FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
27 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-805

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Mažuranićevo šetalište 24b, 2

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Splitu

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

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
Linda Smakići

OIB **23014934235**

Adresa / sjedište
Pile III, 27, Zagreb

PODACI O DUŽNIKU:

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

OIB **02023029348**

Adresa / sjedište
Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš, Hrvatska

PODACI O TRAŽBINI:

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

Iznos dospjele tražbine **2931,55** (EUR)

Glavnica **2931,55** (EUR)

Kamate **0** (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
2931,55 (EUR)

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

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☒ NE ☒ za iznos_____ (EUR)

Naziv ovršne isprave

_____

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

_____

_____

Iznos tražbine_____ (EUR)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje
ODRIČEM ☒ NE ODRIČEM ☒

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM ☐ NE PRISTAJEM ☒

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

_____

_____

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM ☐ NE PRISTAJEM ☒

Mjesto i datum
20.10.2026.

Potpis vjerovnika
Sandić

HAJRIZ SMAKIĆI, OIB:25739681278, III PILE BR. 27, ZAGREB represented by Linda Smakići OIB:23014934235 from Zagreb, Pile III 27, authorized for representation based on a power of attorney certified by the Notary Public Zorka Despot on 11.07.2022. under number OV-5971/2022. (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 20th July 2022. concluded the following----- - **AGREEMENT** **ON BUSINESS PREMISES LEASE** (the "**Agreement**")	HAJRIZ SMAKIĆI, OIB:25739681278, III PILE BR. 27, ZAGREB zastupan po Lindi Smakići OIB:23014934235 iz Zagreba, Pile III 27 ovlaštenoj za zastupanje temeljem punomoći ovjerene kod Javnog bilježnika Zorke Despot dana 11.07.2022. pod brojem OV-5971/2022. ("**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 20.07. 2022.godine sljedeći---- **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 Vladimira Ruždjaka 2b, Zagreb, Co-ownership part 810/1000 CONDOMINIUM PART (E-65), office space marked POSLOVNI PROSTOR PP2 on the ground floor	**Predmet zakupa** **Članak 1.** 1.1 Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac predaje u zakup Zakupniku, te Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u Zagrebu, Vladimira Ruždjaka 2b, i to suvlasnički dio: 810/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65), poslovni prostor oznake POSLOVNI

of the building, contents: retail space shops - shop, vestibule, toilet for employees, cloakroom for employees, total area office space 231.15 m2 (calculated area 231.15 m2), located in the real property registered in the Land Registry Folio no. 320, land plot no. 5138/1, Cadastral Municipality 335649 Trnje (the "**Premises**").----------	PROSTOR PP2 u prizemlju objekta, sadržaja: prodajni prostor trgovine - prodavaonica, predprostor, wc za zaposlene, garderoba za zaposlene, ukupne površine poslovnog prostora 231,15 m2 (obračunske površine 231,15 m2), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 320, zemljišnoknjižne čestice br. 5138/1, katastraska općina 335649 Trnje ("**Prostor**").----------
1.2 The Landlord claims to be the owner and possessor of the Premises. ----------	1.2 Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik i posjednik Prostora.----------
1.3 The Landlord guarantees to the Tenant free access to the building in which the Premises are located and to the mere Premises, among other things for delivery of goods by trucks / lorries, with undisturbed and free right to use the Premises, as well as the common parts and devices of the building, all in accordance with the provisions of this Agreement.----------	1.3 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi u kojoj je smješten Prostor i samom Prostoru, između ostalog za potrebe isporuke robe dostavnim vozilima, sa nesmetanim i slobodnim pravom korištenja Prostora, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.----------
The purpose of the lease **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	**Trajanje zakupa i primopredaja Prostora**
Article 3	**Članak 3.**
3.1 This Agreement is concluded for a definite period of 10 (ten) years starting from the hand-over of the Premises. The Premises shall be handed-over to the Tenant within 7 (seven) days after this Agreement is signed. ----------	3.1 Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, a koje počinje trenutkom primopredaje Prostora. Prostor će se predati Zakupniku 7 (sedam) dana nakon potpisa ovog Ugovora.----------
3.2 The Tenant has the right to terminate this Agreement at any time with a notice period of 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 (three point one) 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 (onehunderedthousand).----------	3.3 Nakon isteka 10 (deset) godina iz stavka 3.1. (tri točka jedan), 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) (stotisuća).----------
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 2.700,00, (two thousand seven hundred) increased for VAT, paid in HRK counter value pursuant to the midpoint exchange rate of Croatian National Bank on payment date. The Tenant shall pay the rent to the following account: HR9523600003118741205. The payment obligation starts after the handover of the Premises.----------	4.1	Ugovorne strane utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za Prostor iznosi 2.700,00 (dvije tisuće sedam stotina) eura, plaćeno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Zakupnik će uplatiti zakupninu na sljedeći žiro račun Zakupodavca: HR9523600003118741205. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći nakon primopredaje Prostora.----------
4.2	The Parties agree that, if the Landlord is not a VAT payer at the time of signing the Contract, but during the term of the Contract, the rent does not increase for the corresponding amount of VAT, but the same VAT is calculated at the existing rental price.----	4.2	Stranke suglasno utvrđuju da se, u slučaju da Zakupodavac u trenutku potpisa ovog Ugovora nije obveznik PDV-a, ali tijekom trajanja Ugovora to naknadno postane, zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.----------
4.3	The contracting parties expressly agree that after the end of the first year of the lease, the amount of the 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.----------	4.3	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	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.----------
4.5	The Tenant undertakes within 7 (seven) days from the signing of the minutes from Article 3.4. (three point four) in the name of payment of the compensation for ceding the market position, as well as for the agreed	4.5	Zakupnik se obvezuje u roku od 7 (sedam) dana od potpisivanja zapisnika iz članka 3.4. (tri točka četiri) na ime plaćanja naknade za prepuštanje tržišne pozicije kao i za ugovorenu duljinu trajanja ovog Ugovora isplatiti Zakupodavcu na žiro

