

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTORI E-1 I E-2

LOKACIJA: k. č. br. 2496/3, k.o. Slavonski Brod,
Naselje Slavonija 1, 35000 Slavonski Brod

NARUČITELJ: STEČAJNI UPRAVITELJ ANTE GABELICA,
Domovinskog rata 52,
OIB: 68765596631

VLASNIK: BROD KONZALTING D.O.O. U STEČAJU,
OIB: 01799228754,
SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

SVRHA: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELABORAT BR.: 02/2025



SPLIT, 11.03.2025.

SADRŽAJ:

1.	Opći uvjeti procjene.....	4
1.1.	Pregled.....	4
1.2.	Suglasje sa standardima procjene	4
1.3.	Status procjenitelja	4
1.4.	Pretpostavke	4
1.5.	Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti	4
1.6.	Ograničenja	5
1.7.	Porezi i troškovi kod kupoprodaje	5
1.8.	Povjerljivost.....	5
2.	Pojmovnik	6
3.	Popis primijenjenih propisa i stručne literature	7
4.	Status procjenitelja i sukob interesa	8
5.	Rješenje o imenovanju vještaka.....	9
6.	Sažetak važnih podataka.....	10
7.	Zadatak	11
7.1.	Opis nekretnine.....	11
7.2.	Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost	11
8.	Lokacija	12
8.1.	Makro	12
8.2.	Mikro	15
9.	Identifikacija nekretnine	16
9.1.	Zemljišna knjiga	16
9.2.	Katastar	16
10.	Opis nekretnine	17
10.1.	Infrastruktura.....	17
10.2.	Ostale karakteristike	17
10.3.	Analiza najbolje i najekonomičnije namjene	17
11.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	18
12.	Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje	21
12.1.	Odabir metode procjenjivanja	22
12.2.	Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina	23
12.3.	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje te statistička obrada podataka i izračun.....	29

12.4.	<i>Prihodovna metoda</i>	30
13.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....</i>	33
14.	<i>Prilozi.....</i>	34
14.1.	<i>Fotodokumentacija</i>	34
14.2.	<i>Ostala dokumentacija.....</i>	46

1. Opći uvjeti procjene

1.1. Pregled

Za potrebe procjene ove nekretnine (Poslovni prostori E-1 i E-2 u Slavonskom Brodu, naselje Slavonija 1) izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavio Naručitelj.

Procjenitelj je izvršio uvid u fotozapis dostavljen od strane stečajnog upravitelja. Za potrebe utvrđivanja veličine nekretnine izvršen je uvid u ZK izvadak i dostavljene podatke.

1.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

1.3. Status procjenitelja

Procjenu su izradili neovisni, ovlašteni Procjenitelji te potvrđujemo da Procjenitelji i potpisnici ove procjene nemaju nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili bilo kakve druge interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

1.4. Pretpostavke

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću, a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine. Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

1.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

1.6. Ograničenja

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

1.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina).

1.8. Povjerljivost

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelji nisu odobrili reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

2. Pojmovnik

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni Pojmovi: Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljaajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature

- J Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- J Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- J HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- J Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- J Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- J Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- J Normativi RH za građevinarstvo
- J Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- J Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- J Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- J Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- J Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- J Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- J Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- J Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- J Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- J Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- J Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- J Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- J Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- J Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- J Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- J Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- J Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- J Prostorni planovi JLS
- J Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- J Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

4. Status procjenitelja i sukob interesa

Procjenu su izradili nezavisni, ovlašteni procjenitelji koji su iskusni u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelji osobno i kao potpisnici ovog elaborata nemaju nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili stambene interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled dostavljene dokumentacije za nekretninu te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjembenog elaborata Albert Botica iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

5. Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-156/2021-13
Split, 9. ožujka 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Alberta Botice iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Albert Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, OIB: 12874670621, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje


1. Albert Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

3. Imenovani je položio prisegu 9. ožujka 2022.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Dokument je elektronički potpisan:	DN:
BRUNO KLEIN	C=HR
Vrijeme potpisivanja:	O= ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
10-03-2022	2.5.4.67-w130048523131373438363834383834
10:14:47	L=SPLIT
	S=KLEIN
	G=BRUNO
	CN=BRUNO KLEIN



6. Sažetak važnih podataka

Tablica 1. – podaci za STAN E-1 na k. č. 563/16, k.o. Slavonski Brod

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	STEČAJNI UPRAVITELJ ANTE GABELICA, SPLIT
Svrha procjene:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Dan kakvoće:	08.03.2025.
Dan očevida:	08.03.2025.
Dan vrednovanja:	08.03.2025.
Adresa nekretnine:	Slavonski Brod, Naselje Slavonija 1
Tip nekretnine:	Posovni prostor
Katastarska općina:	Slavonski Brod
PL:	26280
kat.čest.zem.:	2496/3
z.k. uložak:	26280
poduložak:	-
čest.zem.:	-
Površina poslovnog prostora E-1 (m ²):	284,34
Tržišna vrijednost posl. prostora E-1 (€):	322.790,00
Površina poslovnog prostora E-1 (m ²):	118,56
Tržišna vrijednost posl. prostora E-1 (€):	134.592,00
Legalitet:	Legalna – Građevinska dozvola
Upisana zabilježba:	OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-2515/2024-10 25.11.2024, nad dužnikom BROD KONZALTING d.o.o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Savska cesta 41, 10000 Zagreb.
Pristup javnoj površini:	Neposredan
Energetski certifikat:	-
Procjenitelji:	Albert Botica

7. Zadatak

Postupajući po zahtjevu stečajnog upravitelja ANTE GABELICA iz Splita, Ulica Domovinskog rata 52, OIB: 68765596631, izvršili smo istraživanje kako bi izrazili mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine: Poslovni prostori E-1 i E-2 u Slavonskom Brodu, Naselje Slavonija 1 k.o. Slavonski Brod, u svrhu rješavanja stečajnog postupka nad dužnikom BROD KONZALTING d.o.o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, sukladno rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu br. 2 ST-2515/2024-10.

Zadatak je napraviti procjenu tržišne vrijednosti na dan kakvoće, tj. 08.03.2025..

Dan kakvoće: 08.03.2025.

Dan očevida: 08.03.2025.

Dan vrednovanja: 08.03.2025.

7.1. Opis nekretnine

Predmet procjene je POSLOVNI PROSTOR E-1 i E-2, na k.č. 2496/3 k.o. Slavonski Brod, a u svrhu rješavanja stečajnog postupka.

Poslovni prostor E-1: Prizemlje koje se sastoji od kancelarije sa 26,45 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-4, kancelarije sa 24,11 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-6, prodajnog prostora sa 24,68 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-7, prodajnog prostora sa 86,80 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-8, prodajnog prostora sa 26,77 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-9, izložbenog prostora sa 2,16 m² označeno u etažnom nacrtu sa I10, izložbenog prostora sa 2,14 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-11, ulaza sa 6,00 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-12, kancelarije sa 14,72 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-13, ukupne površine 284,34 m².

Poslovni prostor E-2: Podrum koji se sastoji od skladišta sa 24,75 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-1, skladišta sa 29,49 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-2, WC-a muškog sa 2,67 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-3, WC-a ženskog sa 4,12 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-4, skladišta sa 16,73 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-6, skladišta sa 24,48 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-7, ukupne površine 118,56 m².

7.2. Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- Lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost nekretnine
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

8. Lokacija

8.1. Makro

Slavonski Brod je grad u istočnoj Hrvatskoj smješten na lijevoj obali rijeke Save.

Po broju stanovnika drugi je grad u Slavoniji, a osmi u Republici Hrvatskoj. Administrativno je i upravno središte Brodsko-posavske županije.

Proglašen je najljepšim gradom u Hrvatskoj po izboru Hrvatske turističke zajednice za 2009. godinu. Slavonski Brod nalazi se na sjevernoj obali rijeke Save na granici s Bosnom i Hercegovinom, a sjedište je Brodsko-posavske županije. Predstavlja čvorište glavnih prometnih pravaca u smjeru zapad-istok i sjever-jug. Kroz Slavonski Brod prolaze željeznička pruga Paneuropski Koridor X i autocesta A3 iz zapadne Europe ka Bliskom Istoku, a na rijeci Savi je cestovni most koji spaja Hrvatsku i BiH (tu je i međunarodni granični prijelaz). Grad je lociran na pola puta između Zagreba i Beograda, na južnom rubu Panonske ravnice, između obronaka Dilja na sjeveru, i rijeke Save na jugu. Tragovi još iz rimskog doba pokazuju da je ovdje oduvijek bio prijelaz preko rijeke. Ime prvog naselja na mjestu današnjeg Slavonskog Broda je bilo Marsonia (u rimsko doba), kasnije se pomnije kao 'stari grad' pa Brod, još kasnije Brod na Savi. Plovni put rijekom Savom koristi se još od doba Rimljana a paralelno s rijekom Savom se kroz slavonsku ravnicu danas pruža i naftovod.

Naselja su na ovom dijelu Hrvatske postojala još u prapovijesno doba što je uvjetovano povoljnim geografskim položajem, ugodnom kontinentalnom klimom, plodnim tlom i blizinom rijeke. Na sjeveroistočnom dijelu grada, na lokalitetu Galovo relativno nedavno otkriveno je bogato nalazište starčevačke kulture iz ranoga kamenog doba. Osim činjenice, da se radi o najvećem nalazištu iz kamenog doba na području Sjeverne Hrvatske, iznimno je bitno naglasiti da pronađeni materijalni ostaci potvrđuju 8000 godina staro naseljavanje Broda.

Znanstvenici procjenjuju da je riječ, ne samo o najstarijim dokazima naseljavanja grada, nego, općenito, i o tragovima najstarijeg naselja u cjelokupnoj Hrvatskoj. Nalazište karakterizira više osobitosti, zbog kojih privlači pažnju stručnjaka. Jedna od njih je i prvi put u Europi pronađena zemunica za ukop, posebno sagrađena. Ona je ograđena drvenom ogradom sa žrtvenikom i preko 20 kamenih sjekira. Zanimljivi su i ostaci ovdje pronađenih kostura, gdje je jedan pokopan bez glave, dok kod drugog na lubanji nedostaje lice, što znanstvenike upućuje na postojanje kulta lubanje i žrtvene obrede. Prema nalazima s još nekih lokaliteta, stručnjaci smatraju da se na gradskom području vjerojatno nalazilo dosta veliko prapovijesno naselje.

Kroz povijest je lokacija grada Slavonskog Broda bila dobro nastanjena, a prva povijesna naseobina na tom mjestu datira iz rimskih vremena, o čemu svjedoče arheološki nalazi iz tog doba, po imenu Marsonia. Do danas nije utvrđeno da li je Marsonija bila samo poštanska stanica i prenočište, ili i čitava naseobina.

Nakon Marsonije na lokaciji grada su se nastanili Slaveni u 6. stoljeću nove ere. Samo ime grada se prvi puta spominje u povelji ugarsko-hrvatskog kralja Bele IV. 1224. godine. Kroz kasni srednji vijek i glavninu novog vijeka Slavonski Brod je bio važna utvrda u Vojnoj krajini,

seriji utvrđenja na granici Austrije s Turskim carstvom. Utjecaj Turaka na ovom prostoru je dominantan sve do kraja 17. stoljeća kada se situacija mijenja osvajanjem teritorija od strane Austro-Ugarske monarhije. Osim obrambene uloge, u gradu se u to vrijeme razvijaju i sitni obrt i trgovina, a od najranijeg doba duhovnu službu vrše Franjevci pod čijim utjecajem se razvijaju prosvjeta i kultura. U 20. stoljeću Slavonski Brod je iskusio nekoliko perioda brzog rasta, kao prometni i industrijski centar. Zbog naglog gospodarskog razvitka dvadesete godine prošlog stoljeća se nazivaju zlatnim dobom Broda. Za vrijeme Kraljevine Jugoslavije grad mijenja ime iz Brod na Savi u Slavonski Brod.

Danas je Slavonski Brod prometni grad na auto-cesti koja povezuje Središnju Europu s Malom Azijom. Kao administrativni centar Županije i industrijski centar, Slavonski Brod i dalje raste i razvija se, pogotovo u posljednjih desetak godina. Iako se naglasak razvitka u posljednje vrijeme stavlja u razvijanje turizma i uslužnih djelatnosti, Brod je uvijek bio i uvijek će biti industrijski grad i njegova budućnost je upravo u tom sektoru te je potrebna daljna modernizacija brodskih tvornica i industrije.

Slavonski Brod ima razvijenu industriju, iako je ona zbog rata i lošeg prijelaza iz planskog gospodarstva u kapitalističko tržišno gospodarstvo opadalo niz godina. Početkom 2000-ih stanje u gospodarstvu na području Grada Slavanskoga Broda ide na bolje, pa tako iz stečajne krize izlazi i brodski holding Đuro Đaković koji je i dobro znan preko granica Hrvatske po širokom i kvalitetnom proizvodnom programu. Proizvodi ove tvrtke su: mostovi (Maslenički most), željeznička vozila, industrijska postrojenja, poljoprivredni strojevi, auto dijelovi, borbena vozila i sustavi (tenk Degman). Zahvaljujući suradnji sa svjetski priznatim tvrtkama Patrijom i Kongsbergom, kroz provedeni transfer tehnologije, Đuro Đaković djeluje kao dobavljač opremljenih oklopnih vozila u zasebno ugovorenim budućim programima. Rezultat ove suradnje proizvodnja je oklopnih modularnih vozila AMV 8x8.

Važna je i poljoprivreda i uzgoj voća, a dobro se razvija i prehrambena industrija, upravo idealna za ovo područje. Brodski kraj poznat je po proizvodnji iznimno kvalitetnih vrsta vina. Na području grada postoji nekoliko vrlo uspješnih proizvođača vina, koji svoje proizvode i izvoze.

Promet je uvijek bila važna stavka broskog gospodarstva i od rimskih vremena, pa tako i danas. Kroz Brod prolazi važna Hrvatska autocesta (A3) Zagreb – Slavonski Brod – Beograd. Također Luka Brod je druga najvažnija riječna luka u državi (u izgradnji je suvremena lučka infrastruktura s predviđenim godišnjim kapacitetom od 1.500.000 tona). 15 km istočno od centra Broda nalazi se autocesta A5 (Slavonika) koja leži na međunarodnom tranzitnom pravcu Koridor 5c, koji povezuje srednju Europu i Slavoniju s Bosnom i Hercegovinom te obalom Jadranskog mora. Šira prigradska zona grada jedno je od najvećih cestovnih čvorišta u Hrvatskoj, s obzirom na već postojeću autocestu A3. Trenutno se gradi novi autobusni kolodvor koji je po broju prometa treći u Hrvatskoj.

