koristiti Prostor kao dobar gospodarstvenik, sa dužnom pažnjom.

Trajanje zakupa
Članak 3.

3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 godina počev od 1.7.2021. do 1.7.2031. godine.

3.2. Zakupnik se obvezuje na ime ugovorenog trajanja zakupa isplatiti Zakupodavcu jednokratnu naknadu u protuvrijednosti od 10.000 EUR (desettisuća eura) izraženo i plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate, i to u roku 7 dana od potpisa ovog Ugovora i ovjere potpisa Zakupodavca kod Javnog bilježnika.

3.3. Zakupodavac se obvezuje da će po isteku ugovorenog roka zakupa iz stavka 3.1 Zakupnik imati prvenstvenu prednost pred trećim osobama, da pod uvjetima koje odredi Zakupodavac, zaključi novi ugovor o Zakupu predmetnog poslovnog prostora za sljedeće ugovorno razdoblje.

Zakupnina
Članak 4.

4.1 Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor za cijelo vrijeme trajanja zakupa iznosi 2.000,00 (dvije tisuće) eura, izraženo i plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

4.2. Zakupnik će uplaćivati ugovorenu zakupninu na sljedeći račun Zakupodavca broj IBAN HR92 2360 0003 1184 5831 0. Obveza plaćanja zakupnine po ovom ugovoru počinje teći od 1.7.2021.

4.3. Zakupnina treba biti plaćena do 5. u mjesecu za protekli mjesec.

4.4. Zakupodavac snosi obvezu plaćanja svih pripadajućih poreza.

Troškovi
Članak 5.

5.1 Zakupnik snosi režijske troškove vezano za Prostor; struja, voda, smeće, telefon, komunalna naknada i eventualne ostale obveze vezane za rad prodavaonice.

5.2 Za trajanja zakupa Zakupnik će o svom trošku održavati poslovni prostor u ispravnom stanju i obavljati popravke potrebne za redovno korištenje.

Radovi na opremanju
Članak 6.

6.1 Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik imati pravo izvesti bilo kakve zahvate na opremanju Prostora koje bude smatrao potrebnima radi unaprjeđenja svojeg poslovanja pri čemu mu za takve radove nije potrebna suglasnost Zakupodavca.

6.2 Zakupnik ima pravo, izravno, nadležnim vlastima podnijeti zahtjev i sve potrebne dokumente neophodne za ishođenje građevinske dozvole, minimalnih tehničkih uvjeta ili druge potrebne dozvole za Prostor te za obavljanje trgovačke djelatnosti. Zakupodavac je dužan Zakupniku dati svu potrebnu dokumentaciju s kojom raspolaže, planove, dozvole itd. kako bi Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.

6.3. Zakupnik se obvezuje do kraja 2021. godine asfaltirati i urediti dio parkinga ispred prodavaonice površine 760m2.

Podzakup
Članak 7.

7.1 Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik ne smije zakupljeni Prostor dati u podzakup trećim osobama, s tim da se u Prostoru obavlja ista djelatnost.

Natpisi, panoi, reklame i tehnički uređaji
Članak 8.

8.1 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje natpisa, plakata i reklama na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor u marketinške svrhe.

8.2 Zakupodavac daje odobrenje Zakupniku za postavljanje tehničkih uređaja u/na Prostoru i na zgradi u kojoj je smješten Prostor (npr. klima uređaji).

Prestanak ugovora
Članak 9.

9.1. Zakupnik može otkazati ovaj ugovor u svako doba i prije isteka ugovorenog roka zakupa iz čl. 3.1 ovog Ugovora, ukoliko procjeni svoje poslovanje nerentabilnim, uz otkazni rok od 60 dana na način da pošalje pisanu obavijest kako je to opisano u članku 12.6 ovog Ugovora.

9.2. Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor prije isteka ugovorenog roka zakupa jedino ukoliko Zakupnik ni nakon proteka roka od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene Zakupodavca (poslano sukladno čl.12.6), ne plati dvije uzastopne mjesečne zakupnine.

Povrat predmeta zakupa
Članak 10.

10.1 Nakon prestanka zakupa iz bilo kojeg razloga, Prostor će biti vraćen Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju. Neovisno o tome, Zakupnik će po vlastitoj odluci odlučiti hoće li Prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio ili u stanju u kojem se nalazi u trenutku prestanka zakupa, imajući posebno u vidu preinake Prostora sukladno članku 6.

10.2 Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Završne odredbe
Članak 11.

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

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

Članak 12.

12.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

12.2 Ugovorne strane su suglasne da u slučaju promjene pravnog subjektiviteta, bilo na strani Zakupodavca ili Zakupnika, da sva prava i obveze prelaze na njihove nasljednike.

12.3 Zakupodavac se obvezuje izvijestiti pisanim putem Zakupnika o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, IBAN ili drugih statusnih promjena Zakupodavca, te u slučaju da zbog takvog propusta Zakupodavca, Zakupniku nastane šteta i/ili novčana obveza prema trećim osobama, istu štetu i/ili obvezu je Zakupnik ovlašten regresno potraživati od Zakupodavca (i po prestanku Ugovora ukoliko je šteta i/ili novčana obveza nastala za vrijeme trajanja Ugovora).

12.4 Obje ugovorne strane su suglasne da neće iskoristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja zakupa), bez pisanog dogovora s drugom stranom, bilo koje odredbe ovog Ugovora ili bilo koje druge podatke koji se smatraju tajnim za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako Zakon to zahtijeva. Odredbe ovog stavka bit će na snazi i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.

12.5 Obavijesti koje trebaju biti dostavljene prema ovom Ugovoru će biti dostavljene putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

Članak 13.

13.1 Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju pa ga u znak suglasnosti potpisuju.

13.2 Potpisom ovog Ugovora Zakupodavac potvrđuje da prema Zakupniku, s osnova ranijeg zakupnog odnosa odnosno ranijeg korištenja Prostora nema nikakvih daljnjih potraživanja niti zahtjeva s bilo koje osnove.

13.3 Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana uz uvjet da Zakupodavac ovjeri svoj potpis kod javnog bilježnika.

13.4. Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri istovjetna primjerka, po dva za svaku ugovornu stranu.

ZAKUPODAVAC

Nensi Žuro

Nensi Žuro

ZAKUPNIK

za STUDENAC d.o.o. Omiš

Michal Wojciech Senczuk, predsjednik uprave

Filip Bilanović, član uprave

STUDENAC

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen 30. lipnja 2021. godine između Nensi Žuro, kao zakupodavca i STUDENAC d.o.o., kao zakupnika - ovjerena pod brojem OV-5148/2021 dana 02.07.2021.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 6 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: **NENSI ŽURO, OIB 52266661061, DICMO PRISOJE, PRISOJE 45.** Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 23,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-5149/2021
Split, 02.07.2021.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Zamjenik Iris Popovac
za javnog bilježnika

(211)

DANICA ĐIVOJE, Lastovo, Lastovo bb, MBG: 0309944387405, OIB: 55157527339, kao zakupodavac
I
STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš, MB; 3782450, OIB: 33060874644, kojeg zastupa Filip Bilanović, član uprave, kao Zakupnik,

sklopili su 30.04.2012.

UGOVOR
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac daje a Zakupnik prima u zakup poslovni prostora, z.k. oznake čest.zgr. 1141/1 Z.U. 1438 K.O. Lastovo, na adresi Lastovo, Lastovo b.b., predio Pjevor , ukupne površine 313,75 m2.

Članak 2.

Zakupnik će u zakupljenom poslovnom prostoru obavljati trgovačku djelatnost .

