

JELENA TRADE d.o.o. u stečaju, Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB: 79658899750, zastupana po stečajnoj upraviteljici Renati Horvatin, dipl. pravnik iz Našica (u nastavku: JELENA TRADE d.o.o. u stečaju),

PODRAVSKA BANKA d.d., Koprivnica, Opatička 3, OIB: 97326283154, zastupana po punomoćniku Vlatki Đipalo Dergez (u nastavku: PODRAVSKA BANKA d.d.),

SBERBANK d.d., Zagreb, Varšavska 9, OIB: 78427478595, zastupana po punomoćniku Martini Dužević (u nastavku: SBERBANK d.d.),  
dana 16. lipnja 2021. sklapaju

SPORAZUM  
O PRODAJI NEKRETNINA  
NEPOSREDNOM POGODBOM  
(u nastavku: SPORAZUM)

Članak 1.

1. Strane ovoga Sporazuma utvrđuju da je JELENA TRADE d.o.o. u stečaju vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Koprivnici u:

- zk.ul.br. 1942, k.o. 314552 Subotica Podravska, čk.br. 355/2 Varaždinska ulica sa 915 m<sup>2</sup> i to stambeno poslovna zgrada br. 31 sa 159 m<sup>2</sup>, dio terase sa 23 m<sup>2</sup> i dvorište sa 733 m<sup>2</sup> (u nastavku: zk.ul.br. 1942),
- zk.ul.br. 14003 k.o. 314340, Koprivnica, čk.br. 5910 kuća, zgrada, dvorište i livada sa 1057 m<sup>2</sup> i to kuća u Miklinovcu sa 171 m<sup>2</sup>, zgrada u Miklinovcu sa 150 m<sup>2</sup>, dvorište u Miklinovcu sa 500 m<sup>2</sup> i livada u Miklinovcu sa 236 m<sup>2</sup> (u nastavku: zk.ul.br. 14003),
- zk.ul.br. 697, k.o. 337374 Kunovec Breg, čk.br. 99 Koprivnička ulica sa 1403 m<sup>2</sup> i to dvorište sa 993 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, kbr. 83, Koprivnička ulica sa 251 m<sup>2</sup>, gospodarska zgrada, Koprivnička ulica sa 23 m<sup>2</sup> i gospodarska zgrada, Koprivnička ulica sa 136 m<sup>2</sup> (u nastavku: zk.ul.br. 697).

2. Strane ovoga Sporazuma utvrđuju da se nad dužnikom JELENA TRADE d.o.o. u stečaju pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru, vodi stečajni postupak poslovni broj St-513/2020. Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru broj 5 St-513/2020-24 od 7. listopada 2020. određeno je da će se nekretnine navedene u prethodnom stavku ovoga članka, prodati u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

3. Strane ovoga Sporazuma utvrđuju da je PODRAVSKA BANKA d.d. stečajni i razlučni vjerovnik u stečajnom postupku posl. br. St-513/2020 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru, a tražbina tog vjerovnika utvrđena je u iznosu od 1.756.369,60 kn. Navedeni iznos tražbine tog vjerovnika osiguran je založnim pravom na nekretninama JELENE TRADE d.o.o. u stečaju, navedenim u stavku 1. ovoga članka.



4. Strane ovoga Sporazuma utvrđuju da je SBERBANK d.d. stečajni i razlučni vjerovnik u stečajnom postupku posl. br. St-513/2020 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru, a tražbina tog vjerovnika utvrđena je u iznosu od 809.511,09 kn. Navedeni iznos tražbine tog vjerovnika osiguran je založnim pravom na nekretninama JELENE TRADE d.o.o. u stečaju navedenim u stavku 1. ovoga članka.

5. Utvrđuje se da su razlučni vjerovnici PODRAVSKA BANKA d.d. i SBERBANK d.d. prihvatili prijedlog stečajne upraviteljice da se vrijednost nekretnina navedenih u stavku 1. ovoga članka, odredi prema procjeni stalnog sudskog vještaka Dražena Kozjaka, dip. ing. građevine iz Koprivnice od 28. svibnja 2018., u kojoj su

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska procijenjene na iznos od 640.000,00 kn,
- nekretnine upisane u zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica procijenjene na iznos od 1.170.000,00 kn i
- nekretnine upisane u zk.ul.br. 697 k.o. Kunovec Breg procijenjene na iznos od 880.000,00 kn.