duration of this Agreement, to pay the Landlord to the giro account from Article 4.1. (Four point one) a one-time amount of 35,000.00. (thirtyfivethousand) EUR increased by VAT in HRK equivalent according to the middle exchange rate of the CNB on the day of payment.----------	račun iz članka 4.1. (četiri točka jedan) jednokratno iznos od 35.000,00. (tridesetpet tisuća) EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.----------
Expenses **Article 5**	**Troškovi** **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 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 (thirty) 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	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 (trideset) dana od zaključenja ovog Ugovora. Ako Zakupodavac ne ispuni naprijed navedenu obvezu u roku, Zakupnik je ovlašten ishoditi

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.----------	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 Zakupnik mogao pribaviti potrebne dozvole.----------
6.3 If the Landlord terminates this Agreement prior to its expiration, due to the reasons not attributable to the Tenant, the Landlord is obliged to fully compensate the Tenant for all the investments and fit out works on the Premises.----------	6.3 Ako Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor prije isteka trajanja, zbog razloga koji ne potpadaju pod krivnju Zakupnika, dužan je Zakupniku u potpunosti nadoknaditi sva ulaganja i zahvate na opremanju Prostora.----------
Sublease **Article 7**	**Podzakup** **Članak 7.**
7.1 The Tenant is 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 bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.-------

--- ----	--- ----
7.2 The Tenant is authorized to sublease the premises in question to a person who, on the basis of 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 **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).---------- -
8.3 All existing marketing materials and visual markings on the subject of the lease must be removed before placing the marketing materials and visual markings of the Tenant.---------- --	8.3 Svi postojeći marketinški materijali i vizualne oznake na predmetu zakupa moraju biti uklonjeni prije postavljanja marketinških materijala i vizualnih oznaka Zakupnika.----------
8.4 The Landlord may keep their existing marketing materials and visual markings, in which case they must remove the abovementioned at their own expense and within the deadline set by the Tenant. If the Landlord r fails to do so, the Tenant is authorized	8.4 Zakupodavac može zadržati svoje postojeće marketinške materijale i vizualne oznake te ih u tom slučaju mora demonitrati o vlastitom angažmanu i trošku, u roku koji mu odredi Zakupnik. Ukoliko Zakupodavac to ne učini, Zakupnik je ovlašten sam ukloniti te materijale koji

to remove those materials, which in that case will be taken to the landfill (discarded).----------	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, toteme, bannere, putokaze, zastavice, naljepnice, tende i sve ostale marketinške i vizualne materijale na kojima se spominje vizualni i tekstualni identitet branda.----------
Return of the Premises **Article 9**	**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 (six).----------	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 (šest).----------
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.----------