Za slučaj da u toku zakupa u zakupljenom poslovnom prostoru dođe do promjena u kapacitetu isporuke vode ili struje, a bez krivnje Zakupnika, koje bi promjene smetale normalno obavljanje djelatnosti Zakupnika I zbog kojih bi Zakupnik imao potrebu uvesti novo vodobrojilo ili dokupit veću vršnu elektro snagu, troškove uvođenja novih mjerila za vodu I struju kao I trošak dokupa veće vršne elektro snage I izvođenja svih potrebnih građevinskih radova neophodnih za realizaciju navedenog obvezuje se snosit Zakupodavac.

Zakupnik je ovlašten urediti zakupljeni poslovni prostor i pripadajući okoliš u skladu sa svojim standardima i vizuelnim identitetom.
Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da može po svom izboru u marketinške svrhe postaviti svjetleće i nesvjetleće reklame.

Članak 3.

Stranke ugovaraju trajanje zakupa na određeno vrijeme počev od 01.05.2012. do 31.12.2016.g..

Nakon isteka roka iz st.1. ovog članka Zakupnik ima prvenstveno pravo zakupa pred trećim osobama.

Članak 4.

Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu mjesečno u iznosu od EUR 1.400,00, plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, najkasnije do 20-tog dana u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun Zakupodavca br. 2340009-3100784459 kod Privredne banke.

Ugovorne stranke su suglasne da će Zakupnik najkasnije u roku od 8 dana od dana potpisivanja ovog ugovora uplatit na žiro račun Zakupodavca tri mjesečne zakupnine u ukupnom iznosu od EUR 4.200,00 (četiritisućedvjesto), na ime podmire posljdnje tri mjesečne zakupnine i to za mjesece listopad, studeni i prosinac 2016.

Članak 5.

Osim ugovorene zakupnine Zakupnik je dužan plaćati troškove struje, vode, telefona ,odvoza smeća, komunalne naknade i slivnih voda koji se odnose na korištenje zakupljenog poslovnog prostora, prema stvarnoj potrošnji.
Zakupnik se obvezuje snositi i troškove tekućeg održavanja poslovnih prostora kao što su troškovi čišćenja, pituravanja , sitniji popravci na instalacijama i sl.

Članak 6.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake zakupljenog poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Članak 7.

Po prestanku zakupa ugovorne stranke sastavit će zapisnik o primopredaji.

Članak 8.

Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor prije isteka roka iz čl. 3. ovog ugovora jedino ukoliko Zakupnik ni nakon proteka roka od 15 dana od dana primitka pisane opomene Zakupodavca, ne plati tri uzastopne mjesečne zakupnine .

Pisanu opomenu iz st.1. ovog članka Zakupodavac je u obvezi poslati na adresu Zakupnika poštom preporučeno .

Zakupnik može otkazati ovaj ugovor u svako doba i prije isteka roka iz čl. 3. ovog ugovora ukoliko procjeni svoje poslovanje nerentabilnim uz otkazni rok od 30 dana.

Otkaz se dostavlja poštom preporučeno protivnoj stranci na adresu naznačenoj u ovom ugovoru. O Svakoj promjeni adrese stranke su dužne jedna drugu obavijestiti.
Zakupnik je dužan po isteku otkaznog roka isprazniti zakupljeni poslovni prostor i predati ga Zakupodavcu.

Članak 9.

Utvrđuje se pravo prvokupa u korist Zakupnika po cijeni koju utvrdi Zakupodavac ukoliko Zakupodavac odluči prodati predmetni poslovni prostor. Zakupodavac se u tom slučaju obvezuje pismeno obratiti Zakupniku i obavijestiti ga o namjeri kao i o uvjetima prodaje predmetnog poslovnog prostora.

Zakupnik je ovlašten predmetni poslovni prostor dati u podzakup.

Za slučaj promjene pravnog subjektiviteta na strani Zakupodavca ili Zakupnika sva prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na njihove slijednike.

Članak 10.

Ugovorne strane izjavljuju da ovaj ugovor predstavlja njihovu pravu volju te ga u znak suglasnosti potpisuju.

ZAKUPODAVAC:

Danica Đivoje

ZAKUPNIK:

Za Studenac d.o.o.
Filip Bilanović,član uprave

Potvrđuje se da je DANICA ĐIVOJE, rod. 03.09.1944.g. OIB: 55157527339, sa prebivalištem u Lastovu, Sv. Kuzme i Damjana 1, vlastoručno potpisala ovu ispravu.

Identitet podnositelja isprave utvrđen je na temelju osobnog poznanstva.

Pristojba za ovjeru po Tbr.11. st. 4. ZJP u iznosu od 10,00 Kn naplaćena i poništena na primjerku isprave koji ostaje za arhivu. JBT u iznosu od 30,00 je naplaćena.

Ured državne uprave
u Dubrovačko- neretvanskoj županiji
Ispostava Lastovo

Klasa: 037-02/12-01/102
Urbroj: 2117-09/5-12-1
Lastovo, 09. svibnja 2012.

Ovlaštena osoba:

M. Rešić

REPUBLIKA HRVATSKA 57 DUBROVNIK DUBROVAČKO-NERETVANSKOJ ŽUPANIJI UREDI DRŽAVNE UPRAVE U

HELMUT GÜNTHER WEISS iz Austrije, 6900 Bregenz, Deuringstrasse 2, – **OIB: 51654905817**, kojeg zastupa Štefica Lupis, s jedne strane, kao Zakupodavac----------

i

«LONIA TRGOVINA » d.o.o. Kutina, Kolodvorska 19, **OIB - 65938267282, koje** zastupa direktor Dragan Munjiza, s druge strane, kao Zakupoprimac----------

sklopili su dana 01.10.2020.godine, sljedeći----------

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1.

Na temelju ovog ugovora Zakupodavac daje Zakupoprimcu na korištenje poslovni prostor u Glini, Antuna i Stjepana Radića 20, u površini od 91 m2.----------

Zakupoprimac poslovni prostor može koristiti za obavljanje svojih djelatnosti, a ne. može ga dati u podzakup i/ili na korištenje trećim pravnim ili fizičkim osobama.-------

Članak 2.

Zakupoprimac preuzima poslovni prostor u ispravnom stanju, uređen i svježe oličen, te nema prigovora u pogledu kvalitete poslonog prostora za ugovorenu visinu zakupnine.----------

Zakupoprimac može urediti i opremiti zakupljeni prostor ulaganjem vlastitih sredstava, uz prethodno odobrenje Zakupodavca.----------

Zakupoprimac nema pravo na povrat uloženih sredstava, niti na potraživanje naknade za ulaganja, ako za ista nije dobio pismeno odobrenje i suglasnost o povratu uloženih sredstava.----------

Pokretne stvari, koje su njegovo vlasništvo Zakupoprimac može iznijeti prije ili istekom ovog Ugovora, ukoliko time ne oštećuje čvrsti dio objekta Zakupodavca.------

Članak 3.

Stranke ugovaraju iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 3.000,00 KN (tritisućekuna) ----------

Zakupoprimac je dužan plaćati račune za režije (voda, električna energija, odvoz otpada, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada).----------

Zakupoprimac će zakupninu plaćati najkasnije do 5.datuma u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun Zakupodavca u Privrednoj banci Zagreb d.d., IBAN broj **HR5823400093112452735.**----------

Članak 4.