6. Utvrđuje se da je stečajna upraviteljica dužnika JELENA TRADE d.o.o. u stečaju na skupštini vjerovnika održanoj 14. travnja 2021. kod Trgovačkog suda u Bjelovaru, predložila, a stečajni vjerovnici dali suglasnost da se pokretne caffè bara koje se nalaze u nekretninama upisanim u zk. ul. br. 1942 k.o. Subotica prodaju sa nekretninama za iznos od 40.000,00 kn, a pokretne koje se nalaze u nekretninama upisanim u zk.ul.br. 697 prodaju sa nekretninama za iznos od 10.800,00 kn.

7. Strane utvrđuju da je razlučnom vjerovniku PODRAVSKA BANKA d.d. iskazan interes za kupnju nekretnina i to je:

- za nekretnine upisane u zk. ul. br. 1942 k.o. Subotica Podravska, zajedno s pripadajućim pokretninama, interes iskazao kupac MILANO d.o.o., Koprivnica, Donji Banovec 42, OIB: 55354408899,

- za nekretnine upisane u zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica, interes iskazao kupac Vedran Alduk iz Koprivnice, Ulica Miklinovec 105 A, OIB: 38046231283,

- za nekretnine upisane u zk. ul. br. 697 k.o. Kunovec Breg, zajedno s pripadajućim pokretninama, interes iskazao kupac ROBIN d.o.o., Križevci, I. Lepušića 30, OIB: 50691424765.

## Članak 2.

1. Na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska uknjižena su sljedeća založna prava:

- ovršno pravo zalogu u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB: 79658899750 u iznosu od 1.350.000,00 kn, što iznosi 182.896,92 EUR na dan sklapanja Ugovora o kreditu po srednjem tečaju HNB za euro, uvećano za redovnu kamatu u visini tromjesečnog Euribora + 3,70%, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-5277/05 i zaprimljeno 07.11.2005. g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk. ul. br. 4240 k.o. Kunovec kao sporednom;



-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 10. travnja 2007.g. solemniziranog po Javnom bilježniku dana 10. travnja 2007.g. pod br. OV-4145/07, za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB: 79658899750 u iznosu od 700.000,00 kn, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-2046/07 i zaprimljeno 10. travnja 2007. g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 4240 k.o. Kunovec kao sporednom;

-ovršno pravo zalogu u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 09. svibnja 2008.g. solemniziranog po javnom bilježniku Nikoli Bakrač iz Koprivnice, dana 09. svibnja 2008.g. pod brojem OV-7039-08. za glavni dug dužnika Jelena Trade d.o.o. Subotica Podravska u iznosu od 700.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-2945/08 i zaprimljeno 12.5.2008. g., te je osim toga pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 4240 k.o. Kunovec kao sporednom;

-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama 08.06.2010.g. broj OV-5404/10. za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB: 79658899750, u iznosu od 1.000.000,00 kn, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-3043/10 i zaprimljeno 10.6.2010. g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk. ul. br. 4240 k.o. Kunovec kao sporednom;

-ovršno pravo zalogu u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama od 06.04.2011., potvrđenog (solemniziranog) po javnom bilježniku Nikoli Bakraču iz Koprivnice, dana 07.04.2011., pod posl. br. OV-3139/11., za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB: 79658899750, temeljem Ugovora o kreditu 595-0210-5950000073 od dana 6.4.2011. u iznosu od 298.464,33 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan dospijeca odnosno plaćanja, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-1638/2011 i zaprimljeno 7.4.2011., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 4240 k.o. Kunovec, te zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica kao sporednima;

-založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama 12.06.2012, za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, u iznosu od 1.000.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-4256/2012 i zaprimljeno 14.06.2012.g., te je osim toga, pod



istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 4240 k.o. Kunovec i zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica kao sporednima;

-založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava solemniziran po javnom bilježniku Nikoli Bakraču iz Koprivnice pod br. OV-4074/14 15.05.2014, za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o. Koprivnička 52, Subotica Podravska, OIB: 79658899750, temeljem Ugovora o kreditu broj 00-411-0102734.0 od dana 12.5.2014. godine, u iznosu od 65.630,44 EUR-a, računano po srednjem tečaju HNB za euro uvećano za redovne kamate u visini tromjesečnog Euribora + 6,5%, zbrojeno najviše 9% godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-3775/2014 i zaprimljeno 15.05.2014.g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen sporedni uložak u zk.ul.br. 4240 Kunovec i u zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica;