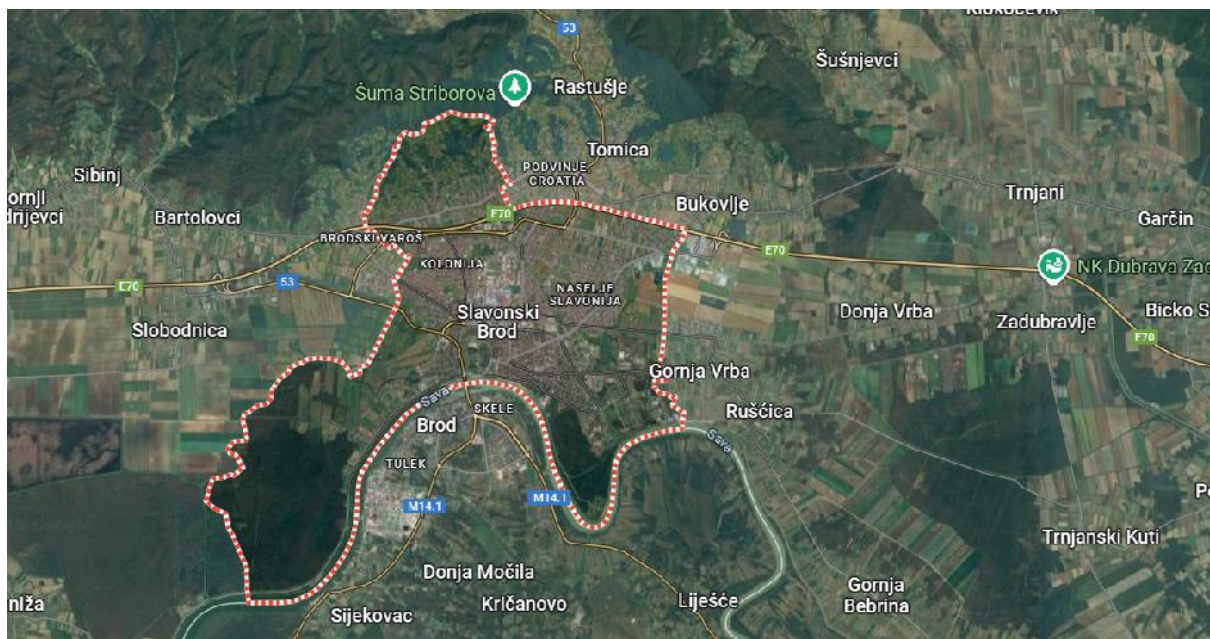
Prometni položaj prati i dobra ponuda za punjenje vozila pa tako u gradu postoji nekoliko punionica za električna vozila, a jedno od njih je od poznate američke tvrtke Tesla.

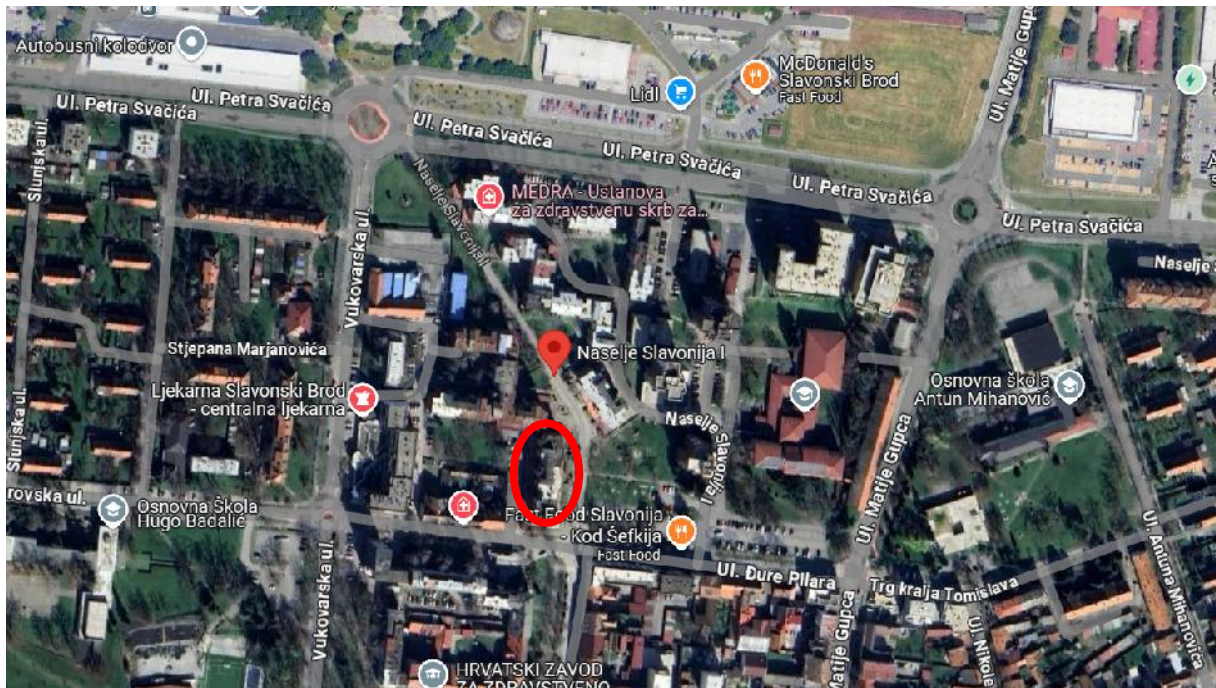
Punionica stlačenog prirodnog plina (eng. CNG) izgrađena je 2021. te je prva u Hrvatskoj bez posade s automatskom naplatom i jedina od Zagreba do Beograda. Danas u Hrvatskoj postoji ukupno pet punionice od čega su tri za javne namjene.

Uslužne djelatnosti jedan su od vrlo važnih čimbenika u gradu, a posebno turizam. U Slavonskom Brodu se nalazi spomenik nulte kategorije Brodska tvrđava, koja je inače najveći i najvažniji fortifikacijski spomenik kontinentalne Hrvatske, osim toga u Brodu postoje još mnoge građevine i manifestacije koje u zadnje vrijeme privlače posjetitelje.

Jedna od tih zanimljivosti je i površinom najveći gradski trg u Hrvatskoj, Trg Ivane Brlić-Mažuranić, ujedno i jedan od najljepših u državi, koji svojim južnim dijelom izlazi na rijeku Savu na koju se pruža izvanredan pogled.

Tu se nalazi i kuća Ivane Brlić-Mažuranić, svjetski proslavljene spisateljice za djecu, kojoj trg i duguje svoje ime. Na njemu se tijekom godine održavaju mnogobrojne kulturne manifestacije, koje privlače pažnju, a obiluje i mnoštvom različitih sadržaja, kao što su galerije, knjižare, kavane, noćni klubovi, različite trgovine. Zbog svega navedenoga predstavlja centar društvenih događanja u gradu i odlično mjesto za dobar provod. U neposrednoj blizini trga nalazi se i najveće i najuređenije gradsko šetalište uz rijeku u državi, poznat kao popularni brodski Kej. Kao niti jedan drugi grad na Savi, Brod i njegovi građani, živi zajedno sa svojom rijekom.

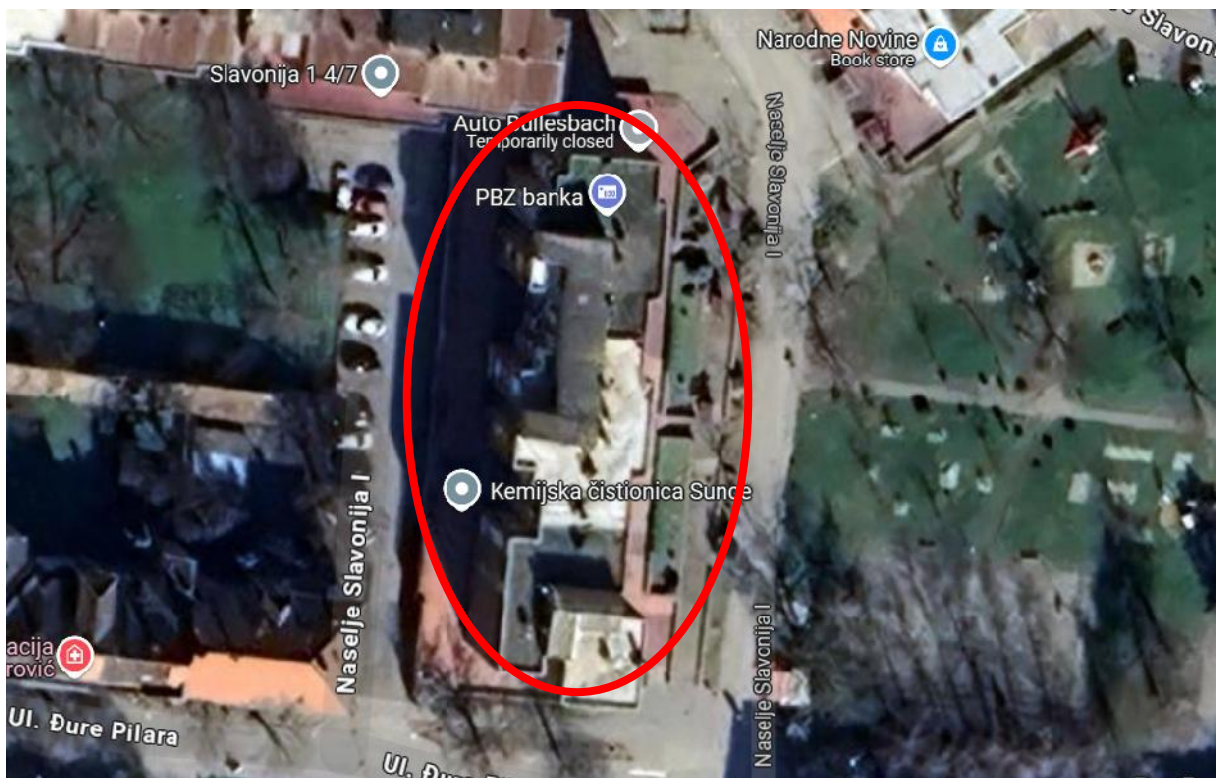




Naselje Slavonija I, Slavonski Brod

8.2. Mikro

Predmet procjene je poslovni prostor E-1 i poslovni prostor E-2.



9. Identifikacija nekretnine

9.1. *Zemljišna knjiga*

Predmet procjene je POSLOVNI PROSTOR E-1, ukupne površine 284,34 m². i POSLOVNI PROSTOR E-2, ukupne površine 118,56 m².

Vlasnik nekretnine je:

BROD KONZALTING d.o.o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Savska cesta 41, 10000 Zagreb

k.o. Slavonski Brod

z.k.ul. 26280

z.k. č. 2496/3

9.2. *Katastar*

Za k. č. 2496/3, k.o. Slavonski Brod, ZK 26280, postoji posjedovni list PL-26280. Podaci katastra i zemljišnika su usklađeni.

e – izvod iz katastarskog plana, M 1:1000, 07.03.2025.

[Usklađenost zemljišne knjige i katastra](#)

Usklađeno.

[Pristup nekretnine na JPP](#)

Predmetna k. č. br. 2496/3, k.o. Slavonski Brod ima pristup na javno – prometnu površinu.

10. Opis nekretnine

10.1. *Infrastruktura*

Priključci na komunalne sustave, a prema dostavljenoj dokumentaciji:

- Elektro energetska mreža: DA
- Vodovodna mreža: DA
- Odvodnja: DA
- Centralno grijanje: -

10.2. *Ostale karakteristike*

- Štetne emisije u okruženju: Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju: Parking mjesta istočno od nekretnine
- Karakteristike okolnih nekretnina: Slične po vizualnom identitetu

10.3. *Analiza najbolje i najekonomičnije namjene*

- Sadašnje korištenje nekretnine: Nekretnina se ne koristi
- Mogućnost alternativnog korištenja: Uredi, trgovine, kafići
- Mišljenje: Potrebno ulaganje u nekretninu

11. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Nekretnine su tradicionalno najpopularniji investicijski izbor za većinu ljudi kao alternativa držanju novca u banci ili rizičnom ulaganju u dionice, fondove ili kriptovalute. Ovaj vid ulaganja se dodatno intenzivirao tijekom zadnjih nekoliko godina kao rezultat niskih kamata na štednju i dostupnosti novca za kreditiranje.

Kupci se također često odlučuju na kupnju nekretnine kako bi od nje imali neku financijsku korist, kroz dugoročni ili sezonski najam za turizam. Dodatno treba uzeti u obzir i to da kvalitetnim nekretninama na atraktivnim lokacijama cijena s godinama samo raste, pa se kupnja takve nekretnine čini ekonomski opravdanom odlukom.

U pravilu takve kvalitetne nekretnine davale su povrat na investiciju na razini od 6% do 8% u roku od 12 do 15 godina, no rastom cijena samih nekretnina kao i troška gradnje, taj se povrat značajno smanjio, te danas često dolazimo do povrata investicija između 20 do 25 godina. Kako je cijena nekretnina rasla, sam iznos najma nije linearno pratio porast, a zbog čega se i povrat "još" ne može očekivati kao i u prijašnjim godinama.

Interes za nekretninama u Hrvatskoj se širi i van granica Hrvatske, pa tako čak četvrtinu kupaca čine stranci od kojih je najviše iz Njemačke, Austrije i Slovenije. Hrvatska im je privlačna zbog blage mediteranske klime i prirodnih ljepota, a ponajviše zbog umjerene udaljenosti i lake dostupnosti autom.

Dodatno, došlo je do razvoja tzv. "second home" tržišta, stambenih nekretnina za dulji privremeni boravak. Pri tome su najpopularnije destinacije Istra, Kvarner, Crikvenica i otok Krk koji su udaljeni samo nekoliko sati vožnje od razvijenih europskih zemalja. Pojačana potražnja za nekretninama tijekom zadnjih nekoliko razdoblja dovela je posljedično i do eksponencijalnog rasta cijena nekretnina. Činjenica je da su cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj posljednjih godina rasle, a u nekim dijelovima Hrvatske čak i dvoznamenkastom stopom u odnosu na prethodnu godinu.

Tako je, prema statističkom izvješću Državnog zavoda za statistiku, cijena stambenih objekata tijekom prvih šest mjeseci 2022. godine rasla za 13,6% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Pri tome su cijene u novogradnji rasle za čak 15,9%, dok su cijene postojećih nekretnina rasle nešto sporijim tempom, za 13,3%, što je i dalje dvoznamenkasti rast cijena.

S druge strane, Hrvatska je toliko geografski različita tako da nisu svi dijelovi jednako popularni za investiranje u nekretnine. Unatoč tome cijene nekretnina su u svim dijelovima rasle višestruko. Tako je zabilježen veći rast cijena u Zagrebu gdje su rasle za čak 14,8%, dok

su na Jadranu cijene rasle po stopi 12,8%. Zanimljivo je da je ostatku Hrvatske zabilježen najveći rast cijena nekretnina, za čak 15,2%.

Budući da je potražnja i dalje prisutna, naznaka za pad cijena još nema. Kupnju nekretnina razmatraju jednako i domaći i strani kupci, bilo za potrebe trajnog ili povremenog boravka, ali i kao vid ulaganja. Svjedoci smo iznimnog interesa na strani potražnje i to ne samo od strane domaćih kupaca nego se javljaju i stranci zainteresirani za ulaganje u Hrvatsku zbog i dalje nižih cijena u odnosu na okruženje zapadne Europe. Uglavnom su traženi stanovi, apartmani i kuće u novogradnji, dok građevinska zemljišta na dobrim lokacijama postaju rijetkost.

S druge strane, pojačana potražnja je dovela i do rasta interesa kod investitora za gradnju i razvoj novih stambenih projekata za prodaju. Tako je tržište stanogradnje doživjelo najveći rast tijekom posljednje dvije godine, kao posljedica pojačane potražnje za novim nekretninama.

Post-covid situacija praćena krizom u Ukrajini izazvala je preslagivanje na svim tržištima uključujući i samo tržište nekretnina. Tako se posljednje dvije godine građevinski sektor suočava sa nizom poteškoća, a posebice tijekom zadnjih godinu dana od izbijanja rata u Ukrajini. Rast cijena goriva i otežana distribucija doveli su do rasta cijena prijevoza. Dodatno, poteškoće u opskrbnom lancu, nestašica materijala na tržištu i pojačana potražnja je dovela i do velikog rasta cijena. Između ostalog, pojavili su se i problemi sa nestašicom na tržištu radne snage što je također izazvalo jake inflatorne pritiske na cijenu rada.