Zakupoprimac će, na ime osiguranja plaćanja iznosa iz članka 3. ovog Ugovora, uplatiti na označeni račun **depozit u iznosu od 9.000,00 KN** (devettisućakuna) na ime osiguranja plaćanja obveza. ----------

Stranke su suglasne da će u slučaju otkaza ovog Ugovora Zakupodavac iz sredstava osiguranja plaćanja - depozita, namiriti zatezne kamate, dospjele, a nenaplaćene zakupnine, nepodmirene režijske troškove, te eventualnu štetu nastalu nesavjesnim ili neprimjernim korištenjem poslovnog prostora iz članka 1.ovog Ugovora, depozit se vraća Zakupoprimcu nakon iseljenja iz poslovnog prostora.----------

Članak 5.

Zakupoprimac će započeti korištenje i plaćanje obveza za zakupljeni prostor od **01.10.2020.godine**.----------

Članak 6.

Po prestanku zakupa Zakupoprimac je dužan predati zakupljeni prostor u stanju u kojem ga je zaprimio.----------

Članak 7.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.----------

Članak 8.

Ovaj Ugovor može prestati važiti izjavom Zakupoprimca i Zakupodavca bez navođenja razloga, uz otkazni rok od 90 dana.----------

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor, odmah i bez otkaznog roka, pod prijetnjom ovrhe, u pismenom obliku, ukoliko Zakupoprimac:----------
a) ne plati najamninu do 5. u mjesecu za tekući mjesec,----------
b) dospjele obveze iz članka 3. Ugovora (režijske troškove) i/ili----------
c) koristi poslovni prostor protivno odredbama ovog Ugovora.----------

U slučaju iz prethodnih stavaka – a), b) i c), Zakupoprimac je dužan, pod prijetnjom ovrhe, Zakupodavcu predati zakupljeni prostor, slobodan od osoba i stvari koje su vlasništvo Zakupoprimca odmah.----------

Članak 9.

Troškove solemizacije po javnom bilježniku snosi Zakupoprimac.----------

Ugovor se može izmijeniti ili dopuniti samo pismenim putem, u protivnom takve izmjene i dopune nemaju pravni učinak.----------

Članak 10.

Sve sporove koji eventualno proisteknu iz primjene ovog Ugovora, ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, a ukoliko u tome ne uspiju, ugovaraju nadležnos Općinskog suda u Sisku.----------

ZAKUPODAVAC:

Helmut Günther Weiss po Štefici Lupis

ZAKUPOPRIMAC:

LONIA TRGOVINA d.o.o., po direktoru Draganu Munjizi

LONIA TRGOVINA
d.o.o. za trgovinu i usluge 001
KUTINA, Kolodvorska 19

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRA MALAČIĆ
Kutina, Hrvat.branitelja 11

Poslovni broj: OV-2637/2020

Ja, javni bilježnik **MIRA MALAČIĆ**, Kutina, Hrvat.branitelja 11, potvrđujem da je stranka:

LONIA TRGOVINA d.o.o., MBS 081325404, OIB 65938267282, Kutina, KOLODVORSKA 19, zastupano po direktoru **DRAGANU MUNJIZA, OIB 88841331762, ZAGREB, ILICA 130,** čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110966517 PU ZAGREBAČKA , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **kao zakupoprimac**

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU** na potvrdu.

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

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

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 20,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 375,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 93,75 kn.

Kutina, 07.10.2020.

Javni bilježnik
MIRA MALAČIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA MIRA MALAČIĆ KUTINA JAVNI BILJEŽNIK

Opća bolnica Nova Gradiška, Strossmayerova 17 A, (MBS 4762037, OIB 71630358814) zastupana po Josipu Kolodzieju, dr. med., ravnatelju (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

i

Lonia d. d. iz Kutine, Vinkovačka 2 (MBS 3319008, OIB 22001400633) zastupana po Damiru Broniću, izvršnom direktoru (u daljnjem tekstu: zakupnik), sklopili su sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Ugovorne strane prethodno utvrđuju da je sklapanju ovoga Ugovora prethodio natječajni postupak o davanju u zakup poslovnog prostora putem prikupljanja pisanih ponuda

Članak 1.

Zakupodavac ovim ugovorom daje zakupniku u zakup, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u samostojećem građevinskom objektu u Novoj Gradiški, Strossmayerova 17 (prodavaonica mješovite robe – opremljeni prostor Kantine „Tri srca") koji je sagrađen na kč. br. 1700/4, upisane u zk. ul. br. 4565, k. o. Nova Gradiška, u ukupnoj površini od 79,73m².

Članak 2.

Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati trgovačku djelatnost – prodaju prehrambene i neprehrambene robe na malo u nespecijaliziranoj prodavaonici.

Članak 3.

Ugovorne strane zaključuju ovaj ugovor na određeno vrijeme **od 5 (pet) godina,** ***od 12. studenog 2018. do 12. studenog 2023.***

Članak 4.

Ugovorne strane utvrđuju visinu mjesečne zakupnine u iznosu od **2.500,00 kuna** (slovima: dvijetisuće i petsto kuna) i plaća se do 15. u mjesecu, za prethodni mjesec, po ispostavljenom računu zakupodavca.

U slučaju zakašnjelog plaćanja, obračunat će se zakonska zatezna kamata.

Uplaćena jamčevina, kao jamstvo za ozbiljnost ponude u iznosu od 7.200,00 kuna, uračunava se u zakupninu.

Članak 5.

Zakupnik pri potpisu ovoga Ugovora predaje zakupodavcu bianco zadužnicu u visini 50.000,00 kuna, s potpisom ovlaštene osobe ovjerenim po javnom bilježniku, kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovora.

Zakupnik je suglasan da u slučaju neplaćanja zakupnine zakupodavac može sredstvom osiguranja plaćanja iz prethodnog stavka naplatiti svoja potraživanja od dana stupanja Ugovora na snagu.

Zakupodavac i zakupnik priznaju ovom Ugovoru svojstvo ovršnog javnobilježničkog akta.

Zakupnik pristaje da u slučaju dospjelosti bilo kojeg obroka po ovom Ugovoru zakupodavac može temeljem ovog Ugovora provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini zakupnika radi naplate svih tražbina koje proizlaze iz ovog Ugovora.

Članak 6.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za režijske troškove (struja, voda, smeće, plin, naknada za zaštitu voda, čuvanje i osiguranje zgrade, komunalna naknada i drugi troškovi koji se odnose na objekt u zakupu) u paušalnom iznosu od **1.378,60** kuna, a po ispostavljenom računu zakupodavca.

Ugovorne strane su se suglasile da će zadnjeg dana kalendarske godine u kojoj se primjenjuje ovaj ugovor, revidirati iznos iz stavka 1. ovoga članka, a temeljem ispostavljenih računa dobavljača/distributera za tu kalendarsku godinu

Zakupodavac će najkasnije do 20. siječnja svake kalendarske godine primjene ovoga Ugovora dostaviti zakupniku izračun iznos zajedničkih troškova (paušal).

Ugovorne strane su se suglasile da će temeljem suglasno utvrđenog paušalnog iznosa sklopiti dodatak ovome Ugovoru, a potpise ugovornih strana ovjeriti kod javnog bilježnika.

Ove iznose naknade, zakupnik plaća u vrijeme njihove dospjelosti, a u slučaju zakašnjelog plaćanja obračunat će se zakonska zatezna kamata.

Članak 7.

Zakupnik nema pravo bez pisanog odobrenja zakupodavca izvoditi prepravke, odnosno preinake zakupljenog poslovnog prostora.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora a sve troškove investicijskog ulaganja umanjiti će iznos zakupa.

Članak 8.

U ugovornom roku zakupa stranke su suglasne da se ovaj Ugovor može raskinuti sporazumno ili jednostranim otkazom ili odustajanjem od Ugovora, ali uz prethodnu obavijest drugoj ugovornoj strani pismeno, najkasnije 30 dana prije dana pod kojim se raskid daje.