Solemnization	Solemnizacija
Article 10.	**Članak 10.**
10.1 The Parties agree that this Agreement is an enforceable notarial deed in accordance with the provisions of the Enforcement Act and the Notary Public Act.----------	10.1 Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.----------
10.2 The Tenant authorizes the Landlord to, on the basis of this Agreement, if the Tenant voluntarily fails to fulfill the obligations under this Agreement upon maturity, without his further participation, approval or consent, may directly request and enforce all assets of the Tenant and his accounts with all financial institutions. both for the purpose of execution and for the purpose of collection of due but unpaid rent and overdue but unpaid utility costs and other costs that the Tenant is obliged to bear, as well as direct execution for the purpose of handing over Premises (in cases of Agreement termination and expiration of the lease term).----------	10.2 Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora ukoliko Zakupnik po dospijeću dobrovoljno ne ispuni obveze preuzete ovim Ugovorom, bez njegova daljnjeg sudjelovanja, odobrenja ili suglasnosti mogu neposredno zatražiti i provesti prisilnu ovrhu na čitavoj imovini Zakupnika, te na njegovim računima kod svih financijskih institucija, kako radi izvršenja tako i radi naplate dospjele a neplaćene zakupnine i posebnih troškova, tako i neposrednu ovrhu radi predaje poslovnog prostora (u slučajevima otkaza ugovora i proteka roka zakupnog odnosa).----------
10.3 The Tenant explicitly agrees that the notary public at the written request of the Landlord on which their signature will be certified, stating the maturity and amount of the claim for non-payment of rent and overdue but unpaid utility costs and other costs that the Tenant is obliged to bear and the date of enforcement for immediate possession or the expiration of the lease (expiration of the lease) from Art. 3 of this Agreement, on the basis of which the Landlord may carry out direct and compulsory enforcement by emptying and evicting the leased Premises and (or) at the written request of the Landlord, on which their signature will be certified, stating the maturity and amount of the claim on the basis of non-payment of rent and overdue but unpaid utility costs and other costs that the Tenant is obliged to bear for direct execution on the Tenant's funds, with proof that the Landlord has previously acted in accordance	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

with Article 3.4. (three point four) of this Agreement, and which of the above requirements will be considered a document referred to in paragraph 4 (four) Article 54 (fiftyfour) of the Notary Act, issue a certificate of enforceability of this notary deed.----------	akta.----------
10.4 Upon obtaining the enforceability clause, the Landlord may carry out: 1 / direct and compulsory enforcement by emptying and evicting the leased Premises and handing over the same free of persons and things to the Landlord, and (or) for payment of due and uncollected rent as well as due and uncollected costs. and enforcement costs, can be enforced; 2 / immediate compulsory execution on the entire property of the Tenant which may be the subject of execution.----------	10.4 Po ishođenju klauzule ovršnosti Zakupodavac može provesti: 1/ neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora datog u zakup i predajom istog slobodnog od osoba i stvari Zakupodavcu, i (ili) radi plaćanja do tada dospjele a nenaplaćene zakupnine kao i dospjelih a nenaplaćenih posebnih troškova te troškova ovrhe, mogu provesti; 2/ neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika koja može biti predmet ovrhe----------
10.5 The cost of notarization shall be borne by the Landlord.----------	10.5 Trošak solemnizacije snosi Zakupodavac.----------
Final provisions	**Završne odredbe**
Article 11	**Članak 11.**
11.1 Croatian Act on Leasing and Sale of Business Premises shall apply to all the issues not regulated by this Agreement, as well as the relevant provisions of the Croatian Obligations Act.----------	11.1 Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.----------
11.2 The Parties agree that they shall settle disputes related to this Agreement amicably, and if they fail to do so, they agree on the competence of the Commercial or Municipal Court in Zagreb.----------	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 Zagrebu.----------
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	The Landlord at this moment authorizes the Tenant that without any further participation and approval may request and obtain the record of	12.5	Zakupodavac ovim Ugovorom ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, a na temelju ovog Ugovora može zatražiti i ishoditi upis uknjižbe prava zakupa na nekretnini iz točke

the existence of this Contract, for the premise described in article 1.1. (one point one), in a deadline determined in article 3.1. 8three point one), with a right of extension form the article 3.3. (three point three), in the Land Registry of the Municipal Court of Zagreb.----------	1.1. (jedan točka jedan) ovog Ugovora uz zabilježbu roka zakupa iz točke 3.1. (tri točka jedan), uz pravo produljenja roka iz točke 3.3. (tri točka tri), u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu.----------
12.6 Notices to be delivered pursuant to this Agreement are to be delivered by registered mail with a proof of delivery. It is deemed that a notice is given on the date the recipient 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 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.----------
12.7 The Parties expressly agree that this Agreement shall enter into force on the day of the Landlord's signature verification.----------	12.7 Ugovorne strane izričito utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa Zakupodavca.----------
In Omiš, 20th of July 2022. HAJRIZ SMAKIĆI represented by Linda Smakići, The Landlord Smakići **STUDENAC d.o.o.** The Tenant Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović	U Omišu, 20.07.2022. HAJRIZ SMAKIĆI zastupan po Lindi Smakići, Zakupodavac Smakići **STUDENAC d.o.o.** Zakupnik Michał Wojciech Seńczuk Filip Bilanović