Posljedično je rastao i trošak gradnje na svim razinama što je dodatno guralo i prodajnu cijenu nekretnina prema gore. Trenutno su se cijene građevinskog materijala stale sa rastom, a očekuje se i određeni pad cijena tijekom 2023. godine. To bi trebalo unijeti određenu dozu stabilnosti na tržište i olakšati planiranje novih budućih projekata.

Unatoč rastu cijena i dalje se intenzivno gradi, a potražnja je i dalje u skladu sa ponudom. Međutim, svjedoci smo također i da dolazi do rasta kamata, nakon dugogodišnje faze negativnih kamata, pa su tako banke počele još u prvoj polovici 2022. godine mijenjati svoje politike kreditnih rizika. Prvo su se skraćivali rokovi za fiksiranje kamatnih stopa sa nekadašnjih 7 godina na trenutnih 3 godine. Nakon toga se prestala uopće nuditi fiksna kamatna stopa, nego su se ugovarale varijabilne kamatne stope. Uvođenjem eura očekuje se i daljnji rast kamatnih stopa i povratak na kamatne stope bliže onima iz razdoblja prije prethodne krize. Obzirom na veliki rast cijena tijekom zadnjih razdoblja, za očekivati je usporavanje daljnjeg rasta cijena nekretnina i to posebice zbog rasta kamatnih stopa.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet

stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



12. Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

12.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

"PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine"

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Za procjenu tržišne vrijednosti promatrane nekretnine (poslovni prostor u zgradi) odabire se pojednostavljena prihodovna metoda, a zemljište se neće uzimati u obzir, pri čemu je prihodovna vrijednost jednaka: $PV = PG \times M$, uzimajući u obzir i troškove gospodarenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Napomena:

Tereti i prava na katastarskoj čestici utječu na njenu vrijednost i financiranje.

Hipoteka ne utječe na vrijednost, ali utječe na financiranje.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako nisu sastavni dio građevine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu).

12.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem pribavljenih podataka o zakupima poslovnih prostora dostupnih u registru e-nekretnina.

S obzirom da se radi o poslovnom prostoru u zgradi stambeno-poslovne namjene, za potrebe procjene, poslužilo se poredbenim podacima nekretnina koje su predmet zakupa, a za koje je provedena evaluacija te su istog cjenovnog bloka.



Lokacija nekretnine koja je predmet procjene i odabir poredbenih nekretnina

K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu
SLAVONSKI BROD	2509	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	05.12.2023.	1.000,00 EUR	140,00 M ²
SLAVONSKI BROD	2496/3	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	01.12.2023.	300,00 EUR	24,84 M ²
SLAVONSKI BROD	2496/3	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	04.11.2022.	199,21 EUR	43,68 M ²
SLAVONSKI BROD	2509	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	22.09.2022.	194,13 EUR	62,00 M ²
SLAVONSKI BROD	2516	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	01.08.2022.	226,24 EUR	37,00 M ²
SLAVONSKI BROD	2516	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	23.05.2022.	300,00 EUR	54,00 M ²
SLAVONSKI BROD	2491	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	10.03.2022.	110,00 EUR	16,78 M ²
SLAVONSKI BROD	2523	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	03.11.2021.	797,62 EUR	125,00 M ²
SLAVONSKI BROD	2502	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	21.07.2021.	400,29 EUR	50,00 M ²

Za potrebe analize odabrano je 9 poredbenih nekretnina s područja Naselje Slavonija I iz istog cjenovnog bloka za nekretnine za koje je provedena evaluacija.

Od 9 promatranih nekretnina statističkom obradom podataka zadržano je 5 nekretnina za izračun vrijednosti.

Poredba 1:

Poslovni prostor površine u prometu 140,00 m².

Cijena zakupa na datum ugovora u ZKC-u 05.12.2023. za 1.000,00 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2004505
Datum pregleda	12.3.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2023
Površina u prometu	140,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	7.534,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.000,00
Datum ugovora	05.12.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAVO POLJE - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S3 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA IZGRADNJA



Poredba 2:

Poslovni prostor površine u prometu 37,00 m².

Cijena zakupa na datum ugovora u ZKC-u 01.08.2022. za 226,24 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1720278
Datum pregleda	12.3.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.08.2022
Površina u prometu	37,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.700,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	226,24
Datum ugovora	01.08.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAVO POLJE - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S3 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA IZGRADNJA



Poredba 3:

Poslovni prostor površine u prometu 54,00 m².

Cijena zakupa na datum ugovora u ZKC-u 23.05.2022. za 300,00 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1683869
Datum pregleda	12.3.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.05.2022
Površina u prometu	54,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.260,96
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	300,00
Datum ugovora	23.05.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAVO POLJE - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S3 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA IZGRADNJA



Poredba 4:

Poslovni prostor površine u prometu 16,78 m².

Cijena zakupa na datum ugovora u ZKC-u 10.03.2022. za 110,00 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1621327
Datum pregleda	12.3.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.03.2022
Površina u prometu	16,78
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	832,28
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	110,00
Datum ugovora	10.03.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAVO POLJE - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S3 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA IZGRADNJA



Poredba 5:

Poslovni prostor površine u prometu 125,00 m².

Cijena zakupa na datum ugovora u ZKC-u 03.11.2021. za 797,62 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1530687
Datum pregleda	12.3.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.11.2021
Površina u prometu	125,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	797,62
Datum ugovora	03.11.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAVO POLJE - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S3 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA IZGRADNJA



12.3. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje te statistička obrada podataka i izračun

Indeksi cijena

 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

12.4. Prihodovna metoda

	Datum ugovora	05.12.2023.	01.08.2022.	23.05.2022.	10.03.2022.	03.11.2021.
	Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Slav. Brod (k.č. 2509)	Slav. Brod (k.č. 2516)	Slav. Brod (k.č. 2516)	Slav. Brod (k.č. 2491)	Slav. Brod (k.č. 2523)
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Iznos zakupa (€)	1.000,00	226,24	300,00	110,00	797,62
	Površina (m2)	140,00	37,00	54,00	16,78	125,00
	Cijena (€/m2)	7,14	6,11	5,56	6,56	6,38
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	179,04	155,80	151,52	147,28	142,51
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	195,35				
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,09	1,25	1,29	1,33	1,37
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	7,79	7,66	7,17	8,70	8,75
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora					
	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	7,79	7,66	7,17	8,70	8,75
Srednja vrijednost (€/m2)		8,01				
Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti						
Apsolutno odstupanje od medijana		0,00	-0,13	-0,62	0,91	0,96
Relativno odstupanje od medijana		0,00%	-1,67%	-7,96%	11,68%	12,32%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja		0,00	0,13	0,62	0,91	0,96
Kvadrat odstupanja		0,00	0,02	0,38	0,83	0,92
Pravilo 2-sigma		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan		7,79				
Standardna devijacija		0,66				
Dvostruka standardna devijacija		1,31				
Prosječno apsolutno odstupanje		0,52				

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj mikrolokaciji za predmetno područje:

Odabrano:

Jedinična cijena (TV) = 8,01 €/m²

Jedinična cijena (TV - zaokruženo) = 8,00 €/m²

Zakupnina Poslovnog prostora E-1

UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD - Zakupnina:	NGP (m ²)		Zakup (€/m ²)	Vrijednost (€)
Godišnji bruto najam nekretnine (E-1):	284,34		8,01	27.330,76
TROŠKOVI GOSPODARENJA:				
Upravljanje nekretninom:	3,00%		%	-5.739,46
Održavanje, pogon (režije), zaštita:	12,00%		%	
Rizik od gubitka prihoda:	6,00%		%	
UMANJENJE ZBOG STAROSTI				
FK Matrica	A - lokacija/tržište		B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Odabir klasifikacije:	3,50		3,50	1,50
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK):			3,50	
Godina procjene	2025			
Godina građenja (završetak)	1980			
Starost građevine (G):	1980	2025	god.	45,00
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9:			god.	100,00
Preostali vijek korištenja (OVK-G):			god.	55,00
Faktor korištenja - odabrani iz FK Matrice:			FK	3,50
Relativna starost (G/OVK):			%	45,00
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10:			%	39,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK):			god.	61,00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK):			%	61,00
PRILAGODBA:				
odabrana kamatna stopa na nekretnine p	6,00%			
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%			
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	0,00%			
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	0,00%			
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%			
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	6,00%			
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	39,00		god	
multiplikator M	14,95			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV):				322.789,95
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			€	322.790,00

Odabrano:

Jedinična cijena (TV) = 1.135,23 €/m²

Jedinična cijena (TV - zaokruženo) = 1.135,00 €/m²

Zakupnina Poslovnog prostora E-2

UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD - Zakupnina:	NGP (m ²)		Zakup (€/m ²)	Vrijednost (€)
Godišnji bruto najam nekretnine (E-2):	118,56		8,01	11.395,99
TROŠKOVI GOSPODARENJA:				
Upravljanje nekretninom:	3,00%		%	-2.393,16
Održavanje, pogon (režije), zaštita:	12,00%		%	
Rizik od gubitka prihoda:	6,00%		%	
UMANJENJE ZBOG STAROSTI				
FK Matrica	A - lokacija/tržište		B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Odabir klasifikacije:	3,00		3,50	1,50
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK):			3,50	
Godina procjene	2025			
Godina građenja (završetak)	1980			
Starost građevine (G):	1980	2025	god.	45,00
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9:			god.	100,00
Preostali vijek korištenja (OVK-G):			god.	55,00
Faktor korištenja - odabrani iz FK Matrice:			FK	3,50
Relativna starost (G/OVK):			%	45,00
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10:			%	39,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK):			god.	61,00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK):			%	61,00
PRILAGODBA:				
odabrana kamatna stopa na nekretnine p	6,00%			
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%			
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	0,00%			
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	0,00%			
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%			
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	6,00%			
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	39,00		god	
multiplikator M	14,95			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV):				134.592,31
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			€	134.592,00

Odabrano:

Jedinična cijena (TV) = 1.135,23 €/m²

Jedinična cijena (TV - zaokruženo) = 1.135,00 €/m²

13. Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za Poslovni prostor E-1 i Poslovni prostor E-2 na k.č. 2496/3, k.o. Slavonski Brod na lokaciji Naselje Slavonija I, Slavonski Brod.

na dan kakvoće: 08.03.2025.

na dan očevida: 08.03.2025.

na dan vrednovanja: 08.03.2025.

Tržišna vrijednost (TV) nekretnine *Poslovni prostor E-1* k. č. 2496/3, k.o. Slavonski Brod ukupne površine 284,34m² na dan procjenjivanja iznosi: 322.790,00 € na (zaokruženo temeljem Pravilnika čl.68. stavak 5. – zaokruživanje).

Tržišna vrijednost (TV) nekretnine *Poslovni prostor E-2* na k. č. 2496/3, k.o. Slavonski Brod ukupne površine 118,56m² na dan procjenjivanja iznosi: 134.592,00 € (zaokruženo temeljem Pravilnika čl.68. stavak 5. – zaokruživanje).

NEKRETNINA:	Veličina (m ²)	Metoda	Jed. Cijena (€)	Ukupna cijena (€)	Zaokruženo
Nekretnina E-1	284,34	Prihodovna	1.135,23	322.789,95	322.790,00
Nekretnina E-2	118,56	Prihodovna	1.135,22	134.592,31	134.592,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:				457.382,26	457.382,00

U NAVEDENIM IZNOSIMA NISU URAČUNATI POREZI (PDV I POREZ NA PROMET NEKRETNINA).

Procjenu izradili i ovjerali:

Albert Botica, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

14. Prilozi

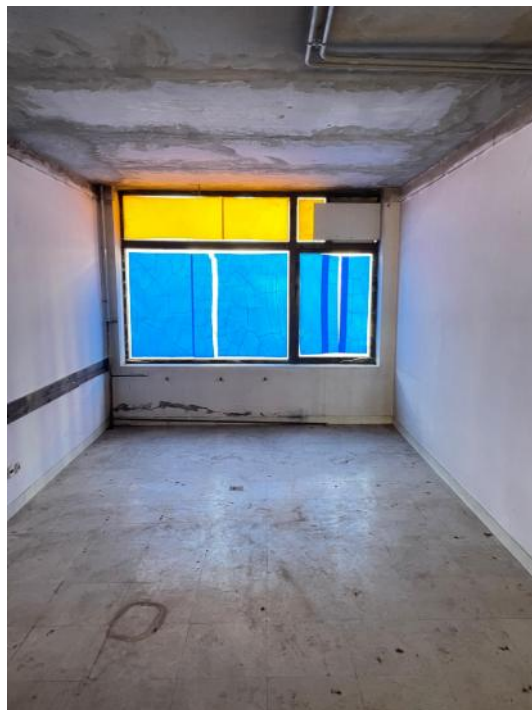
14.1. Fotodokumentacija

























14.2. Ostala dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-2515/2024-10

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, po sucu Luciji Butigan, u stečajnom postupku povodom prijedloga predlagatelja - dužnika BROD KONZALTING d. o. o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Zagreb, Vladimira Špoljarića 1, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom BROD KONZALTING d. o. o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Zagreb, Vladimira Špoljarića 1, dana 25. studenoga 2024. godine

r i j e š i o j e

- I. Otvara se stečajni postupak nad stečajnim dužnikom BROD KONZALTING d. o. o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Zagreb, Vladimira Špoljarića 1.
- II. Za stečajnog upravitelja imenuje se Ante Gabelica, Domovinskog rata 52, Split, OIB: 68765596631.
- III. Stečajni postupak otvoren je dana 25. studenoga 2024. u 12:05 sati, a koje rješenje o otvaranju stečajnog postupka je u naznačeno vrijeme objavljeno na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu.
- IV. Pozivaju se vjerovnici da u roku od 60 dana od isteka osmog dana od dana objave Rješenja o otvaranju stečajnog postupka na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju u skladu s pravilima Stečajnog zakona, i to u 2 primjerka sa ispravama iz kojih tražbina proizlazi, te prilože potvrdu stečajnom upravitelju o uplaćenju sudskoj pristojbi na račun prihod Državnog proračuna RH br. IBAN: HR1210010051863000160, model: HR64, poziv na broj: 5045-20735-OIB UPLATITELJA, u iznosu od 2% od vrijednosti prijavljene tražbine, ali ne više od 66,36 EUR. U prijavi je potrebno navesti osnovu i visinu tražbine u eurima, te broj računa vjerovnika.
- V. Pozivaju se razlučni i izlučni vjerovnici da stečajnom upravitelju u roku od 60 dana od dana objave rješenja o otvaranju stečajnog postupka na Mrežnoj

stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu, podneskom obavijeste o svojim pravima, u skladu s pravilima Stečajnog zakona o obavješćivanju o izlučnim i razlučnim pravima.