Izjava o otkazu upućuje se drugoj ugovornoj strani preporučenim pismom s povratnicom na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora, a ukoliko je došlo do promjene adrese zakupnika, isi je dužan o tome naknadno pisanim putem obavijestiti zakupodavca.

Zakupnik je suglasan da tako učinjena izjava proizvodi učinke od dana predaje preporučene pošiljke na poštu, bez obzira da li je dostava uspjela ili ne, osim ako u samoj izjavi o otkazu nije što drugo navedeno.

Članak 9.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:

1. Zakupnik poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje.
2. Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca.
3. Zakupodavac zbog razloga za koje on nije odgovoran ne može koristi poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji drži zakupnik.
4. Zakupodavac odluči drukčije raspolagati zgradom, s time da će u tom slučaju pronaći drugi odgovarajući prostor za zakupnika pod istim uvjetima.

Otkazni rok iznosi 30 dana i počinje teći od dana dostave otkaza.

Članak 10.

Zakupnik može otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati, odnosno održavati.

OPĆA BOLNICA NOVA GRADIŠKA Strossmayerova 17A 2

Članak 11.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme, svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene Ugovorom.

Članak 12.

Po prestanku zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kome ga je primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja prostora.

O primopredaji poslovnog prostora s opremom ugovorne strane sastavljaju zapisnik.

Članak 13.

Zakupnik ne može dati poslovni prostor u podzakup.

Članak 14.

Zakupodavac i zakupnik prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora što potvrđuju potpisom ovog javnobilježničkog akta.

Zakupodavac i zakupnik potpisuju ovaj ugovor, te izjavljuju da im je pročitan i protumačen i da odgovara njihovoj ozbiljnoj volji.

Zakupnik se obvezuje ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora solemnizirati kod javnog bilježnika.

Članak 15.

Sve izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti sačinjene u pisanom obliku.

Članak 16.

U slučaju mogućeg spora ugovorne strane riješit se nastali spor sporazumno, a u suprotnom ugovara se nadležnost Općinskog suda u Slavonskom Brodu - Stalna služba u Novoj Gradiški.

Članak 17.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva), a 1 (jedan) ostaje javnom bilježniku.

Članak 18.

U znak pristanka na prava i obaveze iz ovog ugovora stranke ga potpisuju.

Ur. broj: 01-7479 /18.
U Novoj Gradiški, 02. studenoga 2018.

ZA ZAKUPNIKA:

Damir Bronić,
izvršni direktor

LONJA 19
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
SUSTINA Kolodvorska 19

ZA ZAKUPODAVCA:

OPĆA BOLNICA NOVA GRADIŠKA Stross... 17A 2

Josip Kolodziej, dr. med;
ravnatelj

Horvat Danica iz Bjelovara 43000, M. Šuflaja 19 , OIB: 74758381063 i **Horvat Stjepan** iz Bjelovara 43000 ,M. Šuflaja 19, OIB:59355667584 ,kao zakupodavci ,s jedne strane,

i

LONIA d.d., Kutina, Vinkovačka 2, MB: 3319008, OIB:22001400633, zastupano po izvršnom direktoru, g. Krsti Tomislavu Jaram, (dalje u tekstu: **Zakupnik**), s druge strane, (dalje u tekstu skupno: Ugovorne strane)

sklopili su, dana 12 studenog 2012. godine, slijedeći

UGOVOR
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
Broj: IV- - /2012

Članak 1.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovne prostoe koji se nalazi na adresama :

1.1.- poslovni prostor u ulici Zverci 33, kč. br 576 z.k.uložak br. 7914, K.O. Bjelovar, ukupne površine _____, u vlasništvu Horvat Danice.
1.2.- poslovni prostor u ulici M.Šuflaja 19, kč br 6002/1 z.k.uložak br 2607, K.O. Bjelovar, u vlasništvu Horvat Stjepana. 2kat + pivnica, 58 m²
1.3.- poslovni prostor u ulici V. Nazora 24, kč. br. _____,z.k.uložak br 107, K.O. Bjelovar, u vlasništvu Horvat Stjepana. 1kat + pivnica

2. . Poslovni prostori iz članka 1. ovog Ugovora daju se u zakup radi obavljanja registrirane trgovačke djelatnosti Zakupnika. Zakupnik nije ovlašten dati predmetni poslovni prostor u podzakup.

Članak 2.

2.1. Zakupnik ima pravo korištenja svih uređaja, opreme i instalacija koje služe za redovno obavljanje djelatnosti, a koje se nalaze u zakupljenim poslovnim prostorima. Zakupnik ne smije u zakupljenim poslovnim prostorima činiti nikakve građevinske preinake bez pisane suglasnosti Zakupodavca.

2.2. Zakupnik ulazi u posjed predmetnih poslovnih prostora danom sklapanja ovog Ugovora o zakupu. Prilikom primopredaje predmeta zakupa Ugovorne strane sastaviti će zapisnik u koji će unijeti podatke o stanju svakog pojedinog poslovnog prostora.

Članak 3.

3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju mjesečnu zakupninu za zakupljene poslovne prostore u iznos od 2.200 eura u kunskoj protuvrijednosti na dan plaćanja prema srednjem tečaju NBH, koju se zakupnik obvezuje plaćati do 10. u mjesecu za **tekući** mjesec na osnovu ugovora.Plaćanje mjesečne zakupnine počinje od dana početka obavljanja trgovačke djelatnosti Zakupnika u zakupljenim poslovnim prostorima

3.1. Ugovorne strane suglasne su da će zakupac platit unaprijed 5(pet) najamnina, s tima da se prvi mjesec najam neće plaćati, dok će preostala 4(četiri) najma ostati kao polog kod

zakupodavca do isteke ili do raskida ovog ugovora, nakon čeka je zakupodavac obavezan vratiti polog zakupcu ili se polog može prebiti sa posljednja tri najma.

3.2. Ugovorne strane suglasne su da će se zakupnina isplaćivati na žiro račun **Horvat Stjepana** 3102346774 otvoren kod ERSTE banke, a na temelju ovog Ugovora o zakupu.

3.3. Osim ugovorene zakupnine, Zakupnik se obvezuje plaćati sve troškove koji terete poslovne prostore prema računima davatelja usluga (komunalna naknada, spomenička renta) te snositi troškove tekućeg održavanja (struja, voda,plin, telefon), dok izvanredne troškove snosi Zakupodavac.

Članak 4.

4.1. Zakupodavac jamči da je ovlašten za zasnivanje zakupnog odnosa i davanje predmetnog poslovnog prostora u zakup Zakupniku.

Članak 5.

5.1. Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na ODREĐENO vrijeme od 5 god.,s time da se nakon toga može produžiti.

5.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovoj zakupni odnos može prestati sporazumom ili jednostranim otkazom ovog Ugovora o zakupu koji mora biti sačinjen u pismenom obliku, uz obvezu bilo koje Ugovorne strane da otkaz ovog Ugovora o zakupu dostavi drugoj strani preporučenom pošiljkom, uz obvezu poštivanja otkaznog roka. Ne može se otkazati samo jedan poslovni prostor,nego samo svi odjednom kao što su i primljeni u zakup ovim ugovorom.

5.3. Otkazni rok, kao vrijeme između dostave otkaza drugoj strani i dana prestanka zakupa iznosi tri mjeseca.

5. Ugovor o zakupu može se otkazati u svako doba, ako druga strana ne poštuje i ne izvršava svoje obveze .

Članak 6.

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuje da će naknadnim usuglašavanjem urediti ulaganja Zakupnika u predmetni poslovni prostor.

Članak 7.