-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama solemniziran po javnom bilježniku Nikoli Bakraču iz Koprivnice pod br. OV-1564/15 02.03.2015, Ugovora o okviru br. 964-0210-9640000154 od dana 12.06.2012. godine, I. izmjene Ugovora o okviru br. 964-0210-9640000154 od 28.02.2013. godine, II. Izmjene Ugovora o okviru br. 964-0210-640000154; nova partija 00-412-5000098.5 od 06.06.2014. godine, II. Izmjene Ugovora o okviru br. 00-412-5000098.5 od 20.02.2015. godine, radi osiguranja novčanog potraživanja dužnika Jelene trade d.o.o. Koprivnička 32, Subotica Podravska u iznosu od 1.500.000,00 kn temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 02.03.2015 godine, upisano pod brojem Z-1563/2015 i zaprimljeno 03.03.2015.g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen sporedni uložak u zk.ul.br. 697 k.o. Kunovec Breg i u zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica;

-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 17.02.2016., radi osiguranja novčanog potraživanja dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, u iznosu od 2.000.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu, te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-1367/2016 i zaprimljeno 19.2.2016., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen sporedni uložak u zk.ul.br. 697 k.o. Kunovec Breg i u zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica;

-založno pravo u korist založnog vjerovnika SBERBANK d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.01.2019, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja iz Ugovora o okvirnom viševalutnom iznosu za financiranje br. 530286, Aneksa br.1 Ugovora o okvirnom viševalutnom iznosu za financiranje br. 530286 i Sporazuma, u okvirnom iznosu od EUR 100.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove iz Ugovora, Aneksa br.1 i Sporazuma, te prema svim drugim odredbama i uvjetima iz navedenog Ugovora, Aneksa br.1 i Sporazuma, upisano pod brojem Z-882/2019 i zaprimljeno 29.1.2019. g., te je pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen kao glavni uložak, 14003



k.o. Koprivnica i zabilježba obveze brisanja hipoteke kojom se Protustranka kao vlasnik nekretnine obvezala prema Predlagatelju brisati hipoteku upisanu na predmetnoj nekretnini po predmetnom Sporazumu, kad prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta tražbina ima u prvenstvenom redu, sukladno odredbi čl.347 st.3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

2. Na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica uknjižena su sljedeća založna prava:

-ovršno pravo zalogu u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama od 06.04.2011., potvrđenog (solemniziranog) po javnom bilježniku Nikoli Bakraču iz Koprivnice, dana 07.04.2011., pod posl. br. OV-3139/11., za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB: 79658899750, temeljem Ugovora o kreditu 595-0210-5950000073 od dana 06.04.2011. u iznosu od 298.464,33 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan dospijeća odnosno plaćanja, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-1638/2011 i zaprimljeno 07.04.2011., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk. ul. br. 4240 k.o. Kunovec, te zk. ul. br. 1942 k.o. Subotica Podravska kao sporednima;

-založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama 12.06.2012, za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, u iznosu od 1.000.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-4256/2012 i zaprimljeno 14.06.2012.g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska kao glavnom ul.;

-založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava solemniziran po javnom bilježniku Nikoli Bakraču iz Koprivnice pod br. OV-4074/14 15.05.2014, za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o. Koprivnička 52, Subotica Podravska, OIB: 79658899750, temeljem Ugovora o kreditu broj 00-411-0102734.0 od dana 12.05.2014. godine, u iznosu od 65.630,44 EUR-a, računano po srednjem tečaju HNB za euro uvećano za redovne kamate u visini tromjesečnog Euribora + 6,5%, zbrojeno najviše 9% godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-3775/2014 i zaprimljeno 15.05.2014.g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen glavni uložak u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska;

-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama solemniziran po javnom bilježniku Nikoli Bakraču iz Koprivnice pod br. OV-1564/15 02.03.2015, Ugovora o okviru br. 964-0210-9640000154 od dana