- VI. Pozivaju se dužnikovi dužnici da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.
- VII. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka dostavlja se Općinskom sudu u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, radi provedbe upisa zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom BROD KONZALTING d. o. o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Zagreb, Vladimira Špoljarića 1, na imovini-nekretnine kako slijedi:
1. nekretnine upisane u Općinski sud u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, zk. ul. 26280, k.o. Slavonski Brod, br. kat. č. 2496/3, BROJ D. L. 25, Naselje Slavonija I, STAMBENA ZGRADA, NASELJE SLAVONIJA I, ukupne površine 875 m² i to:
 - Rbr. 1 Suvlasnički dio 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Prizemlje koje se sastoji od kancelarije sa 26,45 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-4, kancelarije sa 24,11 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-6, prodajnog prostora sa 24,68 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-7, prodajnog prostora sa 86,80 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-8, prodajnog prostora sa 26,77 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-9, izložbenog prostora sa 2,16 m² označeno u etažnom nacrtu sa I10, izložbenog prostora sa 2,14 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-11, ulaza sa 6,00 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-12, kancelarije sa 14,72 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-13, ukupne površine 284,34 m²
 - Rbr. 2 Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Podrum koji se sastoji od skladišta sa 24,75 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-1, skladišta sa 29,49 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-2, WC-a muškog sa 2,67 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-3, WC-a ženskog sa 4,12 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-4, skladišta sa 16,73 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-6, skladišta sa 24,48 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-7, ukupne površine 118,56 m².
- VIII. Ročište vjerovnika na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište) određuje se za dan **26. ožujka 2025. godine u 10:45 sati**, u zgradi Trgovačkog suda u Zagrebu, Kennedyev trg 11/II, dvorana 200.
- IX. Skupština vjerovnika na kojoj će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka (izvještajno ročište) određuje se za isti dan i na istom mjestu u **11:00 sati**.

Obrazloženje

1. Povodom podnesenog prijedloga predlagatelja BROD KONZALTING d. o. o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Zagreb, Vladimira Špoljarića 1, za otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom BROD KONZALTING d. o. o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Zagreb, Vladimira Špoljarića 1, sud je otvorio predstečajni postupak te odredio i održao ispitno ročište, te je zatim Rješenjem od 19. travnja 2024. godine obustavljen otvoreni predstečajni postupak nad dužnikom BROD KONZALTING d. o. o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Zagreb, Vladimira Špoljarića 1, a koje rješenje je postalo pravomoćno dana 8. svibnja 2024. godine.
2. Člankom 64. st. 2. SZ-a propisano je da, u slučajevima iz stavka 1. citiranog članka, će sud po službenoj dužnosti nastaviti postupak kao da je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, osim ako utvrdi da je dužnik sposoban za plaćanje i da je ispunio sve obveze prema vjerovnicima.
3. Člankom 5. st. 1. SZ-a propisano je, da se stečajni postupak može otvoriti ako sud utvrdi postojanje stečajnog razloga, te stavkom 2. citiranog članka da su stečajni razlozi nesposobnost za plaćanje i prezaduženost.
4. Člankom 6. SZ-a propisano je, da nesposobnost za plaćanje postoji ako dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze, te da će smatrati da je dužnik nesposoban za plaćanje ako u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija ima jednu ili više evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa. Nadalje, smatrat će se da je dužnik nesposoban za plaćanje ako nije isplatio 3 uzastopne plaće koje radniku pripadaju prema Ugovoru o radu, Pravilniku o radu, Kolektivnom ugovoru ili posebnom propisu, odnosno prema drugom aktu kojim se uređuju obveze poslodavca prema radniku.
5. Na temelju pribavljene potvrde Fine (Obrazac Pdb) od 22. studenoga 2024. godine (str. 772 spisa), proizlazi da na računima i novčanim sredstvima ovršenika – dužnika su evidentirana 492 dana neprekidne blokade, odnosno 180 dana blokade u proteklih 6 mjeseci zbog neizvršenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje, te da evidentirane neizvršene osnove za plaćanje iznose 647.947,29 EUR.
6. Također je utvrđeno da ovaj dužnik u svom vlasništvu ima imovinu – nekretnine, a kako su iste navedene i opisane u točki VII Izreke ovog rješenja, tako da navedena imovina čini stečajnu masu, a čijim će se unovčenjem u otvorenom stečajnom postupku prihodovati dostatan iznos novčanih sredstava za namirenje troškova provedbe stečajnog postupka, te zatim i za namirenje vjerovnika, odnosno eventualno provođenje diobe. Zatim, također je nesporno utvrđeno da stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje i nadalje postoji, pa se ukazuje opravdanim da se ovaj stečajni postupak otvori i provede.

7. Prethodno navedenim, sud je utvrdio da je kod ovog dužnika nesporno ostvaren stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, da dužnik ima imovine dostatne za podmirenje troškova provedbe stečajnog postupka, odnosno da je ostvaren razlog za otvaranje i provedbu ovog stečajnog postupka.
8. Ovom stečajnom postupku prethodio je predstečajni postupak, a u kojem je metodom slučajnog odabira s liste stečajnih upravitelja za područje nadležnog suda imenovan povjerenik, te zatim isti primjenom promjene uloge imenovan stečajnim upraviteljem u ovom otvorenom stečajnom postupku sukladno čl. 85. st. 1. i 2. SZ-a.
9. Slijedom svega prethodno iznesenog, a na temelju članka 129. SZ-a, doneseno rješenje o otvaranju stečajnog postupka, te je zatim, na temelju članka 130. SZ-a, zakazano ispitno i izvještajno ročište.

U Zagrebu, 25. studenoga 2024.

S U D A C
LUCIJA BUTIGAN

Dokument je elektronički potpisan: LUCIJA BUTIGAN Vrijeme potpisivanja: 25-11-2024 12:03:55	DNE C=HR O=TRGOVA. KI SUD U ZAGREBU 2.5.4.67#130D48523337333838313838373732 L=ZAGREB S=BUTIGAN O=LUCIJA CN=LUCIJA BUTIGAN
---	--



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja o otvaranju stečajnog postupka pravo na žalbu ima osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i dužnik pojedinac, a protiv rješenja o odbijanju prijedloga za otvaranje stečajnog postupka pravo na žalbu ima podnositelj prijedloga (čl. 128. st. 8. SZ-a). Žalba se podnosi u roku od 8 dana nakon isteka osmog dana od dana objave pismena na Mrežnoj stranici e-oglasnoj ploči suda.

DNA:

1. e - oglasna ploča suda
2. sudski registar - elektronski
3. stečajni upravitelj
4. FINA Zagreb
5. bivši zakonski zastupnik dužnika
6. RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Avenija Dubrovnik 32
7. Općinski sud u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod

Broj zapisa: **9-3086f-97977**

Kontrolni broj: **0d3db-9edb6-99201**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=LUCIJA BUTIGAN, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

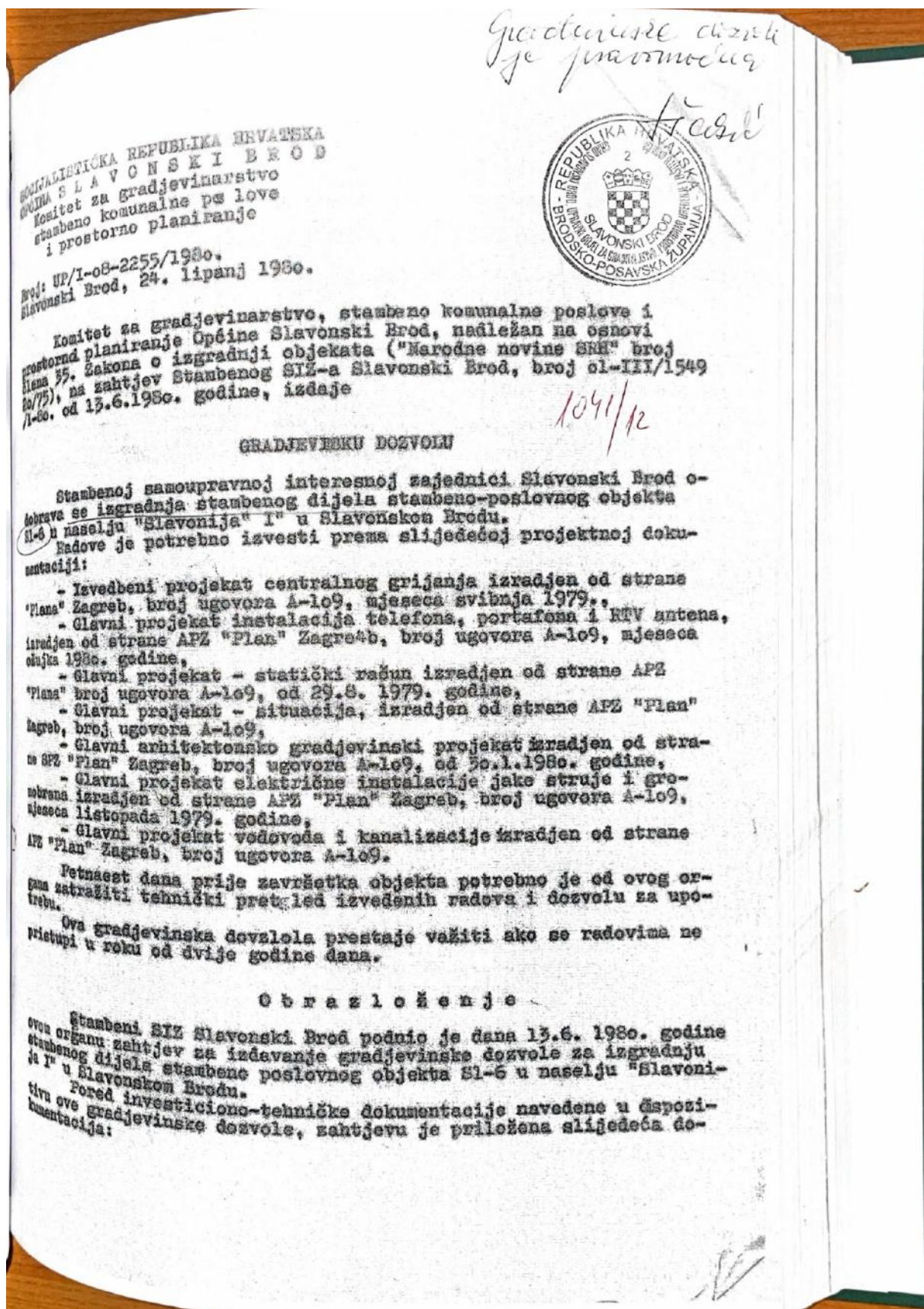
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>

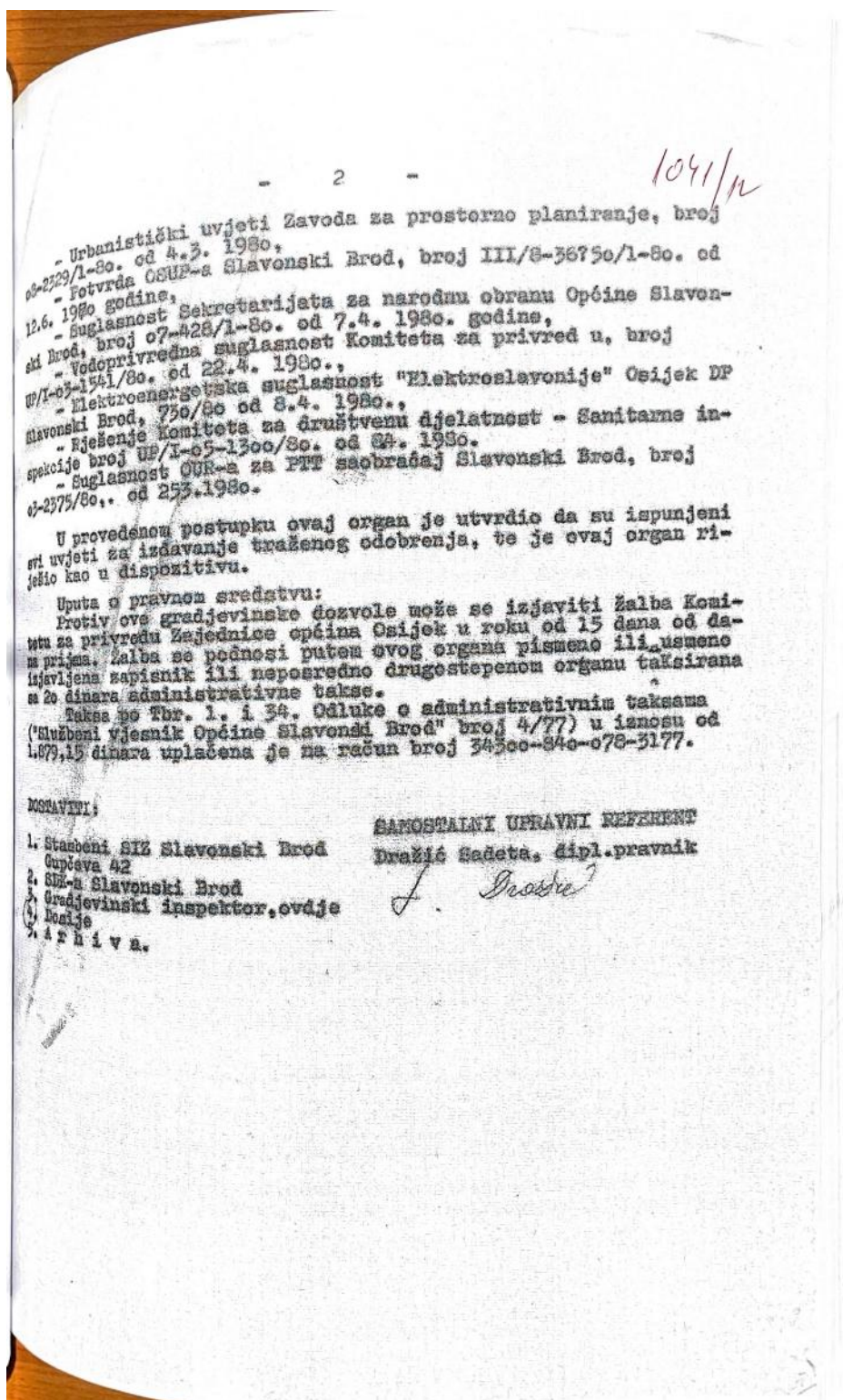


unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.





Ja, Javni bilježnik **Miroslav Bračun** iz Slavonskog Broda, P.Krešimira IV br.3,
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**GRADJEVINSKA DOZVOLA-
sa istaknutom klauzulom pravomoćnosti**

Isprava čiji se preslik ovjerava je pisana na računalu. Ovjereni preslik se sastoji od
(dvije) stranice, a izdan je u 1 (jednom) primjerku. Podnositelj isprave je NINO BRAČUN
Slavonski Brod, Dragutina Rakovca 7. Izvorna isprava nalazi se kod podnositelja isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.1 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i
poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.17 PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 13,80
kn.

BROJ: OV-1015/12
U Slavonskom Brodu, 20.01.2012



JAVNI BILJEŽNIK
Miroslav Bračun

[illegible]

Isprava o gradjevinske, stambene komunalne poslove
poslovanja na gradjevinskoj općini Slavonski Brod, molimo za potvrdu
i prenošenje planiranih objekata ("Društvo novine d.o.o.", broj
11.08.000 i izgradnja objekata "Društvo novine d.o.o.", broj
11.08.000) na mjestu stambenog zgrade broj 61/III-1979/1-
od 10.VIII 1979. godine iduće

CONFIDENTIAL

stanbeno; samostojne; interesne; zajednici slaveni
 od odbrave do zaštite slavenog dijela stanovne poslovanje ob-
 jave 11-1 u kasnije "Slaveni" 1" u Slav. Brod.
 Centar za ove djevojke na upravljanje Sine i naposljet
 kasnije na tehnički pregled od 20. VII 1942. godine i 12. IX 1942.
 mine.

● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

Standard 212 in New York State is even more satisfactory
"which provided a laboratory device as up-to-date equipment as
in which following objects 21-4 in Standard "Standard 3" in New
York State."

Porodica podnosiocima zahtjeva ovaj organ obavio je kontrolu
na 26. VIII 1968. g. izvršila tehnički pregled ispodnosa
i našla ispodnosa obavio se upotrebu budala da obješt obje
lino.

Dono 11. IX 1962. godine izvešen je osnovni tehnički program razvoja i izgradnje i izvešen je predviđeno osnovno izdavanje i izdavanje.

... ..

1964-1965

...într-o manieră completă:
 Pentru ora de lucru se poate să intervină laika a
 una ed 13 care să dăruie dintr-o manieră limitată de prietenie lajed-
 ele opina laika. Laika se poate să poartă orice angajare personală în
 ceea ce intervină să expună laika să se dăruie administrativ-
 se laika.

11745

[illegible]

1. 凡在本行开立存款账户的客户，均可向本行申请开立定期存款账户。

Group Kidete

Ja, Javni bilježnik **Miroslav Bračun** iz Slavonskog Broda, P.Krešimira IV br.3, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**DOZVOLA ZA UPOTREBU-
sa istaknutom klauzulom pravomoćnosti**

Isprava čiji se preslik ovjerava je pisana na računalu. Ovjereni preslik se sastoji od 1 (jedne) stranice, a izdan je u 1 (jednom) primjerku. Podnositelj isprave je NINO BRAČUN, Slavonski Brod, Dragutina Rakovca 7. Izvorna isprava nalazi se kod podnositelja isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.1 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.17 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 6,90 kn.

BROJ: OV-1014/12
U Slavonskom Brodu, 20.01.2012



JAVNI BILJEŽNIK
Miroslav Bračun



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

KLASA : 936-02 /12-05/ 29
URBR : 541-18-02/04-12-2
U Slavonskom Brodu, 23.01.2012.

1091/12

Područni ured za katastar Slavonski Brod povodom zahtjeva Bračun Nine iz Sl. Broda, OIB:81899858880 na temelju čl.144 Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07) i čl.159 Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), izdaje:

**POVIJEST PROMJENA - UPIS GRAĐEVINE U KATASTARSKI OPERAT
NA k.č. 2496/3 k.o. Slavonski Brod**

Uvidom u katastarsku evidenciju utvrđeno je da je na k.č.2496/3 k.o. Slavonski Brod evidentirana građevina 1982. godine. (skica br.67,naselja II)

Sastavni dio ove povijesti promjena - upisa građevine u katastarski operat su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravna pristojba prema Tbr.1, 55 i 56 Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10) u iznosu od 85,00 kuna naplaćena je i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina (NN 148/08, 75/09) naplaćeni su u iznosu od 35,00 kuna

Prilozi:

- kopija katastarskog plana
- prijepis posjedovnog lista

Odgovorna osoba: Ankica Čuljak, geom.







KATASTARSKA OPĆINA: SLAVONSKI BROD
MB KATASTARSKE OPĆINE: 328758

02.02.2012.

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 12166
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

IZVOD: DIO REDNI BROJ E20 (OSTALI DIJELOVI KAO NEPOTREBNI IZOSTAVLJENI)

Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvlasnički dio na dijelu	OIB	Primjedba		
1/42	VULETIĆ VLADIMIRA, RATKO, SLAVONSKI BROD, VIDA DOŠENA 23	1/1	35525335661			
Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine ulice, trga i sl)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina ha a m2	Posebni pravni režimi	Primjedba
24963	25	NASELJE SLAVONIJA I	STAMBENA ZGRADA	8 75		
UKUPNO :				8 75		

kepada dan 02.02.2012.

UKUPNO:

875

1536

... i molekularnih čestica koje se vode kao zgradne

... koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova


Knjig iz posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva.

Ovaj izvod vjeran svom originalu ovjerava



M. P

(potpis službene osobe)


REPUBLIKA HRVATSKA
POSavska ŽUPANIJA
GRAD SLAVONSKI BROD
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO
PROSTORNO UREĐENJE I
ZASTITU OKOLIŠA
KLASA: 361-03/12-04/38
URBROJ: 2178/01-10-12-2
Slavonski Brod, 06. velječe 2012

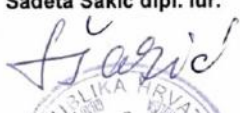

1041/12

NINO BRAČUN
Slavonski Brod
D. Rakovca br. 7

PREDMET: utvrđivanje čestice za stambenu zgradu

Uvidom u povijest promjena – upis građevine u katastarski operat na k.č.br. 2496/3 k.o. Slavonski Brod, izdanu od DGU PU za katastar Slavonski Brod Klasa: 936-02/12-05/29, Ur. broj: 541-18-02/04-12-2 od 23. 01. 2012. godine, izvod iz katastarskog plana DGU PU za katastar Slavonski Brod od 02. 02. 2012. godine, građevinsku dozvolu broj: UP/I-08-2255/1980 od 24. lipnja 1980. godine, izdanu od Općine Slavonski Brod, Komiteta za građevinarstvo, stambeno komunalne poslove i prostorno planiranje Slavonski Brod i uporabnu dozvolu broj: UP/I-08-2866/82 od 14. listopada 1982. godine, izdanu od Općine Slavonski Brod, Komiteta za građevinarstvo, stambeno komunalne poslove i prostorno planiranje Slavonski Brod, potvrđuje se od strane ove Službe da je stambeno poslovna građevina navedena u građevinskoj i uporabnoj dozvoli kao objekt S1-6, zgrađena na zemljištu k.č. br. 2496/3 k.o. Brod u Slavonskom Brodu u naselju Slavonija I.

Samostalni upravni referent
Sadeta Šakić dipl. iur.

DOSTAVITI
1. Naslovu
2. Dosje
3. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
 BROD

SPLIT, 05.03.2025

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Ovaj prijepis posjedovnog lista je prilog uvjerenju: 938-08/2025-04/81

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)

Posjedovni list: 26280
 nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Udio	OIB
1	1/42	BROD KONZALTING D.O.O. U STEČAJU, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		01799228754
2	1/42	BROD KONZALTING D.O.O. U STEČAJU, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		01799228754
3	1/42	ZDRAVSTVENA USTANOVA LJEKARNA SLAVONSKI BROD, VUKOVARSKA ULICA 10, 35000 SLAVONSKI BROD		40407781711
4	1/42	ŠVAST ALEN, SLAV. BROD, I. LUCIĆA BR. 46	1/2	13809585388
		ŠVAST ALEN, ULICA IVANA LUCIĆA 46, 35000 SLAVONSKI BROD	1/2	13809585388
5	1/42	KLJAIĆ MIRJANA, SLAV. BROD, I. MAŽURANIĆA BR. 4	1/4	15221771057
		KLJAIĆ LUKA MLT., SLAV. BROD, I. MAŽURANIĆA BR. 4	1/4	86481722994
		KLJAIĆ MIRNA, ZAGREB, J. ŠIDAKA BR. 4	1/4	48789924100
		KLJAIĆ MIRJANA, ULICA IVANA MAŽURANIĆA 4, 35000 SLAVONSKI BROD	1/4	15221771057
6	1/42	SKOKOVIĆ BRANKO, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NASELJE 6	1/1	37735205673
7	1/42	PROHASKA JOZEF, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I S1-6/2	1/2	73408823280
		PROHASKA SLAVICA, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I S1-6/2	1/2	66496121293
8	1/42	LULIĆ SAVKA, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I, ZGR. 6	1/1	18945352430
9	1/42	VIDAKOVIĆ EVA, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I S 1-6	1/1	75049956847
10	1/42	GRGIĆ DARIJA, ULICA KERDENI 10B, 35000 SLAVONSKI BROD	1/1	05624575740
11	1/42	REČIĆ DRAŽEN, NASELJE SLAVONIJA I 6/1, 35000 SLAVONSKI BROD		49973253282
12	1/42	MIŠIĆ JOZO, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I KBR. 6	1/1	44213905791
13	1/42	MAROVIĆ JOSIP, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NAS. S1-6	1/1	37618477414
14	1/42	TOT-ĐERĐ TERHAJ MARIJANA, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NASELJE 6/1	1/2	89271251975
		TOT-ĐERĐ PETER, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NASELJE 6/1	1/2	26105677914
15	1/42	MUSTAPIĆ SONJA, SLAV. BROD, SLAVONIJA I BR. 6	1/1	45130619240
16	1/42	BREKALO ZORAN, NASELJE SLAVONIJA I 6/1, 35000 SLAVONSKI BROD	1/1	77136466571
17	1/42	RAJKOVIĆ DOMAGOJ, HORVATOVAC 73, 10000 ZAGREB		13993124564

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Udio	OIB
18	1/42	KOLESARIĆ IVAN, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NAS. SI-6	1/2	69299917742
		KOLESARIĆ ANKICA, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NAS. 6/2	1/2	92029957449
19	1/42	GOJKOVIĆ DAVORIN, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I 6/2	1/2	50013666853
		GOJKOVIĆ MARA, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I 6/2	1/2	98586283052
20	1/42	PETRIČEVIĆ NIKOLA, DIVOŠEVCI 25A	1/1	09464631260
21	1/42	KADRIĆ ISMETA, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I 6/2	1/1	11276330009
22	1/42	HERBUT LJERKA, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NAS. SI/6	1/2	84186008531
		HERBUT LJERKA, NASELJE SLAVONIJA I 6/2, 35000 SLAVONSKI BROD	1/2	84186008531
23	1/42	MARJANOVIĆ DAVOR, FRANKOPANSKA 25, DAVOR 35400 NOVA GRADIŠKA		78182757027
24	1/42	GAŠPAROVIĆ-ZEČEVIĆ DRAGICA, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NASELJE I/6	1/2	09605817763
		ZEČEVIĆ SIMO, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NASELJE I/6	1/2	38890748178
25	1/42	ČMELJEŠEVIĆ ALEN, BRANIMIROVA ULICA 71, 35000 SLAVONSKI BROD	1/1	22533427373
26	1/42	STEPIĆ MARIJA, SLAV. BROD, NASELJE SLAVONIJA I ZGR.6 UL. II	1/2	51296060227
		STEPIĆ MARKO, SLAV. BROD, NASELJE SLAVONIJA I ZGR.6 UL. II	1/2	42906208048
27	1/42	DRČELIĆ ĐURO, SLAVONSKA ULICA 108, VRANOVCI 35000 SLAVONSKI BROD		76460769218
28	1/42	RAJKOVIĆ VJEKOSLAV (FRANJN), SLAV. BROD, SLAVONIJA I NASELJE 6/2	1/1	54181006212
29	1/42	TRGOVČEVIĆ VIKTORIJA ROĐ. TURŽANSKI, SLAV. BROD, NASELJE SLAVONIJA I 6/III	1/1	43129306073
30	1/42	BODROŽIĆ-DŽAKIĆ GORDANA, NASELJE SLAVONIJA I 6/3, 35000 SLAVONSKI BROD		68783453090
31	1/42	GOLENIĆ MARINA ROĐ. ŠOPF, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I 2/3	1/6	91520048731
		GOLENIĆ MARINA, NASELJE SLAVONIJA I 6/3, 35000 SLAVONSKI BROD	2/6	91520048731
		GOLENIĆ DALIBOR, NASELJE SLAVONIJA I 2/3, 35000 SLAVONSKI BROD	3/6	98737830665
32	1/42	KOLOBARIĆ VINKA ROĐ. NIKIĆ, SLAV. BROD, SLAVONIJA I 6/3	1/1	43447021648
33	1/42	KLJAJIĆ EMICA (PAVINA), SLAV. BROD, V. DOŠENA 82	1/1	30599158097
34	1/42	VUKAŠINOVIĆ DARKO, SLAV. BROD, SLAVONIJA I 6/3	1/1	40791247262
35	1/42	PEHAR OZREN, SLAVONSKI BROD, NASELJE SLAVONIJA II 1/1	1/1	77907881571
36	1/42	MARKOTIĆ ZVONIMIR, SLAV. BROD, SLAVONIJA I NASELJE 6	1/1	26161422141
37	1/42	CARIĆ MILAN, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I/6	1/2	65574548783
		CARIĆ MILAN, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I 6/3	1/2	65574548783
38	1/42	ŠEPER KORNEL, ULICA ZINKE KUNC 1, 10000 ZAGREB		58544840357
39	1/42	LOVRIĆ IVICA, SLAV. BROD, NAS. SLAVONIJA I/6	1/1	46350950459
40	1/42	BRNJIC BERNARD, NASELJE SLAVONIJA I 6/3, 35000 SLAVONSKI BROD	1/1	87584457204
41	1/42	PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB		02535697732
42	1/42	GRAD SLAVONSKI BROD	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
2496/3	Naselje Slavonija I	875	25		
	STAMBENA ZGRADA, NASELJE SLAVONIJA I	875			
Ukupna površina katastarskih čestica		875			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Službena osoba: Ivona Vraničić
 Ovlašteni katastarski referent



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 07.03.2025. 14:43

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 26280

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15662/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2496/3	25	Naselje Slavonska I STAMBENA ZGRADA, NASELJE SLAVONIJA I	875 875	
		UKUPNO:		875	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.02.2012. broj Z-1041/12 Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za stambenu zgradu br. 6 nas. Slavonska I sagrađenu na čkr. 2496/3 priložena građevinska dozvola Komiteta za građevinarstvo, stambeno komunalne poslove i prostorno planiranje Sl. Brod od 24. lipnja 1980. br. UP/I-08-2255/80 br. Ov-1015/12, dozvola za uporabu Komiteta za građevinarstvo, stambeno komunalne poslove i prostorno planiranje Sl. Brod od 14. rujna 1982. br. UP/I-08-9865/82 br. Ov-1014/12, povijest promjena-upis građevine u katastarski operat na čkr. 2496/3 DGU Područnog ureda za katastar u Sl. Brodu od 23. siječnja 2012. br. klasa: 936-02/12-05/29, potvrda Upravnog odjela za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Sl. Brod od 06. veljače 2012. br. klasa: 361-03/12-04/38 Urbroj: 2178/01-10-12-2.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Prizemlje koje se sastoji od kancelarije sa 26,45 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-4, kancelarije sa 24,11 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-6, prodajnog prostora sa 24,68 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-7, prodajnog prostora sa 86,80 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-8, prodajnog prostora sa 26,77 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-9, izložbenog prostora sa 2,16 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-10, izložbenog prostora sa 2,14 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-11, ulaza sa 6,00 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-12, kancelarije sa 14,72 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-13, ukupne površine 284,34 m2 BROD KONZALTING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 01799228754, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	
1.14	Zaprimljeno 25.11.2024.g. pod brojem Z-15662/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-2515/2024-10 25.11.2024, nad dužnikom BROD KONZALTING d.o.o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Savska cesta 41, 10000 Zagreb.	na 1 (1.11)
2.	Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 26280
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Podrum koji se sastoji od skladišta sa 24,75 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-1, skladišta sa 29,49 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-2, WC-a muškog sa 2,67 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-3, WC-a ženskog sa 4,12 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-4, skladišta sa 16,73 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-6, skladišta sa 24,48 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-7, ukupne površine 118,56 m2		
BROD KONZALTING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 01799228754, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
2.14	Zaprimljeno 25.11.2024.g. pod brojem Z-15662/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-2515/2024-10 25.11.2024, nad dužnikom BROD KONZALTING d.o.o. za građenje i usluge, OIB: 01799228754, Savska cesta 41, 10000 Zagreb.	na 2 (2.11)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18. Na suvlasnički dio: 1 (1/42)			
18.1	Zaprimljeno 15.11.2021.g. pod brojem Z-14108/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA, BR. 646-1/2021 10.11.2021, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA BR. 030-59000672 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA, OV-12757/21 12.11.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu EUR 400.000,00 (slovima: četiristisućaeura) u protuvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan dospelja, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA	400.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.7)
19. Na suvlasnički dio: 2 (1/42)			
19.1	Zaprimljeno 15.11.2021.g. pod brojem Z-14108/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA BR. 030-59000672 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA, OV-12757/21 12.11.2021, PUNOMOĆ OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA, BR. 646-1/2021 10.11.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu EUR 400.000,00 (slovima: četiristisućaeura) u protuvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan dospelja, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA	400.000,00 EUR	vezano uz B 2 (2.7)
22. Na suvlasnički dio: 1 (1/42)			
22.1	Zaprimljeno 02.05.2024.g. pod brojem Z-6765/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 26.04.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-562/2024-2 02.05.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.628,89 EUR (slovima: tisućušešestdvadesetosam eura i osamdesetdevet centa), zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, te svim tražbinama, naknadama i troškovima sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N. N. 63/19, 128/22, 155/23) za korist: HRVATSKE VODE PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	1.628,89 EUR	vezano uz B 1 (1.11)

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

07.03.2025. 14:54:11

Stranica: 2

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD Broj ZK uložka: 26280
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
22.2	Zaprimljeno 02.05.2024.g. pod brojem Z-6765/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 22.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.03.2025.