Po prestanku zakupa, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio. O napuštanju poslovnog prostora Ugovorne strane sastavit će zapisnik u koji će unijeti podatke o stanju poslovnog prostora.

Članak 8.

U slučaju spora, Ugovorne strane obvezuju se isti riješiti mirnim putem, a u suprotnom, ugovara se nadležnost Općinskog suda u Bjelovaru.

Članak 9.

Ovaj Ugovor o zakupu sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, za svaku Ugovornu stranu po 2 (dva).

Članak 10

U znak prihvata i obveza iz ovog Ugovora o zakupu, Ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

U Kutini, 12. studenog 2012. godine.

Zakupodavac:

Danica Horvat

Stjepan Horvat

Zakupnik:

LONIA d.d.

LONIA d.d.
TRGOVAČKO DIONIČKO DRUŠTVO
KUTINA, Vinkovačka 2

1) HABIBA LULAK, OIB: 30237599780, i
2) MUHAREM LULAK, OIB: 01672847698, oboje iz Orebića, Bana Josipa Jelačića 85, kao zakupodavci s jedne strane (u daljnjem tekstu: zakupodavci),

i

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, Omiš, MB: 3782450, OIB: 33060874644, kojeg zastupa Filip Bilanović, član uprave, kao zakupnik s druge strane (u daljnjem tekstu: zakupnik),

sklopili su dana 19. listopada 2010. sljedeći

UGOVOR
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavci daju, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor površine 296 m2 koji je položen na čest.zgr. 233 i čest.zem. 1274/11, Z.U. 360, K.O. Podgorje, anagrafske oznake Orebić, Bana Josipa Jelačića 85, s pravom korištenja parkirališnog prostora ispred zakupljenog poslovnog prostora.

Članak 2.

Zakupnik će u zakupljenim poslovnim prostorima obavljati trgovačku djelatnost.

Potpisom ovog ugovora, zakupnik je suglasan da je primio od zakupodavaca svu traženu dokumentaciju koja mu je neophodna za ishođenje rješenja o udovoljenju minimalnim tehničkim uvjetima za djelatnost trgovine a koje je neophodno za početak rada zakupnika i to: građevinsku dozvolu, uporabnu dozvolu, izvadak iz katastra i vlasnički list.

Ugovorne stranke suglasne su da će na dan primopredaje predmetnih poslovnih prostora zapisnički utvrdit stanje potrošnje struje, nakon čega će se zakupnik prijaviti kao korisnik i snositi ukupne troškove potrošnje struje od dana stupanja u posjed.

Za slučaj da u toku zakupa u zakupljenim poslovnim prostorima dođe do promjena u kapacitetu isporuke vode ili struje, a bez krivnje zakupnika, koje bi promjene smetale normalnom obavljanju djelatnosti zakupnika i zbog kojih bi zakupnik imao potrebu uvesti novo vodobrojilo ili elektrobrojilo i dokupit veću vršnu elektro snagu, troškove uvođenja novih mjerila za vodu i struju kao i trošak dokupa veće vršne elektro snage i izvođenja svih potrebnih građevinskih radova neophodnih za realizaciju navedenog obvezuje se snosit zakupnik.

Zakupodavci ovlašćuju zakupnika urediti zakupljeni poslovni prostor i pripadajući okoliš u skladu sa svojim standardima i vizualnim identitetom.

Zakupodavci ovlašćuju zakupnika da može po svom izboru u marketinške svrhe postaviti svijetleće i nesvijetleće reklame.

Članak 3.

Zakupnik se obvezuje da će o svom trošku renovirati poslovni prostor inventarom za potrebe i namjenu djelatnosti koju će obavljati. Po isteku ugovora, zakupnik nema pravo tražiti nadoknadu za renoviranje niti ima pravo odnijeti predmete koji se pod ovim podrazumijevaju podovi, zidovi, stropovi, vrata, prozori, itd.

Zakupnik će opremiti zakupljeni poslovni prostor inventarom u svom vlasništvu, te je ovlašten po prestanku zakupa taj inventar iznijeti iz zakupljenog poslovnog prostora.

Članak 4.

Stranke ugovaraju trajanje zakupa na rok od 10 godina počev od 18. listopada 2010. s time što plaćanje zakupnine počinje nakon 60 dana, 18. prosinca 2010.

Članak 5.

Za zakupljeni poslovni prostor opisan u članku 1. stranke ugovaraju mjesečnu zakupninu u iznosu od ukupno EURA 1.900,00 (tisućudevetstoEura), plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, najkasnije do 20-og u mjesecu za tekući mjesec s tim da će zakupnik plaćati svakom od zakupodavaca po pola ugovorene zakupnine odnosno po EURA 950,00 (devetstopedeset), temeljem ispostavljenog računa i to:
Habiba Lulak: žiro račun broj 3103099783, kod OTP banke,
Muharem Lulak: žiro račun broj 3102908084, kod OTP banke.

Zakupodavci nalažu zakupniku da plati iznos od 3 mjesečne zakupnine kao osiguranje plaćanja u slučaju da zakupoprimac ne podmiri sve svoje obveze prilikom eventualnog raskida ugovora. Prilikom potpisivanja ugovora, zakupoprimac je dužan uplatiti samo iznos jedne mjesečne zakupnine budući je zakupodavac već primio iznos od dvije mjesečne zakupnine prilikom potpisivanja predugovora.

Članak 6.

Osim ugovorene zakupnine zakupnik je dužan plaćati troškove struje, telefona, vode, odvoza smeća, komunalne naknade, koji se odnose na korištenje zakupljenog poslovnog prostora, prema stvarnoj potrošnji.

Zakupnik se obvezuje snositi i troškove tekućeg održavanja poslovnih prostora kao što su troškovi čišćenja, pituravanja, sitniji popravci na instalacijama i sl.

Članak 7.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavaca činiti preinake zakupljenih poslovnih prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Članak 8.

Po prestanku zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcima zakupljeni poslovni prostor u stanju u kojim ga je i primio, uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja.

Prilikom primopredaje zakupljenog poslovnog prostora u posjed zakupodavcima, ugovorne stranke sastavit će zapisnik.

Članak 9.

Zakupodavci mogu otkazati ovaj ugovor prije isteka roka iz čl. 4. ovog ugovora ukoliko zakupnik ni nakon proteka roka od 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavaca, ne plati dospjelu mjesečnu zakupninu.

Pisanu opomenu iz st.1. ovog članka zakupodavci su u obvezi poslati na adresu zakupnika poštom preporučeno.

Zakupnik može otkazati ovaj ugovor u svako doba i prije isteka roka iz čl. 4. ovog ugovora ukoliko procijeni svoje poslovanje nerentabilnim uz otkazni rok od 90 dana.

Otkaz se dostavlja poštom preporučeno protivnoj stranci na adresu naznačenoj u ovom ugovoru. O svakoj promjeni adrese stranke su dužne jedna drugu obavijestiti.

Članak 10.

Nakon isteka roka zakupa zakupodavci se obvezuju poslovne prostore ponuditi u zakup prvo zakupniku.

Stranke ugovaraju pravo prvokupa u korist zakupnika po cijeni koju utvrde zakupodavci ukoliko zakupodavci odluče prodati predmetni poslovni prostor. Zakupodavci se u tom slučaju obvezuju pismeno obratiti zakupniku i obavijestiti ga o namjeri kao i uvjetima prodaje predmetnog poslovnog prostora.

Za slučaj promjene pravnog subjektiviteta na strani zakupodavaca ili zakupnika, sva prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na njihove sljednike.

Članak 11.

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom neposredno će se primjeniti odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora te opći propisi obveznog prava koji se odnose na zakup. U slučaju spora, nadležan je sud u Korčuli.