12.06.2012. godine, I. izmjene Ugovora o okviru br. 964-0210-964000154 od 28.02.2013. godine, II. Izmjene Ugovora o okviru br. 964-0210-640000154; nova partija 00-412-5000098.5 od 06.06.2014. godine, II. Izmjene Ugovora o okviru br. 00-412-5000098.5 od 20.02.2015. godine, radi osiguranja novčanog potraživanja dužnika Jelene trade d.o.o. Koprivnička 32, Subotica Podravska u iznosu od 1.500.000,00 kn temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 02.03.2015 godine, upisano pod brojem Z-1563/2015 i zaprimljeno 03.03.2015.g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen glavni uložak u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska;

-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 17.02.2016., radi osiguranja novčanog potraživanja dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, u iznosu od 2.000.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu, te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-1367/2016 i zaprimljeno 19.2.2016., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen glavni uložak u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska;

-založno pravo u korist založnog vjerovnika SBEBANK d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.01.2019, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja iz Ugovora o okvirnom viševalutnom iznosu za financiranje br. 530286, Aneksa br.1 Ugovora o okvirnom viševalutnom iznosu za financiranje br. 530286 i Sporazuma, u okvirnom iznosu od EUR 100.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove iz Ugovora, Aneksa br.1 i Sporazuma, te prema svim drugim odredbama i uvjetima iz navedenog Ugovora, Aneksa br.1 i Sporazuma, upisano pod brojem Z-882/2019 i zaprimljeno 29.1.2019. g., te je pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen kao sporedni uložak, zk.ul. 1942 k.o. Subotica Podravska i zk.ul.br. 697 k.o. Kunovec Breg i zabilježba obveze brisanja hipoteke kojom se Protustranka kao vlasnik nekretnine obvezala prema Predlagatelju brisati hipoteku upisanu na predmetnoj nekretnini po predmetnom Sporazumu, kad prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta tražbina ima u prvenstvenom redu, sukladno odredbi čl.347 st.3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

3. Na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 697 k.o. Kunovec Breg uknjižena su sljedeća založna prava:

-ovršno pravo zaloga u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB: 79658899750 u iznosu od 1.350.000,00 kn, što iznosi 182.896,92 EUR na dan sklapanja Ugovora o kreditu po srednjem tečaju HNB za euro, uvećano za redovnu kamatu u visini tromjesečnog Euribora + 3,70%, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-5277/05 i zaprimljeno 7.11.2005. g., a preneseno temeljem zapisnika broj Z-2300/2010/697 te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk. ul. br. 1942 k.o. Subotica Podravska kao glavnom;



-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 10. travnja 2007.g. solemniziranog po Javnom bilježniku dana 10. travnja 2007.g. pod br. OV-4145/07, za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB: 79658899750, u iznosu od 700.000,00 kn, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-2046/07 i zaprimljeno 10. travnja 2007. g., a preneseno temeljem zapisnika broj Z-2300/2010/697, te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk. ul. br. 1942 k.o. Subotica Podravska kao glavnom;

-ovršno pravo zaloga u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 09. svibnja 2008.g. solemniziranog po javnom bilježniku Nikoli Bakrač iz Koprivnice, dana 09. svibnja 2008.g. pod brojem OV-7039-08. za glavni dug dužnika Jelena Trade d.o.o. Subotica Podravska u iznosu od 700.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-2945/08 i zaprimljeno 12.5.2008. g., a preneseno temeljem zapisnika broj Z-2300/2010/697, te je osim toga pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska kao glavnom;

-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama 08.06.2010.g. broj OV-5404/10. za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB: 79658899750, u iznosu od 1.000.000,00 kn, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-3043/10 i zaprimljeno 10.6.2010. g., a preneseno temeljem zapisnika broj Z-2300/2010/697, te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska kao glavnom;

-ovršno pravo zaloga u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama od 06.04.2011., potvrđenog (solemniziranog) po javnom bilježniku Nikoli Bakraču iz Koprivnice, dana 07.04.2011., pod posl. br. OV-3139/11., za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, OIB:79658899750 temeljem Ugovora o kreditu 595-0210-5950000073 od dana 06.04.2011. u iznosu od 298.464,33 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan dospijeca odnosno plaćanja, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-1638/2011 i zaprimljeno 07.04.2011., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk. ul. br. 1942 k.o. Subotica Podravska kao glavnom i u zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica kao sporednom;

-založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama 12.06.2012, za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica



Podravska, Koprivnička 32, u iznosu od 1.000.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-2300/2010/697 (Z-4256/2012), te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježena zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska kao glavnom ul.;

-založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 15.05.2014, za glavni dug dužnika Jelena trade d.o.o. Koprivnička 52, Subotica Podravska, OIB: 79658899750, temeljem Ugovora o kreditu broj u iznosu od 65.630,44 EUR-a, računano po srednjem tečaju HNB za euro uvećano za redovne kamate u visini tromjesečnog Euribora + 6,5%, zbrojeno najviše 9% godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, te sve ostale obveze prema Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-2300/2010/697 (Z-3775/2014) i zaprimljeno 15.05.2014.g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen glavni uložak u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska;

-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama solemniziran po javnom bilježniku Nikoli Bakraču iz Koprivnice pod br. OV-1564/15 02.03.2015, Ugovora o okviru br. 964-0210-9640000154 od dana 12.06.2012. godine, I. izmjene Ugovora o okviru br. 964-0210-9640000154 od 28.02.2013. godine, II. Izmjene Ugovora o okviru br. 964-0210-640000154; nova partija 00-412-5000098.5 od 06.06.2014. godine, II. Izmjene Ugovora o okviru br. 00-412-5000098.5 od 20.02.2015. godine, radi osiguranja novčanog potraživanja dužnika Jelene trade d.o.o. Koprivnička 32, Subotica Podravska u iznosu od 1.500.000,00 kn temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 02.03.2015 godine, upisano pod brojem Z-1563/2015 i zaprimljeno 03.03.2015.g., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen glavni uložak u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska;

-ovršno založno pravo u korist založnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 17.02.2016., radi osiguranja novčanog potraživanja dužnika Jelena trade d.o.o., Subotica Podravska, Koprivnička 32, u iznosu od 2.000.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu, te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu, upisano pod brojem Z-1367/2016 i zaprimljeno 19.2.2016., te je osim toga, pod istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen glavni uložak u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska;

-založno pravo u korist založnog vjerovnika SBERBANK d.d. na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.01.2019, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja iz Ugovora o okvirnom viševalutnom iznosu za financiranje br. 530286, Aneksa br.1 Ugovora o okvirnom viševalutnom iznosu za financiranje br. 530286 i Sporazuma, u okvirnom iznosu od EUR 100.000,00 u kunsnoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove iz Ugovora, Aneksa br.1 i Sporazuma, te prema svim drugim odredbama i uvjetima iz navedenog Ugovora, Aneksa br.1 i Sporazuma, upisano pod brojem Z-882/2019 i zaprimljeno 29.1.2019. g., te je pod



istim poslovnim brojem na navedenoj nekretnini zabilježen kao glavni uložak, zk.ul. 14003 k.o. Koprivnica i zabilježba obveze brisanja hipoteke kojom se Protustranka kao vlasnik nekretnine obvezala prema Predlagatelju brisati hipoteku upisanu na predmetnoj nekretnini po predmetnom Sporazumu, kad prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta tražbina ima u prvenstvenom redu, sukladno odredbi čl.347 st.3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

### Članak 3.

1. Strane ovoga Sporazuma, temeljem odredbe članka 97. st. 6. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020 – u nastavku: Ovršni zakon) suglasne su da se nekretnine navedene u članku 1. ovoga Sporazuma i to nekretnine upisane u zk.ul.br. 1942 k.o. Subotica Podravska, nekretnine upisane u zk.ul.br. 14003 k.o. Koprivnica i nekretnine upisane u zk.ul.br. 697 k.o. Kunovec Breg, prodaju neposrednom pogodbom, sklapanjem ugovora o kupoprodaji nekretnina prema uvjetima navedenim u ovom Sporazumu, i to najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja zaključka o prodaji u predmetu poslovni broj St-513/2020. Zaključkom suda odredit će se prodaja navedenih nekretnina neposrednom pogodbom, pod sljedećim uvjetima:

-nekretnine upisane u zk. ul. br. 1942 k.o. Subotica Podravska stečajna upraviteljica JELENA TRADE d.o.o. u stečaju, može prodati za najmanji iznos kupoprodajne cijene od 492.000,00 kn, zajedno s pokretninama caffè bara koje se nalaze u tim nekretninama za cijenu od 40.000,00 kn;

-nekretnine upisane u zk. ul. br. 14003 k.o. Koprivnica stečajna upraviteljica JELENA TRADE d.o.o. u stečaju, može prodati za najmanji iznos kupoprodajne cijene od 899.000,00 kn;

-nekretnine upisane u zk. ul. br. 697 k.o. Kunovec Breg stečajna upraviteljica, može prodati za najmanji iznos kupoprodajne cijene od 676.000,00 kn, zajedno s pokretninama koje se nalaze u tim nekretninama za cijenu od 10.800,00 kn.