DARJA
BOŠNJ
AK

BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, Mljekarski trg 3, Rijeka (Grad Rijeka), OIB: 02138784111, sjedište osnivača: St. Veiter Ring 43, Klagenfurt, Austrija, zastupano po punomoćnicima Tihomiru Zdražilu, voditelju BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, Mljekarski trg 3, Rijeka i Davoru Vrabecu, voditelju Poslovnice Zagreb u BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, Mljekarski trg 3, Rijeka (u daljnjem tekstu: Banka)-----

BKS Bank AG, St. Veiter Ring 43, Klagenfurt, Austrija, OIB: 95202348925, zastupano po punomoćnicima Tihomiru Zdražilu, voditelju BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, Mljekarski trg 3, Rijeka i Davoru Vrabecu, voditelju Poslovnice Zagreb u BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, Mljekarski trg 3, Rijeka (u daljnjem tekstu: Založni vjerovnik)-----

BROD KONZALTING d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Drage Ivaniševića 4, OIB 01799228754, koje zastupa direktor Dragan Garić s prebivalištem u Zagrebu, Podbrežje VIII. 5, OIB 11424717561, dopisna adresa: Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Drage Ivaniševića 4 (u daljnjem tekstu: Dužnik)-----

MULTI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Drage Ivaniševića 4, OIB 10010850308, koje zastupa direktor Darko Horvat s prebivalištem u Zagrebu, Tratinska ulica 80A, OIB 30243218313, dopisna adresa: Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Drage Ivaniševića 4 (u daljnjem tekstu: Založni dužnik)-----

Koje će se dalje u tekstu zajedno zvati: „Ugovorne strane“-----

sklopili su u Zagrebu dana 12.11.2021. (slovima: dvanaestogstudenogdvijetisućdvadesetprve) godine sljedeći-----

U G O V O R-----

---O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA-----

br. 030-5900672-----

---SPORAZUM-----

---RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE-----

---ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNOSTIMA-----

---UVODNE ODREDBE-----

---Članak 1.-----

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je trgovačko društvo BKS Bank AG, St. Veiter Ring 43, Klagenfurt, Austrija, OIB: 95202348925 osnivač BKS Bank AG, Glavne podružnice Hrvatska, sa sjedištem u Rijeci (Grad Rijeka), Mljekarski trg 3, OIB: 02138784111, putem koje djeluje u Republici Hrvatskoj. Djelovanjem podružnice prava i obveze stječe odnosno preuzima osnivač.-----
2. Ovim Ugovorom utvrđuje se okvirni iznos zaduženja Dužnika kod Banke te uvjeti i način korištenja odobrenog okvirnog iznosa zaduženja.-----
3. Sukladno odredbama ovog Ugovora Banka će vršiti daljnja odobrenja i ugovaranja kratkoročnih, pojedinačnih kreditnih poslova s Dužnikom (u daljnjem tekstu: ugovori o pojedinačnim plasmanima) prema vrstama navedenim u članku 2. stavku 3. ovog Ugovora.-----
4. Ugovorne strane su suglasne da pravilno ispunjen Zahtjev za odobrenje kredita (u nastavku: Zahtjev) potpisan od ovlaštene osobe Dužnika te prihvaćen i potpisan od ovlaštene osobe Banke predstavlja ugovor o pojedinačnom plasmanu iz članka 2. stavka 3. koji se smatra sklopljenim i stupa na snagu danom kada Banka odobri i potpiše Zahtjev. Ugovori o pojedinačnim plasmanima koji će se sklopiti predstavljati će sastavni dio ovog Ugovora i činiti će jednu nedjeljivu cjelinu.-----
5. Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama čini sastavni dio ovog Ugovora i dalje u tekstu će se Sporazum i Ugovor zajedno zvati „Ugovor“.-----

---IZNOS I NAMJENA-----

---Članak 2.-----

1. Temeljem Odluke Banke, Dužniku se odobrava okvirni iznos zaduženja kod Banke do ukupnog iznosa od:-----

EUR 400.000,00

(slovima: četiristisućaeura)

u kunsjoj protuvrijednosti preračunato po srednjem tečaju za istu valutu tečajne liste HNB na dan isplate kredita.

- a) Ugovorne strane su suglasne da odobreni iznos kredita predstavlja valutni iznos zaduženja Dužnika po osnovi pojedinačnog plasmana i ovog Ugovora.
 - b) Isplata kredita vrši se u kunama uz obračun primjenom srednjeg tečaja HNB za 1 (slovima: jedan) EUR na dan isplate sredstava.
 - c) Povrat kredita i to: iznos glavnice kredita, pripadajuće redovne kamate (interkalarnе kamate) te naknade vrši se u kunama uz obračun primjenom srednjeg tečaja HNB za 1 (slovima: jedan) EUR na dan dospijeća svake pojedine obveze.
2. Okvirni iznos zaduženja kod Banke iz stavka 1. ovog članka predstavlja maksimalni iznos do kojeg se Dužnik može zaduživati u Banci.
 3. Temeljem ovog Ugovora Banka može odobravanjem pisanog Zahtjeva Dužnika ugovarati slijedeće vrste pojedinačnih plasmana:-----
kratkoročni krediti s tim što za navedene poslove ukupna zaduženost Dužnika kod Banke ne smije prijeći iznos od EUR 400.000,00 (slovima: četiristisućaeura).
 4. Ukupno zaduženje Dužnika u Banci po osnovi ovog Ugovora i ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima) u trenutku odobrenja Zahtjeva iz članka 1. stavka 3. ovog ugovora ne smije prijeći iznos iz st. 1. i stavka 2. ovog članka.
 5. Ukoliko se pojedinačni plasmani odobravaju u različitim valutama, preračunavanje drugih valuta u odnosu na valutu iz stavka 1. ovog članka vrši se po srednjem tečaju HNB i prema tome određuje daljnja raspoloživost okvira za daljnje plasmane.
 6. Banka ima pravo privremeno obustaviti daljnje odobravanje i sklapanje ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima) i kada ukupno zaduženje Dužnika ne prelazi iznos iz st. 1. i 2. ovog članka ukoliko Dužnik neuredno izvršava obveze po ranije zaključenim ugovorima ili/ili ako Banka utvrdi da je došlo ili da postoji prijetnja pogoršanja poslovne i/ili financijske situacije koja bi dovela u pitanje uredno izvršenje obveza preuzetih prema Banci i/ili ako Banka sukladno svojoj trenutnoj kreditnoj politici ili pojedinačnoj poslovnoj odluci odbije Zahtjev za pojedinačni(e) plasman(e), a trajno temeljem raskida ovog Ugovora. U slučaju obustave daljnjeg odobravanja i sklapanja ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima) odnosno odbijanja Zahtjeva za pojedinačni(im) plasman(ima), Banka nije dužna Dužniku obrazlagati razloge odbijanja, a Dužnik se odriče prava na naknadu štete u slučaju obustave plasmana i odbijanja zaključivanja pojedinačnog(ih) Ugovora o plasmanu (ima).

NAKNADA ZA OKVIRNO ZADUŽENJE I TROŠKOVI

Članak 3.

1. Dužnik je obavezan platiti Banci naknadu za obradu zahtjeva za odobrenje okvirnog zaduženja, naknadu za obradu zahtjeva za produženje roka, te naknadu za sklapanje pojedinačnih plasmana, prema Tarifi za usluge Banke važećoj na dan obračuna, jednokratno, unaprijed, najkasnije prije početka korištenja pojedinačnih plasmana.
2. Dužnik je obavezan platiti Banci naknadu za obradu zahtjeva za odobrenje okvirnog zaduženja u iznosu od 0,25% (slovima: nulazarezdvadesetpetposto) obračunatu na iznos odobrenog okvirnog zaduženja, jednokratno, unaprijed, najkasnije prije početka korištenja pojedinačnih plasmana.
3. Iznos obračunate naknade u valuti kredita preračunava se u kune primjenom srednjeg tečaja HNB na dan obračuna.
4. Dužnik je obavezan platiti Banci i sve stvarne troškove nastale ili koji će nastati sklapanjem ili provedbom ovog Ugovora.
5. Dužnik može odustati od okvirnog zaduženja prije početka korištenja kredita po prvo sklopljenom ugovoru o pojedinačnom plasmanu, ali se ne oslobađa obveze na plaćanje naknade i troškova iz stavka 1. i 2. ovog članka Ugovora. Dužnik ima isto pravo i obvezu i u slučaju produženja roka za sklapanje pojedinačnih plasmana.

UVJETI ODOBRAVANJA POJEDINAČNIH PLASMANA IZ OKVIRNOG ZADUŽENJA

Članak 4.

1. Temeljem ovog Ugovora Dužnik se može zaduživati kod Banke uz slijedeće uvjete.

8

2

Mark

- a) za kredite:-----
- Kamatna stopa na kredite u eurima obračunava se visini 3-mjesečni EURIBOR + 3,00 (slovima: tri) postotnih poena godišnje, promjenjivo. Ukoliko je stopa 3-mjesečnog EURIBOR-a manja od 0 (slovima: nule), Banka pridržava pravo obračunati kamatnu stopu u visini ugovorene marže.-----
- b) Ostale naknade (odljev sredstava, troškovi SWIFT-a i dr.) obračunavaju se i naplaćuju sukladno Pravilniku o naknadama i Tarifi za usluge Banke, važećima na dan obračuna.-----
2. Ugovori o pojedinačnim plasmanima temeljeni na odredbama ovog Ugovora mogu se zaključivati počevši od dana stupanja ovog Ugovora na snagu pa do dana 12.11.2022. (slovima: prvogtudenogdvjetisućdvadesetdruge) godine, pritom krajnji rok otplate kredita ne smije biti dulji od:-----
- 12.02.2023. (slovima: dvanaestogveljaćedvjetisućdvadesettreće) godine.-----

-----UVJETI KORIŠTENJA OKVIRNOG IZNOSA ZADUŽENJA TEMELJEM SKLOPLJENOG-----
-----UGOVORA O POJEDINAČNOM PLASMANU-----
-----Članak 5.-----

1. Dužnik može koristiti odobreni okvirni iznos zaduženja temeljem sklopljenog ugovora o pojedinačnom plasmanu ukoliko je po potpisu ovog Ugovora i ugovora o pojedinačnom plasmanu, a najkasnije prije početka povlačenja kreditnih sredstava po prvom ugovoru o pojedinačnom plasmanu kumulativno ispunio slijedeće uvjete:-----
- predao/ustupio/proveo sve instrumente osiguranja predviđena člankom 12. ovog Ugovora i ako je predao Banci dokaz o predanom prijedlogu za upis tereta iz članka 13. u korist Založnog vjerovnika te predao Banci policu osiguranja iz članka 15. ovog Ugovora na kojoj su prava iz te police vinkulirana u korist Založnog vjerovnika i -----
 - platio Banci naknadu za obradu zahtjeva za okvirno zaduženje iz članka 3. ovog Ugovora i -----
 - platio Banci sve njene tražbine dospjele do trenutka sklapanja ugovora o pojedinačnom plasmanu.-----
2. Ukoliko Dužnik ne postupi na način određen u prethodnom stavku ovog članka do isteka roka za korištenje kredita određenog ugovorom o pojedinačnom plasmanu Banka ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor. U tom slučaju Dužnik ostaje i dalje u obvezi platiti Banci naknadu za obradu zahtjeva za okvirno zaduženje iz članka 3. ovog Ugovora.-----

-----KORIŠTENJE KREDITNIH SREDSTAVA TEMELJEM UGOVORA O POJEDINAČNOM-----
-----PLASMANU-----
-----Članak 6.-----

1. Kod nenamjenskih kredita i kredita za obrtna sredstva, odobrena kreditna sredstva Banka isplaćuje na transakcijski račun Dužnika otvoren u Banci.-----
2. Kod namjenskih kredita odobrena kreditna sredstva Banka isplaćuje sukladno odobrenoj namjeni, u pravilu u korist transakcijskih računa trećih osoba temeljem pisanog naloga za plaćanje Dužnika kojem se moraju priložiti dokazi o namjenskom korištenju sredstava.-----
3. Krediti po načelu tekućeg računa i revolving krediti mogu se koristiti i otplaćivati višekratno tijekom ugovorenog vremenskog razdoblja. Kredite po načelu tekućeg računa Dužnik koristi samostalno zadavanjem naloga za plaćanje na teret svojeg transakcijskog računa otvorenog u Banci do iznosa odobrenog dozvoljenog prekoračenja. Korištenje dozvoljenog prekoračenja se smanjuje prilikom svake uplate izvršene u korist transakcijskog računa Dužnika. Saldo iskorištenog kredita prikazuje se na Izvratku o stanju i prometu po transakcijskom računu s negativnim predznakom. Zadnji dan korištenja kredita ujedno je i dan dospeljeća kredita. Ukoliko nakon dospeljeća kredit ostane neotplaćen djelomično ili u cijelosti Dužnik nema pravo raspolaganja novčanim sredstvima do konačnog podmirenja dugovanja prema Banci s osnova tog ugovora. Svaka uplata izvršena u korist Računa Dužnika umanjuje dugovanje Dužnika prema Banci do podmirenja.-----
4. Korištenje revolving kredita Dužnik ostvaruje na način da dostavlja Banci pisani nalog za plaćanje na temelju kojeg Banka iz sredstava ugovorenog revolving kredita isplaćuje sredstva na transakcijski račun Dužnika otvoren u Banci. Otplatu kredita odnosno smanjenje iznosa kredita u korištenju Dužnik vrši zadavanjem naloga za plaćanje kojim tereti svoj transakcijski račun, a u korist računa Banke.-----
5. Ugovaranje kredita po načelu tekućeg računa isključuje ugovaranje revolving kredita i obrnuto.-----

-----OTPLATA GLAVNICE KREDITA-----

-----Članak 7.-----

1. Dužnik je obavezan plaćati glavnicu kredita u iznosima i rokovima utvrđenim ugovorom(ima) o pojedinačnom(im) plasmanu(ima), odnosno planovima otplate kredita.-----