Članak 12.

Ugovorne strane izjavljuju da ovaj ugovor predstavlja njihovu pravu volju te ga u znak suglasnosti potpisuju.

ZAKUPODAVCI:

Habiba Lulak

Muharem Lulak

ZAKUPNIK:

za STUDENAC d.o.o.,
Filip Bilanović, član uprave

STUDENAC
STUDENAC d.o.o.
Četvrt Ribnjak 12 Omiš

Ja, Javni bilježnik **RADOSLAV VUKOVIĆ** iz Omiša, Četvrt Ž. Dražojevića bb, potvrđujem da su stranke:

HABIBA LULAK, OREBIĆ, Bana Josipa Jelačića 85, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 15643711 izdanu od PP Ston,
MUHAREM LULAK, OREBIĆ, Bana Josipa Jelačića 85, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 15641945 izdanu od PP Ston,

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisali ispravu.
Potpisi na ispravi su istiniti.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 13,80 kn.

BROJ: OV-6817/10
U Omišu, 19.10.2010.

JAVNI BILJEŽNIK
RADOSLAV VUKOVIĆ

Ja, Javni bilježnik **RADOSLAV VUKOVIĆ** iz Omiša, Četvrt Ž. Dražojevića bb, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Omiš, 19. listopada 2010 god. - ovjeren potpis u ovom uredu 19.10.2010, pod poslovnim brojem OV-6817/10

Prijepis je ispisana pisaćim strojem. Ovjereni preslik se sastoji od 4 (četiri) stranice, a izdan je u 3 (tri) primjerka. Podnositelj isprave je MUHAREM LULAK, OREBIĆ, Bana Josipa Jelačića 85, osobna iskaznica br. 15641945, izdana od PP Ston. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 15,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 10,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 9,20 kn.

BROJ: OV-6818/10
U Omišu, 19.10.2010

JAVNI BILJEŽNIK
RADOSLAV VUKOVIĆ

LONIA d.d., Kutina, Kolodvorska 19, OIB: 22001400633, zastupano po glavnom izvršnom direktoru Draganu Munjiza (dalje u tekstu: **Zakupnik**), s jedne strane,

10-06-2020

i

AGRONOM d.o.o, Požega, Zagrebačka 171, OIB:67793044823, zastupano po Darku Aračiću iz Požege, Marije Jurić Zagorke 8, OIB:51430237988, (dalje u tekstu: **Zakupodavac**), s druge strane,

(dalje u tekstu skupno: Ugovorne strane)

sklopili su dana 01.06.2020. godine, slijedeći

UGOVOR
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
Broj:IV-2-25/2020

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Šemovcima, na adresi Stjepana Radića bb , k.o. 309567, Šemovci, upisano na kčbr. 219/3, zk.ul.br.2, ETAŽA br. E-3 i E5, ukupne površine 131,85 m2, od čega je prodajni prostor 40,57 m2, skladišni prostor u sklopu prodajnog prostora 12,59 m2, ured 5,61 m2, sanitarni čvor 4,85 m2, dva skladišna prostora sa posebnim ulazom površine 41,23 m2 i 27 m2.

1.2. Poslovni prostor iz st. 1.1. ovog članka daje se u zakup radi obavljanja registrirane trgovačke djelatnosti zakupnika. Zakupnik nije ovlašten dati predmetni poslovni prostor u daljnji podzakup, bez posebne pisane suglasnosti zakupodavca.

Članak 2.

2.1. Zakupnik ima pravo korištenja svih uređaja, opreme i instalacija koje služe za redovno obavljanje djelatnosti, a koje se nalaze u poslovnom prostoru. Zakupnik ne smije u zakupljenom poslovnom prostoru činiti nikakve građevinske preinake bez pisane suglasnosti zakupodavca.

2.2. O ulasku zakupnika u posjed predmetnog poslovnog prostora, te o primopredaji predmeta zakupa Ugovorne strane sastaviti će zapisnik u koji će unijeti podatke o stanju poslovnog prostora te datum ulaska u posjed.

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju mjesečnu zakupninu za zakupljeni poslovni prostor u iznosu od **2.750,00kn + PDV** koju se zakupnik obvezuje plaćati do 10. u mjesecu za prethodni mjesec. **Plaćanje mjesečne zakupnine počinje od 01.06.2020. g.**

3.2. Utvrđuje se da će se zakupnina isplaćivati na žiro račun zakupodavca na temelju ispostavljenog računa.

3.3. Zakupnik se osim ugovorene zakupnine obvezuje plaćati troškove koji terete poslovni prostor prema računima davatelja usluga, a u vrijeme njihove dospjelosti (struja, telefon, plin, i ostale troškove proizašle iz poslovanja u prostoru) dok izvanredne troškove snosi zakupodavac.

3.4. Zakupnik se obvezuje odmah po potpisivanju ovoga Ugovora uplatiti na žiro račun Zakupodavca broj HR3523400091110495563 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d. depozit u visini od tri zakupnine u iznosu od **8.250,00 kn,** a koji će služiti za pokriće eventualnih dospjelih, a nepodmirenih dugovanja iz zakupnog odnosa. Po prestanku ovog ugovora depozit će se vratiti Zakupniku.

Članak 4.

4.1. Zakupodavac jamči da je ovlašten za zasnivanje zakupnog odnosa i davanje predmetnog poslovnog prostora u zakup zakupniku.

4.2. Potpisom ovog Ugovora zakupodavac jamči i potvrđuje da je obveznik obračunavanja i plaćanja PDV – a, te se obvezuje, bez odgode, pisanim putem, obavijestiti zakupnika o svakoj promjeni sustava oporezivanja. Obvezu plaćanja poreza na dohodak temeljem ovog Ugovornog odnosa snosi zakupodavac.

Članak 5.

5.1. Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na **neodređeno vrijeme**, a počinje teći od 01.06.2020. g.

5.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj zakupni odnos može prestati sporazumom ili jednostranim otkazom ovog Ugovora o zakupu bez navođenja posebnih razloga, a koji mora biti sačinjen u pisanom obliku, uz obvezu bilo koje Ugovorne strane da otkaz ovog Ugovora o zakupu dostavi drugoj strani preporučenom pošiljkom, uz obvezu poštivanja otkaznog roka.

5.3. Otkazni rok, kao vrijeme između neposredne dostave otkaza drugoj strani ili dana predaje pismena sa otkazom poštanskom uredu preporučenom pošiljkom, i dana prestanka zakupa utvrđuje se u slijedećim rokovima:

a). 3 (tri) mjeseca u slučaju da ovaj Ugovor o zakupu otkazuje zakupnik
b). 3 (tri) mjeseca u slučaju da ovaj ugovor o zakupu otkazuje zakupodavac

5.4. Ugovor o zakupu zakupnik može otkazati u svako doba bez posebnog razloga ili ga mogu raskinuti obje strane ako druga strana ne poštuje i ne izvršava svoje obveze, bez obveze poštivanja otkaznog roka.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će naknadnim usuglašavanjem urediti eventualna ulaganja zakupnika u predmetni poslovni prostor.

10 -06- 2020

Članak 7.

Po prestanku zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu predmetni poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio. O napuštanju poslovnog prostora Ugovorne strane sastavit će zapisnik u koji će unijeti podatke o stanju poslovnog prostora.

Članak 8.

U slučaju spora, Ugovorne strane obvezuju se isti riješiti mirnim putem, a u suprotnom, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda.

Članak 9.

Ovaj Ugovor o zakupu sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, za svaku Ugovornu stranu po 2 (dva).

Članak 10.