2. Razlučni vjerovnici PODRAVSKA BANKA d.d. i SBERBANK d.d. suglasni su da stečajna upraviteljica osobama navedenim u članku 1. ovoga Sporazuma, koje su iskazale interes za kupnjom nekretnina razlučnom vjerovniku PODRAVSKOJ BANCI d.d., nekretnine ponudi na kupnju prema uvjetima navedenim u prethodnom stavku ovoga članka.

3. U slučaju da stečajna upraviteljica ne sklopi ugovor o kupoprodaji pojedine nekretnine u roku od 30 dana kako je to navedeno u stavku 1. ovoga članka, stečajna upraviteljica ovlaštena je u daljnjem roku od 30 dana, pod jednakim uvjetima, prodati nekretninu i pripadajuće pokretnine drugom kupcu, ali za iznos koji ne može biti niži od iznosa navedenog u stavku 1. za pojedinu nekretninu i pripadajuće pokretnine.

4. Ugovori o kupoprodaji gore navedenih nekretnina imati će učinak od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, koje će sud donijeti sukladno čl. 104. Ovršnog zakona.



5. Sve poreze u svezi kupnje pojedinih nekretnina i pokretnina navedenih u stavku 1. ovoga članka, snose kupci.

6. Kupovninu za kupnju nekretnina i pokretnina navedenih u stavku 1. ovoga članka, svaki kupac pojedinačno, dužan je uplatiti na račun Trgovačkog suda u Bjelovaru broj IBAN: HR6123900011300000630 model HR05 540-513-20 i to najkasnije u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnina navedenih u stavku 1. ovoga članka. Potvrdu o uplati kupovnine izdati će sud.

Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnina i uplati kupovnine, te izdane potvrde o plaćanju kupovnine, izvršit će se upis prava vlasništva na nekretninama u korist kupaca te će se brisati sva založna prava navedena u članku 2. ovoga Sporazuma, a stečajna upraviteljica će nekretnine i pokretnine predati kupcima u posjed.

#### Članak 4.

Nakon unovčenja nekretnina i pokretnina kako je to navedeno u članku 3., strane ovoga Sporazuma suglasne su da se iz iznosa ostvarenoga prodajom:

1. namire troškovi unovčenja u ukupnom iznosu od 234.208,10 kn koji se odnose na troškove koji terete predmetne nekretnine i ostale pripadajuće troškove stečajnog postupka (nagrada stečajnog upravitelja i dr.)

2. namiri tražbina razlučnog vjerovnika PODRAVSKA BANKA d.d. u iznosu od 1.757.291,90 kn,

3. namiri tražbina razlučnog vjerovnika SBERBANK d.d. u iznosu od 75.500,00 kn,

4. iznos od 50.800,00 kn dobiven prodajom pokretnina preda stečajnoj upraviteljici za namirenje stečajnih vjerovnika.

#### Članak 5.

U slučaju da stečajna upraviteljica ne sklopi ugovor o kupoprodaji za jednu ili više nekretnina u roku navedenom u članku 3. st. 1. i 3. ovoga Sporazuma, ili ako kupac ne položi kupovninu u iznosu i roku navedenom u članku 3. st. 6. ovoga Sporazuma, o daljnjoj prodaji nekretnina odlučit će sud temeljem odredbe članka 247. Stečajnog zakona.



## Članak 6.

Ovaj sporazum potpisan je u četiri primjerka od čega svaka stranka zadržava jedan primjerak, a jedan primjerak predaje se u spis Trgovačkog suda u Bjelovaru posl. broj St-513/2020.

JELENA TRADE d.o.o. u stečaju  
Stečajna upraviteljica:  
Renata Horvatin



PODRAVSKA BANKA d.d.  
po punomoćniku:  
Vlatka Đipalo Dergez



SBERBANK d.d.  
po punomoćniku:  
Martina Dužević