-----OBRAČUN KAMATA, NAKNADA I OSTALIH TROŠKOVA PO UGOVORIMA-----

-----Članak 8.-----

1. Dužnik je obavezan platiti Banci redovnu kamatu koja se obračunava mjesečno, na način koji je ovisno o vrsti kredita propisan Pravilnikom o kamatama Banke, na iskorišteni i nedospjeli iznos kredita. Obračunata kamata dospijeva na plaćanje prvog dana u mjesecu po isteku obračunskog razdoblja.-----
2. Dužnik je obavezan platiti Banci naknade za odobrenje kredita i naknadu za produženje roka otplate kredita, sukladno članka 4. ovog Ugovora, najkasnije prije početka korištenja plasmana/produženja roka otplate/važenja plasmana.-----
3. Dužnik je obavezan platiti Banci i sve troškove koji su stvarno nastali tijekom ugovaranja, korištenja i naplate plasmana sukladno Uvjetima za kreditno poslovanje Banke s poslovnim subjektima.-----

-----ZATEZNA KAMATA-----

-----Članak 9.-----

1. Kamate, naknade i eventualni troškovi dospijevaju na plaćanje na dan obračuna.-----
2. Sve obračune naknada, kamata i eventualnih drugih troškova temeljem ovog Ugovora i ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima) Banka dostavlja Dužniku običnom poštom na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora ili putem fax-a odnosno mail-a. Smatrat će se da su obračunate naknade, kamate i eventualni drugi troškovi podmireni u roku ako su plaćeni Banci u odgovodnom (respiro) razdoblju od 8 (slovima: osam) dana od dana obračuna.-----
3. Na sve novčane obveze Dužnika iz ovog Ugovora i ugovora o pojedinačnim plasmanima koje Dužnik nije platio u ugovorenim rokovima Dužnik je obavezan platiti zateznu kamatu koju Banka obračunava po stopi i na način utvrđen Pravilnikom o kamatama i Odlukom o visini kamatnih stopa Banke. Stopa zatezne kamate, koja trenutno iznosi 7,61% (slovima: sedamzarezšezdesetjedenposto) godišnje je promjenjiva, a plaća se za sve dane zakašnjenja od ugovorenog dana dospijeća do dana plaćanja novčanih obveza.-----

-----OVLAŠTENJA BANKE-----

-----Članak 10.-----

1. Kod ugovaranja kamatnih stopa uz primjenu EURIBOR-a, kamatna stopa određuje se početkom tekućeg obračunskog razdoblja prema stopi EURIBOR-a objavljenoj na službenim stranicama EURIBOR-a važećoj na prvi dan obračunskog razdoblja (01/01, 01/04, 01/07 i 01/10). Ukoliko je stopa EURIBOR-a važeća na prvi dan obračunskog razdoblja (01/01, 01/04, 01/07 i 01/10) manja od 0 (slovima: nule), Banka pridržava pravo obračunati kamatnu stopu u visini ugovorene marže. EURIBOR kao promjenjivi dio kamatne stope objavljuje European Money Markets Institute na www.emmi-benchmarks.eu.-----
2. Zamjenske referentne vrijednosti: Ukoliko bi se parametar promjenjivosti EURIBOR (dalje u tekstu: pokazatelj referentne vrijednosti) od nekog trenutka objavljivao na mjestu različitom od mjesta objave u trenutku sklapanja ovog Ugovora, onda bi se ta objava smatrala mjerodavnom. Ukoliko nadležno tijelo (ili se putem zakona/javnog tijela) umjesto gore navedenog pokazatelja objavi zamjenski pokazatelj, od tog trenutka primjenjuje se zamjenski pokazatelj. Ako se gore navedeni pokazatelj više ne objavljuje ili slijedi potpuno druge faktore utjecaja nego prilikom sklapanja ugovora, umjesto njega koristit će se ekonomski najbliži objavljeni pokazatelj. Banka će obavijestiti Dužnika o tim promjenama i učincima na njegov ugovorni odnos s Bankom.-----
3. Stope ugovornih kamata, bilo redovnih bilo zateznih, stope naknada te iznos troškova promjenjivi su sukladno promjenama Pravilnika o kamatama i Odluke o kamatnim stopama Banke te promjenama Pravilnika o naknadama i Tarifi za usluge Banke, na koje promjene Dužnik, potpisom ovog Ugovora bezuvjetno pristaje. U slučaju promjene stopa kamata i naknada određenih aktima Banke Dužnik pristaje da se na ovaj Ugovor direktno primjenjuju izmijenjeni akti Banke te se obvezuje, i bez sklapanja Dodatka ovom Ugovoru, plaćati tako izmijenjenu kamatu i naknadu.-----

4. Dužnik može ovlastiti Banku da obračunate naknade temeljem ovog Ugovora i ugovora o pojedinačnim plasmanima, na dan obračuna naplaćuje terećenjem transakcijskog računa Dužnika koji se vodi u Banci.
5. Dužnik ovlašćuje Banku da prilikom prve isplate kredita temeljem ugovora o pojedinačnom plasmanu, ukoliko to prethodno nije učinio Dužnik naplati naknadu za obradu zahtjeva iz članka 3. ovog Ugovora iz odobrenih kreditnih sredstava i za isti iznos teretiti glavnici kredita.

DATUM I REDOSLIJED PODMIRENJA OBEZA

Članak 11.

1. Banka će uplate Dužnika smatrati izvršenim danom kada na račun Banke stigne novčana doznaka, odnosno kada bude odobren račun Banke.
2. Prilikom svake uplate Banka će dospjela potraživanja prema Dužniku iz ovog Ugovora i/ili ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima) naplaćivati na način da će najprije naplatiti nastale troškove, nakon toga zatezne kamate, obračunate naknade, redovnu kamatu i na kraju glavnici duga odnosno garantirani iznos.
3. U slučaju kada Dužnik ima prema Banci dospjela dugovanja po više ugovora o pojedinačnim plasmanima, a uplaćeni iznos nije dovoljan za podmirenje svih dospjelih obveza Banka je ovlaštena uplaćenim iznosom namirivati potraživanja prema redosljedu kako je koja obveza dospjela na plaćanje, neovisno o broju kreditnog računa kojeg je Dužnik naznačio prilikom uplate dužnog iznosa.

INSTRUMENTI OSIGURANJA NAPLATE

Članak 12.

1. Radi osiguranja naplate tražbina koje će nastati po osnovi ovog Ugovora Dužnik se obvezuje prilikom potpisa ovog Ugovora predati, odobriti odnosno ustupiti Banci sljedeće instrumente osiguranja naplate:
 - a) 1 (slovima: jedan) komad bjanko akceptirane mjenice Dužnika s klauzulom «bez protesta». Potpisom ovog Ugovora Dužnik daje ovlaštenje Založnom vjerovniku da u slučaju neplaćanja bilo kojeg dospjelog iznosa proizašlog iz ovog Ugovora ispunj takvu mjenicu i u nju unese sve i bilo koje mjenično pravne sastojke uključujući i mjenični iznos koji odgovara dospjelim, a neplaćenom iznosu duga Dužnika te da radi naplate te mjenice poduzme sve radnje u skladu s propisima. Dužnik se potpisom ovog Ugovora, odriče svih izvanmjeničnih prigovora protiv mjeničnog vjerovnika i njegovog zahtjeva za isplatom mjenice i
 - b) 1 (slovima: jednu) zadužnicu nominiranu na iznos od EUR 400.000,00 (slovima: četiristisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti preračunato po srednjem tečaju za istu valutu tečajne liste HNB na dan dospjeća tražbine, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3M EURIBOR + 3,00 (slovima: tri) postotnih poena, godišnje, promjenjiva, te ugovorene naknade i troškove, sa zateznom kamatom po stopi od 7,61% (slovima: sedamzarezšezdesetjedenposto) godišnje, promjenjiva, potpisano od ovlaštene osobe Dužnika u korist Založnog vjerovnika i solemniziranu kod javnog bilježnika.
2. Ukoliko se instrumenti osiguranja iskoriste Dužnik se obvezuje na pisani zahtjev Banke, odmah, a najkasnije u roku od 3 (slovima: tri) radna dana dostaviti Banci novi(e), kao nadomjestak.
3. Dužnik ovlašćuje Banku da sve i bilo koju dospjelu i nepodmirenu tražbinu proizašlu iz ovog Ugovora i Ugovora pojedinačnom(im) plasmanu(ima) Banka može naplatiti prijebojem s kunskom protuvrijednosti sredstava na njegovom deviznom računu kod Banke kao i prijebojem sa sredstvima na bilo kojem drugom računu kod Banke.
4. Potpisom ovog Ugovora Dužnik daje neopozivu ugovornu ovlast Banci da izvrši naplatu bilo koje svoje dospjele, a nepodmirene tražbine iz ovog Ugovora i Ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima). Banka je ovlaštena na temelju ove ugovorne ovlasti davati naloge za plaćanja sa svih računa Dužnika koji su otvoreni u Banci te izvršiti naplatu po tim nalogima. Ovo ovlaštenje(a) odnosi(e) se i na eventualno postojeće nenamjenski oročene depozite u Banci a na osnovi kojeg(ih) Banka može, po raskidu ugovora o kreditu i prije roka oročenja raskinuti ugovor o oročenom depozitu i iz novčanih sredstava depozita namiriti dospjela potraživanja koja ima temeljem ovog Ugovora i Ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima). U tom slučaju ugovor o oročenom depozitu se smatra raskinutim danom s kojim Banka namiri svoja potraživanja iz novčanih sredstava depozita. Eventualno preostala sredstva nenamjenski oročenog depozita prenose se na račun po viđenju i na njih se primjenjuju opći akti Banke koji se odnose na depozite po viđenju. Za razdoblje do prekida nenamjenskog oročenja Banka na depozit obračunava kamatu po stopi propisanoj

važećom Odlukom o kamatnim stopama Banke za depozite ročnosti sukladno ostvarenom razdoblju oročenja (do prekida).

5. Dužnik daje, a Banka prima u zalag svakodobna potraživanja Dužnika s osnova računa otvorenih kod Banke. Dužnik ovlašćuje Banku da sve i bilo koju dospjelu i nepodmirenu tražbinu proizašlu iz ovog Ugovora i Ugovora pojedinačnom(im) plasmanu(ima) Banka može naplatiti iz predmetnog zaloga.

HIPOTEKA NA NEKRETNOSTIMA

Članak 13.

1. Banka, Založni vjerovnik i Založni dužnik su suglasni da se radi osiguranja naplate tražbine Banke prema Dužniku koja proizlazi iz ovog Ugovora i to u iznosu od EUR 400.000,00 (slovima: četiristotisućaeura) u protivvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 (slovima: jedan) EUR na dan dospeljeća, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode zasnuje založno pravo (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Založnog dužnika upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod u:

- zk.ul. 12907, ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA, SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD, na 1/42 dijela k.č. 2496/3 STAMBENA ZGRADA BR. 6 NAS. SLAVONIJA I površine 875 m², upisane u zk.ul. 12907 iste katastarske općine sa kojim je suvlasničkim dijelom nekretnine povezano vlasništvo posebnog dijela – 1. Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Prizemlje koje se sastoji od kancelarije sa 26,45 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-4, kancelarije sa 24,11 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-6, prodajnog prostora sa 24,68 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-7, prodajnog prostora sa 86,80 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-8, prodajnog prostora sa 26,77 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-9, izložbenog prostora sa 2,16 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-10, izložbenog prostora sa 2,14 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-11, ulaza sa 6,00 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-12, kancelarije sa 14,72 m² označeno u etažnom nacrtu sa I-13, ukupne površine 284,34 m²;

- zk.ul. 12907, ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA, SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD, na 1/42 dijela k.č. 2496/3 STAMBENA ZGRADA BR. 6 NAS. SLAVONIJA I površine 875 m², upisane u zk.ul. 12907 iste katastarske općine sa kojim je suvlasničkim dijelom nekretnine povezano vlasništvo posebnog dijela – 2. Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Podrum koji se sastoji od skladišta sa 24,75 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-1, skladišta sa 29,49 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-2, WC-a muškog sa 2,67 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-3, WC-a ženskog sa 4,12 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-4, skladišta sa 16,73 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-6, skladišta sa 24,48 m² označeno u etažnom nacrtu sa II-7, ukupne površine 118,56 m²;

u korist BKS Bank AG, St. Veiter Ring 43, Klagenfurt, Austrija, OIB: 95202348925 kao Založnog vjerovnika.

2. Založni dužnik ovlašćuje Založnog vjerovnika da bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja može ishoditi uknjižbu založnog prava (hipoteke) na nekretninama iz prethodnog stavka ovog članka u svoju korist, a radi osiguranja tražbine Založnog vjerovnika iz ovog Ugovora.

Članak 14.

1. Založni dužnik jamči da nekretnine u njegovom vlasništvu na kojima dozvoljava uknjižbu hipoteke u korist Založnog vjerovnika nisu opterećene teretima ni pravima u korist trećih osoba, izuzev onih koji su poznati Založnom vjerovniku temeljem priloženih Izvadaka iz zemljišnih knjiga. Sve troškove vezane uz posjed i korištenje nekretnina snosi sam Založni dužnik.
2. Založni dužnik se obvezuje da neće, bez prethodnog pristanka Založnog vjerovnika otuđiti nekretnine na kojima dozvoljava uknjižbu hipoteke u korist Založnog vjerovnika ni na nekretninama dozvoliti zasnivanje novog založnog ili drugog stvarna prava.

-----Članak 15.-----

1. Dužnik i Založni dužnik se obvezuju osigurati nekretnine na kojima se zasniva pravo zalogu (hipoteka) u korist Založnog vjerovnika od rizika požara, izljeva vode i drugih rizika kod osiguravajućeg društva prihvatljivog za Banku.
2. Dužnik i Založni dužnik se obvezuju prije početka korištenja sredstava dostaviti Banci police osiguranja nekretnina od rizika požara, izljeva vode i drugih rizika na kojima su prava iz police vinkulirana u korist BKS Bank AG, St. Veiter Ring 43, Klagenfurt, Austrija, OIB: 95202348925, Založnog vjerovnika. U slučaju da police osiguranja ističe prije nego što je Dužnik ispunio sve obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora Dužnik i Založni dužnik se obvezuju/e s danom isteka obnoviti police osiguranja i dostaviti je pod istim uvjetima Banci.
3. Dužnik i Založni dužnik izričito opunomoćuju (ovlašćuju) Založnog vjerovnika da može sam, na trošak Dužnika izvršiti/produžiti osiguranje nekretnina prema prethodnom stavku ovog Članka, ukoliko to ne učine Dužnik i/ili Založni dužnik sam.