10.1. U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora o zakupu, Ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

10.2. Stupanjem na snagu ovog Ugovora prestaje važiti prethodno sklopljeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između ugovornih strana, te svi njegovi aneksi.

Zakupnik:

LONIA d.d.

Zakupodavac :

AGRONOM d.o.o.

KATICA ČEPO, OIB: 23261011078, Bruna Bušića 8 A, Orebić ("Zakupodavac")
i
STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, (kao pravni sljednik društva Studenac d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš, OIB: 33060874644) upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, ("Zakupnik")

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu kao „Ugovorne strane")

sklapaju dana 3.5.2023. godine sljedeći

ANEKS UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
("Aneks")

Članak 1.

Ugovorne strane suglasne su:
- da je dana 19. listopada. 2010. godine sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora između tadašnjih zakupodavaca Habibe Lulak, OIB: 30237599780 i Muharema Lulak, OIB: 01672847698 i tadašnjeg zakupnika Studenca d.o.o. , OIB: 33060874644, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora površine 296 m2 koji je položen na čest.zgr. 233 i čest.zem. 1274/11, Z.U. 360,K.O.Podgorje, anagrafske oznake Orebić, Bana Josipa Jelačića 85, s pravom korištenja parkirališnog prostora ispred zakupljenog poslovnog prostora, ovjeren kod javnog bilježnika Radoslava Vuković, Omiš, Četvrt Ž.Dražojevića bb dana 19.10.2010. godine pod brojem OV-6817/10, u daljem tekstu „ Ugovor"
- da je dana 6. veljače 2012. godine sklopljen Dodatak br. 1/12 Ugovora o zakupu poslovnog prostora, ovjeren kod javnog bilježnika Ivne Kaliman, Korčula, Kovački prolaz 25, dana 13.2.2012. godine pod brojem: OV-511/12
- da je sklopljen Dodatak br. 2/20 Ugovora o zakupu poslovnog prostora, ovjeren kod javnog bilježnika Ivne Kaliman, Korčula, Kovački prolaz 25 dana 8.12.2020. godine pod brojem: OV-3920/2020.
- da je Rješenjem Zemljišnoknjižnog odjela u Korčuli Općinskog suda u Dubrovniku, Stalna služba u Korčuli od 13. travnja 2023. godine pod poslovnim brojem: Z-4483/2023 temeljem Smrtnog lista Matični ured Orebić od 16.2.2023. godine i Ugovora o doživotnom uzdržavanju OU-20/2016 solemniziranog kod javnog bilježnika Ivne Kaliman iz Korčule od 6.6.2016. godine dopuštena uknjižba prava vlasništva na predmetnoj nekretnini Katici Čepo, čime je ista stupila u sva prava i obveze zakupodavca.
- da je STUDENCU d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348 kao društvu preuzimatelju, pripojilo se društvo STUDENAC TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju, turistička agencija, Omiš, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 060027229, OIB: 33060874644, na temelju Ugovora o pripajanju od 22.studenog 2018. i odluka Skupština društava koja sudjeluju u ovoj statusnoj promjeni od 22.studenog 2018.

Scanned with CamScanner

- da se Zakupnik nalazi u posjedu predmetnog prostora temeljem gore navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora i pripadajućih Aneksa.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 5. stavak 1. Ugovora na način da isti sada glasi:

„ Za zakupljeni poslovni prostor opisan u članku 1. Ugovora, stranke ugovaraju mjesečnu zakupninu u iznosu od ukupno 1.900,00 (tisućadevetsto) EUR. Zakupnik će plaćati zakupninu na račun Zakupodavca broj: HR9024070003107246381 najkasnije do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec."

Članak 3.

Ugovorne strane su suglasne da sve ostale odredbe Ugovora i pripadajućih Aneksa ostaju nepromijenjene.

Članak 4.

Ovaj Aneks Ugovora sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, svaki sa snagom izvornika, od kojih po 2 (dva) primjerka zadržava svaka ugovorna strana za svoje potrebe.

ZAKUPODAVAC

Katica Čepo

ZAKUPNIK

STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk,
predsjednik Uprave

STUDENAC

Filip Bilanović,
član Uprave

Scanned with CamScanner

BRIJUNI RIVIJERA za hotelijerstvo, poslovno savjetovanje i upravljačke djelatnosti – Brijuni Rivijera d.o.o. Pula, Maruličeva 1, OIB: 39582496872, koje zastupa direktor gđa Sanja Bežan (u daljnjem tekstu: **Zakupodavac)**

i

Studenac d.o.o. Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 , koje zastupa koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave (u daljnjem tekstu: **Zakupnik)**

dana 26. svibanj 2020. godine sklapaju sljedeći

DODATAK UGOVORA
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Utvrđuje se da je Studenac d.o.o. sa sjedištem Četvrt Ribnjak 17, Omiš, OIB: 02023029348 pravni sljednik Istarskih supermarketa d.o.o.

Utvrđuje se da su dana 16. prosinca 2019. godine ugovorne strane zasnovale obvezno pravni odnos zakupa poslovnog prostora s predmetom zakupa poslovnog prostora – trgovine za mješovitu robu u Kampu „Pineta" Fažana, Perojska cesta 41, (dalje u tekstu: Poslovni prostor) kojeg čine prodajni prostor sa manjim skladištem, prostor kancelarije, garderobe i sanitarija površine 180 m^2, čiji je tlocrt prikazan na grafičkom prikazu koji je sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 2.

Članak 3. mijenja se i glasi:

Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu za Poslovni prostor u periodu u kojem trgovina posluje (01.05. do 30.09). u iznosu od 2.830 EUR (dvije tisuće osamsto trideset eura), te 1.050,00 EUR (jednu tisuću pedeset eura) za zimske mjesece u kojima trgovina ne posluje (01.10. do 30.04).

Zakupnina se plaća godišnje, u dva jednaka obroka, i to:
- 10.750,00 EUR (deset tisuća eura) do 20. srpnja tekuće godine; i
- 10.750,00 EUR (deset tisuća eura) do 20. kolovoza tekuće godine.
-

U iznosu zakupnine nije sadržan iznos PDV-a, kojeg Zakupnik obračunava i plaća zasebno.

Iznimno, zbog posljedica pandemije COVID, te znatno manjeg očekivanog broja noćenja zakupnina za Poslovni prostor u periodu od 01.05.2020.-30.04.2021. ugovara se u godišnjem iznosu od 17.250,00 EUR (do 100.000 noćenja u kampu):
Zakupnina se plaća godišnje, u dva jednaka obroka, i to:
- 8.625,00 EUR (osam tisuća šesto dvadeset pet eura) do 20. srpnja 2020.godine; i
- 8.625,00 EUR (osam tisuća šesto dvadeset pet eura do 20. kolovoza 2020. godine

Ukoliko ostvareni broj noćenja u 2020. godini bude veći od 100.001 Zakupnik se obvezuje platiti ukupnu godišnju zakupninu za 2020. godinu u iznosu od 20.080,00 EUR, plaćanjem dodatnog iznosa od 2.830,00 EUR najkasnije do 30.09.2020. godine.

U iznosu zakupnine nije sadržan iznos PDV-a, kojeg Zakupnik obračunava i plaća zasebno.

Iznosi zakupnine navedeni u ovom članku plaćaju se u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.
Zakupnina se plaća u korist računa Zakupodavca otvorenog kod Erste& Steiermarkische bank d.d. broj računa: IBAN HR 5824020061100609193. U slučaju promjene računa na koji se ima vršiti plaćanje zakupnine, Zakupodavac će o tome pisano obavijestiti Zakupnika uz naznaku novog računa.

Članak 3.

Ostale odredbe Ugovora ostaju nepromijenjene.

Članak 4.