SPECIJALNA PUNOMOĆ

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

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi, potpiše i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** koji se zaključuje između zakupodavaca Hajriza Smakića, OIB: 25739681278, III Pile br. 27, Zagreb, zastupanog po Lindi Smakići, OIB:23014934235 iz Zagreba, Pile III 27 ovlaštenoj za zastupanje temeljem punomoći ovjerene kod javnog bilježnika Zorke Despot dana 11.07.2022. pod brojem OV-5971/2022 (kao vlasnika) i zakupnika **STUDENAC d.o.o.** predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u u Zagrebu, Vladimira Ruždjaka 2b, i to suvlasnički dio: 810/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65), poslovni prostor oznake POSLOVNI PROSTOR PP2 u prizemlju objekta, sadržaja: prodajni prostor trgovine - prodavaonica, predprostor, wc za zaposlene, garderoba za zaposlene, ukupne površine poslovnog prostora 231,15 m2 (obračunske površine 231,15 m2), koji se nalazi na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 320, zemljišnoknjižne čestice br. 5138/1, katastraska općina 335649 Trnje.

Ugovor se zaključuje na razdoblje od 10 (deset) godina koje počinje trenutkom primopredaje Prostora sukladno ugovoru, uz ugovorenu zakupninu opisanu u čl. 4.1. Ugovora.

Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 12.7 članaka koje u potpunosti prihvaća.

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

U Omišu, 20.07.2022. 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-6308/2022
Split, 03.08.2022.



Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-6401/2022

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 20. srpnja 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-6308/2022 dana 3. kolovoza 2022. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen s Hajriz Smakići, kao Zakupodavcem od 20. srpnja 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: Specijalna punomoć STUDENAC d.o.o. od 20.07.2022. za Ivanu Ljubičić

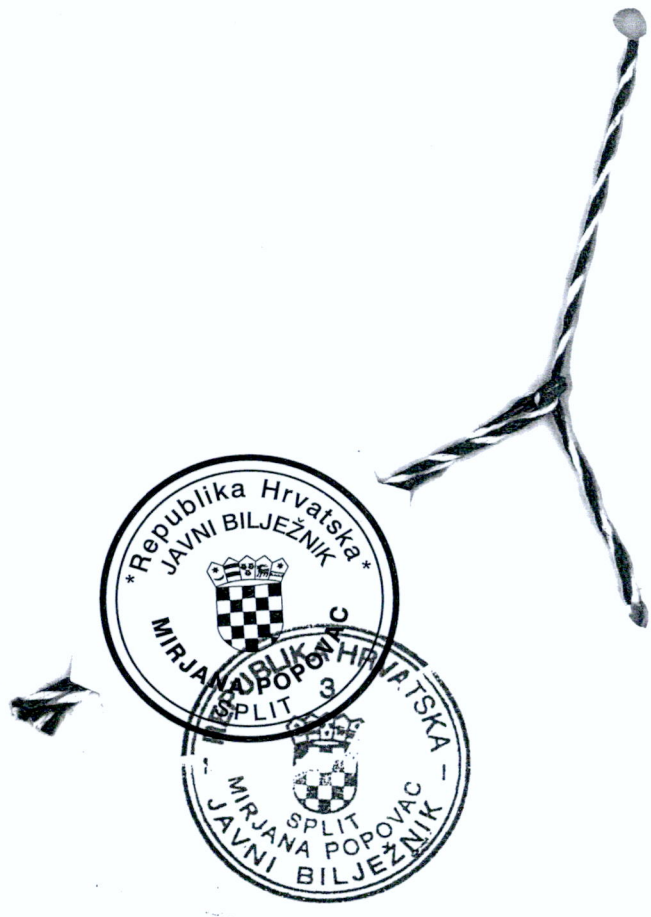
Stranci izdano tri primjeraka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 150,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.000,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 250,00 kn.

Split, 08.08.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC


Republika Hrvatska
JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC
SPLIT 3
REPUBLIKA HRVATSKA
SPLIT
MIRJANA POPOVAC
JAVNI BILJEŽNIK

SOR ST 2 D
21000PU 21000

RH038899535HR
0,00 EUR 2,32 EUR
99g 10131 22.10.2026. 17:20:20 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 1
Neposredno, poštom (obično - preporučeno)
Primljeno: 21-10-2026
Br.pošiljke _____ potpis

FINA - Regionalni centar Split

Mažuranićevo šetalište 24b

21000 Split

Oznaka: „Pisarnica - predstečajni postupak"

Linda Sveaklić
Pile III 27
10000 Zagreb