Ovaj Ugovor sklopljen je u dva istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

ZA ZAKUPODAVCA

Sanja Bežan, direktor

ZA ZAKUPNIKA

Michał Wojciech Seńczuk, Predsjednik Uprave

Filip Bilanović, član Uprave

STUDENAC

POTVRDA: Nalog je izvršen 25.08.2023.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 2.500,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

ŽUNIĆ MERZUK
ZAGREB
ZAGREBAČKA CESTA 160

Broj računa primatelja / IBAN

HR2723400093103374578

Model HR00

Poziv na broj primatelja 2023

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

DEPOZIT

Šifra namjene

Datum podnošenja 25.08.2023

Datum valute 25.08.2023

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (25.08.2023, 14:09)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 05.07.2023.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 3.600,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17

OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

AGAPA ZAGREB d.o.o.

ZAGREB

Vukomerec 24

Broj računa primatelja / IBAN

HR1324020061100453833

Model HR00

Poziv na broj primatelja 2023

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

Plaćanje po UF br.23-141334

Šifra namjene

Datum podnošenja 05.07.2023

Datum valute 05.07.2023

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (05.07.2023, 14:13)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 16.05.2025.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 30.000,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR00

Poziv na broj platitelja 59998871

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

ZVUČNI ZID D.O.O.
ZAGREB
PRERADOVIĆEVA ULICA 25

Broj računa primatelja / IBAN

HR8324070001100009405

Model HR00

Poziv na broj primatelja 02023029348

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

DEPOZIT 115130 RJ1850

Šifra namjene

Datum podnošenja 16.05.2025

Datum valute 16.05.2025

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (16.05.2025, 11:21)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 13.01.2025.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 3.000,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17

OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

GALIĆ STJEPAN

ZAGREB

MIROŠEVEČKA CESTA 157

Broj računa primatelja / IBAN

HR3823600003222521949

Model HR00

Poziv na broj primatelja 2025

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

DEPOZIT

Šifra namjene

Datum podnošenja 13.01.2025

Datum valute 13.01.2025

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (13.01.2025, 10:29)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 30.08.2023.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 2.500,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

ŽUNIĆ MERZUK
ZAGREB
ZAGREBAČKA CESTA 160

Broj računa primatelja / IBAN

HR2723400093103374578

Model HR00

Poziv na broj primatelja 23-0411111-108491

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

115130, OJ 1464

Šifra namjene

Datum podnošenja 30.08.2023

Datum valute 30.08.2023

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (30.08.2023, 14:27)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 15.04.2026.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 4.539,50 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model Poziv na broj platitelja

HR00 69998651

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

GRAD ZAGREB-URED ZA

Broj računa primatelja / IBAN

HR3423600001500076919

Model Poziv na broj primatelja

HR01 06815626

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

ZAKUP 4-2026 P1680

Šifra namjene

Datum podnošenja

15.04.2026

Datum valute

15.04.2026

Vrsta plaćanja

Redovno plaćanje

Referent autorizacije: RAJKOVIĆ ANTONIJA (15.04.2026, 12:02)
Referent slanja na izvršenje: RAJKOVIĆ ANTONIJA

POTVRDA: Nalog je izvršen 27.01.2023.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 3.200,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

VEMAKO TRADE D.O.O.
VELIKA GORICA
Kolodvorska 57

Broj računa primatelja / IBAN

HR4224020061100968381

Model HR00

Poziv na broj primatelja 2023

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

DEPOZIT P973 115130

Šifra namjene

Datum podnošenja 27.01.2023

Datum valute 27.01.2023

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: KATARINA BILIĆ (27.01.2023, 14:28)
Referent slanja na izvršenje: KATARINA BILIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 25.07.2025.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 3.200,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR00

Poziv na broj platitelja 599981440

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

DRŽAVNE NEKRETNINE D
ZAGREB
IVANA LUČIĆA 6

Broj računa primatelja / IBAN

HR0223900011100807245

Model HR00

Poziv na broj primatelja 21472-512326

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

JAM ZA PP145 POV

Šifra namjene

Datum podnošenja 25.07.2025

Datum valute 25.07.2025

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (25.07.2025, 12:53)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 05.07.2024.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 40.500,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17

OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

MD OBRT VL JUKIĆ

ZAGREB

STONSKA ULICA 1/A

Broj računa primatelja / IBAN

HR9523600001102225859

Model HR00

Poziv na broj primatelja 02023029348

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

DEPOZIT 115130

Šifra namjene

Datum podnošenja 05.07.2024

Datum valute 05.07.2024

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (05.07.2024, 11:11)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 25.07.2025.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 6.031,13 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR00

Poziv na broj platitelja 599981434

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

GRAD SPLIT-NAJAM
SPLIT
OBALA KNEZA BRANIMIRA 17

Broj računa primatelja / IBAN

HR8124070001840900000

Model HR68

Poziv na broj primatelja 7722-02023029348

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

GARANTNI POLOG

Šifra namjene

Datum podnošenja 25.07.2025

Datum valute 25.07.2025

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (25.07.2025, 12:15)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 03.02.2025.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 40.000,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR99

Poziv na broj platitelja

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

ZDRAMA D.O.O.
ZAGREB
TRG IVANA KUKULJEVIĆA 10

Broj računa primatelja / IBAN

HR6724020061100604181

Model HR00

Poziv na broj primatelja 02023029348

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

ŠEST ZAKUPNINA DEPOZ

Šifra namjene

Datum podnošenja 03.02.2025

Datum valute 03.02.2025

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (03.02.2025, 14:04)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 11.03.2026.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 5.468,69 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model Poziv na broj platitelja

HR00 69998410

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

GRAD ZAGREB-URED ZA

Broj računa primatelja / IBAN

HR3423600001500076919

Model Poziv na broj primatelja

HR01 06815626

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

ZAKUP 3-2026 1680

Šifra namjene

Datum podnošenja

11.03.2026

Datum valute

11.03.2026

Vrsta plaćanja

Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (11.03.2026, 13:17)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 02.10.2025.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 650,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.
ČETVRT RIBNJAK 17
OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR00

Poziv na broj platitelja 599981929

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

ĆUS STOJAN
ROVINJ (ROVIGNO)
ULICA IVANA GUNDULIĆA 4

Broj računa primatelja / IBAN

HR0923400093200418940

Model HR00

Poziv na broj primatelja 02023029348

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

09.25.POLOG

Šifra namjene

Datum podnošenja 02.10.2025

Datum valute 02.10.2025

Vrsta plaćanja

Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (02.10.2025, 11:24)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ

POTVRDA: Nalog je izvršen 22.05.2025.

otpbanka

Domovinskog rata 61, 21000 Split OIB: 52508873833

Iznos odobrenja 1.500,00 EUR

PLATITELJ: naziv (ime) i adresa

STUDENAC D.O.O.

ČETVRT RIBNJAK 17

OMIŠ

Broj računa platitelja / IBAN

HR7824070001100070508

Model HR00

Poziv na broj platitelja 59998942

STVARNI PLATITELJ: naziv (ime)

PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa

BORJAN MATEJA

ZAGREB

HARAMBAŠIĆEVA ULICA 35

Broj računa primatelja / IBAN

HR1523600003116395536

Model HR00

Poziv na broj primatelja 1763

KRAJNJI PRIMATELJ: naziv (ime)

Opis

DEPOZIT P1763

Šifra namjene

Datum podnošenja 22.05.2025

Datum valute 22.05.2025

Vrsta plaćanja Redovno plaćanje

Referent autorizacije: ANTONIJA RAJKOVIĆ (22.05.2025, 10:16)
Referent slanja na izvršenje: ANTONIJA RAJKOVIĆ