-----OVRHA-----

-----Članak 16.-----

1. Založni dužnik dozvoljava Založnom vjerovniku da u slučaju dospelosti bilo koje tražbine osigurane ovim Ugovorom Založni vjerovnik može neposredno, temeljem ovog Ugovora tražiti prisilnu ovrhu na nekretninama iz članka 13. stavka 1. ovog Ugovora radi naplate osigurane tražbine.
2. Založni vjerovnik i Založni dužnik su suglasni da se u smislu odredbi Ovršnog zakona nekretnine na kojima je zasnivano založno pravo u korist Založnog vjerovnika mogu prodati neposrednom pogodbom u roku i preko ovlaštene osobe koju će Založni vjerovnik odrediti u ovršnom prijedlogu.
3. Potpisom ovog Ugovora Založni dužnik unaprijed daje svoju suglasnost za mogući budući sporazum Založnog vjerovnika s drugim založnim vjerovnicima te nositeljima osobnih služnosti i stvarnih tereta na nekretninama iz članka 13. stavak 1. ovog Ugovora o načinu i rokovima njihove prodaje neposrednom pogodbom te izjavljuje da nikakav daljnji njegov pristanak radi toga nije potreban.
4. U slučaju neispunjenja bilo koje dospjele tražbine radi čijeg osiguranja je sklopljen ovaj Ugovor Dužnik izričito pristaje da Založni vjerovnik može neposredno, na temelju ovog Ugovora tražiti prisilnu ovrhu na svim njegovim računima, pokretnoj i nepokretnoj imovini te materijalnim pravima radi naplate cjelokupnog nepodmirenog iznosa duga s pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima odmah nakon dospelosti.
5. Ugovorne strane izričito pristaju da javni bilježnik na pisani zahtjev Založnog vjerovnika koji ne mora biti ovjeren od javnog bilježnika na ovu ispravu stavi potvrdu ovršnosti u kojoj će kao datum dospjeća navesti datum koji Založni vjerovnik prema stanju u svojim poslovnim knjigama, a vodeći računa o odredbama ovog Ugovora sam odredi u tom zahtjevu.

-----IZJAVE DUŽNIKA I ZALOŽNOG DUŽNIKA-----

-----Članak 17.-----

1. Dužnik potpisom ovog Ugovora izjavljuje:-----
 - a) da je društvo s ograničenom odgovornošću, osnovan i upisan u registar nadležnog tijela u skladu sa zakonskim propisima i da su sve promjene koje se upisuju u taj registar upisane te Banci dostavljeni dokumenti o tome;
 - b) da su financijska izvješća, podaci o imovini i obvezama Dužnika, kao i drugi podaci koji su dostavljeni Banci točni i istiniti te da u odnosu na vrijeme kada su ti podaci dostavljeni Banci pa do dana sklapanja ovog Ugovora nisu nastupile bitne promjene;
 - c) da nema obveza prema trećim osobama osim onih koje su vidljive iz dokumenata koje je Dužnik dostavio Banci;
 - d) da nije tužena strana u sudskim ili arbitražnim postupcima, osim u onima o kojima je Dužnik prethodno obavijestio Banku;
 - e) da nema neizmirenih obveza prema Proračunu Republike Hrvatske i fondovima mirovinskog i zdravstvenog osiguranja, kao ni drugih obveza u odnosu na koje postoji pravo prioritarnog namirenja odnosnih vjerovnika, osim onih o kojima je izvjestio Banku.
2. Dužnik izjavljuje da mu je poznato da se tečaj EUR u odnosu na domaću valutu tijekom otplate kredita može mijenjati u odnosu na tečaj EUR koji je važio kod isplate kredita kako u njegovu korist tako i na štetu. S time u svezi izjavljuje da je prije sklapanja ovog Ugovora izričito upozoren od strane Banke na rizik tečajne razlike te pristaje na sve učinke povrata kredita ugovorenog uz

- valutnu klauzulu vezanu uz EUR.
3. Dužnik i Založni dužnik pod punom kaznenom i materijalnom odgovornošću izjavljuju da u trenutku potpisa ovog Ugovora nisu nesposobni za plaćanje i/ili prezaduženi (za iste ne postoji stečajni razlog), odnosno, izjavljuju da za njih ne postoji prijetnja nesposobnost za plaćanje (ne postoji prestečajni razlog), sve u skladu s važećim odredbama Stečajnog zakona odnosno pozitivnim propisima Republike Hrvatske koji reguliraju predmetno područje.

POSEBNE OBVEZE DUŽNIKA

Članak 18.

1. Za vrijeme važenja ovog Ugovora Dužnik se obvezuje:
- a) namjenski koristiti odobrena kreditna sredstva te omogućiti Banci kontrolu namjenskog korištenja istih;
 - b) pravovremeno obavještavati Banku o svim događajima u svezi realizacije osnovnih ugovornih odnosa Dužnika na temelju kojih su odobreni plasmani Banke, a koji mogu utjecati na obveze Dužnika prema Banci;
 - c) pisanim putem izvještavati Banku o promjenama osobe ovlaštene za zastupanje, o promjeni sjedišta i o svim ostalim promjenama koje se upisuju u sudski registar u roku od 8 dana od podnošenja zahtjeva sudu za promjenu upisa;
 - d) ishodovati izričitu pisanu suglasnost Banke za provođenje namjeravanih statusnih promjena (slučajevi pripajanja, spajanja s drugim trgovačkim društvima, podjele, smanjenja vlastitog temeljnog kapitala, likvidacije, sve ostale mjere preoblikovanja, restrukturiranja ili reorganizacije i sl.), te da neće provesti nikakvu bitnu promjenu postojeće poslovne aktivnosti;
 - e) u slučaju potrebe, svakodobno, a osobito u roku od 30 (slovima: trideset) dana od zaključenja ovog Ugovora, na zahtjev Banke omogućiti da ista izvrši reviziju procjene nekretnina navedenih u članku 13., stavak 1. ovog Ugovora;
 - f) dostavljati Banci financijska izvješća i drugu dokumentaciju na zahtjev i po izboru Banke te joj omogućiti praćenje vlastitog poslovanja za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa;
 - g) pisanim putem izvijestiti Banku o svakom znatnijem otuđenju ili opterećenju svoje imovine;
 - h) odmah pismeno obavijestiti Banku o svakom novootvorenom kunskom ili deviznom računu kod druge organizacije koja obavlja poslove platnog prometa;
 - i) za vrijeme trajanja ugovornog odnosa o svom trošku dostavljati Banci cjelovitu dokumentaciju potrebnu za utvrđivanje i praćenje vrijednosti ugovorenih instrumenata osiguranja potraživanja Banke. Dužnik izričito opunomoćuje (ovlašćuje) Banku da može sama, na trošak Dužnika u svrhu utvrđivanja i praćenja vrijednosti založenih nekretnina, zatražiti od neovisnog procjenitelja reviziju procjene tržišne vrijednosti založene nekretnine u propisanim rokovima, ukoliko to na poziv Banke ne učini Dužnik;
 - j) na zahtjev i po izboru Banke osigurati i dostaviti u naznačenom roku zamjenske i/ili dodatne instrumente osiguranja njenih potraživanja;
 - k) izvješćivati Banku o dodatnim novčanim obvezama kod drugih kreditora i/ili dobavljača.

PRIJEVREMENE UPLETE PO UGOVORIMA O POJEDINAČNIM PLASMANIMA

Članak 19.

1. Dužnik je obavezan, sukladno ugovoru o pojedinačnom plasmanu, ispunjavati novčane obveze po kreditu u skladu sa ugovorenim rokovima dospijeća. Dužnik može uplaćivati obveze po kreditu i prije roka njihova dospijeća, ali će se takve uplate zadržavati beskamatno na računu preplate i preplaćenim sredstvima zatvarati pojedine obveze tek po njihovu dospijeću, vodeći računa o redosljedu uračunavanja.
2. Dužnik može prijevremeno otplatiti glavnice kredita, djelomično ili u cijelosti u razdoblju otplate kredita, no o svojoj namjeri treba prethodno obavijestiti Banku najmanje 3 (slovima: tri) radna dana prije željene uplate bez plaćanja Banci naknade za prijevremenu otplatu kredita. Banka zatvara Dužnikove obveze iz ovog Ugovora i ugovora o pojedinačnom plasmanu danom kada sa Dužnikom postigne pisani dogovor o svim uvjetima prijevremenog ispunjenja obveze. Za vrijeme korištenja kredita Banka ne može uvažiti prijevremenu uplatu Dužnika s osnova plaćanja glavnice.

-----PRAVA BANKE U SLUČAJU NEUREDNOG ISPUNJENJA OVOG UGOVORA I/ILI UGOVORA-----

-----O POJEDINAČNIM PLASMANIMA-----

-----Članak 20.-----

1. Radi naplate bilo kojeg, i svih dospjelih potraživanja koja proizlaze iz ovog Ugovora, Banka odnosno Založni vjerovnik mogu upotrijebiti pojedinačno ili kombinirano, odjednom ili postupno, jedan ili više ugovorenih instrumenta osiguranja naplate, bez posebne najave ili odobrenja Dužnika i/ili Založnog dužnika, koristeći ih redosljedom prema vlastitom izboru.
2. U slučaju neispunjenja ili neurednog ispunjenja obveza koje je Dužnik preuzeo ovim Ugovorom i/ili Ugovorima o pojedinačnim plasmanima, Banka je ovlaštena raskinuti ovaj Ugovor.

-----RASKID UGOVORA-----

-----Članak 21.-----

1. Banka ima pravo na raskid ovog Ugovora ukoliko:
 - a) Dužnik povrijedi bilo koju odredbu ovog Ugovora i/ili ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima);
 - b) nastupi i/ili prijeti nastup kreditne nesposobnosti Dužnika;
 - c) Dužnik dovede Banku u nepovoljniji položaj u odnosu na druge kreditore i/ili vjerovnike.
2. Smatrat će se da je Dužnik povrijedio obveze iz ovog Ugovora i/ili Ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima) osobito u slijedećim slučajevima:
 - a) ako je koristio kreditna sredstva protivno ugovorenoj namjeni;
 - b) ako je zakasnio s plaćanjem bilo koje obveze koja za Dužnika proizlazi iz ovog Ugovora i/ili ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima);
 - c) ako ne ispuni ili neuredno ispuni bilo koju obvezu koja za Dužnika proizlazi iz ovog Ugovora i/ili ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima);
 - d) ako se utvrdi da bilo koja izjava Dužnika dana ovim Ugovorom i/ili ugovorom o pojedinačnom(im) plasmanu(ima) nije točna ili istinita;
 - e) ako, iz bilo kojeg razloga bilo koje od sredstava osiguranja predviđeno ovim Ugovorom izgubi valjanost ili promijeni vrijednost, tako da, po prosudbi Banke više ne pruža dovoljno osiguranje za obveze Dužnika preuzete ovim ugovorom i/ili ugovorom o pojedinačnom(im) plasmanu(ima), a Dužnik na poziv Banke u primjerenom roku, koji će odrediti Banka to sredstvo osiguranja ne zamijeni drugim, koje po mišljenju Banke u dovoljnoj mjeri osigurava njene tražbine prema Dužniku.
3. Smatrat će se da je nastupila kreditna nesposobnost Dužnika osobito u slijedećim slučajevima:
 - a) ako nastupe okolnosti koje bi, po slobodnoj prosudbi Banke mogle negativno utjecati na naplatu tražbina Banke kao što su: prijeteci stečaj, likvidacija, odnosno preustroj Dužnika; znatno opterećenje ili otuđenje imovine; prestanak postojanja zbog statusnih promjena, promjena prirode ili obujma poslovanja i slično;
 - b) ako Dužnik, po prosudbi Banke postane insolventan i/ili obustavi plaćanja ili njegov račun bude blokiran.
4. U slučaju da Banka raskida Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja koji je iskorišten u cjelini ili djelomično trenutkom raskida tog ugovora smatraju se raskinutim i svi ugovori o pojedinačnim plasmanima te dospijevaju i odmah postaju plativima svi iznosi koje Dužnik duguje ili će dugovati Banci po osnovi tog ugovora i ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima), uključujući glavnice, kamate, naknade i troškove.
5. Raskid ovog Ugovora Banka vrši dostavljanjem izjave o raskidu Dužniku putem pošte, preporučenom pošiljkom uz povratnicu na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora. Dostava se smatra uredno izvršenom danom kada Banka preda izjavu o raskidu na poštu.
6. Danom predaje izjave o raskidu Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i ugovora o pojedinačnim plasmanima na poštu dospijevaju na plaćanje sva potraživanja Banke koja proizlaze iz tih Ugovora koji se raskidaju, ukoliko u samoj izjavi nije drugačije navedeno.

-----DOSTAVA DOKUMENTACIJE-----

-----Članak 22.-----

1. Dužnik je suglasan da Banka dostavu svih dopisa (obavijesti, opomene, obračuni, otkazi i sl.) te svih pismena u eventualnim budućim sporovima vrši na adresu naznačenu u zaglavlju ovog Ugovora. Ova suglasnost ima se smatrati pisanim sporazumom sa Bankom sukladno odredbama članka 133.b. Zakona o parničnom postupku.

2. Založni dužnik je suglasan da Banka dostavu svih dopisa (obavijesti, opomene, obračuni, otkazi i sl.) te svih pismena u eventualnim budućim sporovima vrši na adresu naznačenu u zaglavlju ovog Ugovora. Ova suglasnost ima se smatrati pisanim sporazumom sa Bankom skladno odredbama članka 133.b. Zakona o parničnom postupku.
3. O svakoj promjeni adrese Dužnik i Založni dužnik obvezni su pisanim putem obavijestiti Banku radi izmjene adrese dostave utvrđene prethodnim stavkom/cima. U protivnom smatrat će se da je dostava uredno izvršena ukoliko je Banka dopis ili pismo adresirala na adresu naznačenu u zaglavlju ovog Ugovora.

-----MJERODAVNE ISPRAVE-----

-----Članak 23.-----

1. Ugovorne strane su suglasne da su poslovne knjige, knjigovodstvene isprave i pisani podnesci (izjave) ovlaštenih tijela Banke isključivo mjerodavni za utvrđivanje nastupa ili izostanka uvjeta ili dospeljeća i proteka rokova iz ovog Ugovora i ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima), a izvršenje činidbi, odnosno obveza iz ovog Ugovora i ugovora o pojedinačnom(im) plasmanu(ima) može se vjerodostojno dokazivati samo izvacima iz poslovnih knjiga, odnosno knjigovodstvenim ispravama ili podnescima Banke.

-----OSTALE ODREDBE-----

-----Članak 24.-----

1. Potpisom ovog Ugovora Dužnik i Založni dužnik daju izričitu suglasnost Banci da može poduzimati sve radnje vezane uz obradu i razmjenu njihovih osobnih i drugih podataka navedenih u ovom Ugovoru, što obuhvaća pravo Banke i BKS Grupe u Hrvatskoj i inozemstvu na prikupljanje, spremanje, snimanje, uvid i prijenos osobnih podataka u svrhu obavljanja redovitih poslova Banke i BKS Grupe vezano za ovaj ugovorni odnos, a time što se ti podaci mogu koristiti samo unutar navedene grupe, pretpostavljenih udruženja za zaštitu vjerovnika te za potrebe Hrvatske narodne banke ili potrebe drugih nadležnih tijela sukladno zakonu.
2. Dužnik i Založni dužnik daju izričitu suglasnost Banci da svoje promidžbene materijale može dostavljati na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora.
3. Dužnik daje suglasnost/upoznat je, da svrhu procjene njegove kreditne sposobnosti i upravljanja kreditnim rizikom, Banka može izvršiti uvid u kreditni registar odnosno zatražiti izvješće o njegovim kreditno-garantnim obvezama u Osnovnom sustavu registra (OSR) pri Hrvatskom registru obveza po kreditima (HROK) čija je Banka korisnica. Dužnik daje suglasnost/upoznat je da će se njegovi osobni podaci i podaci o njegovim novčanim obvezama vezani za ovaj ugovorni odnos obrađivati i razmjenjivati za potrebe procjene kreditne sposobnosti i upravljanja kreditnim rizicima putem pravne osobe koja prikuplja i razmjenjuje podatke između kreditnih i/ili financijskih institucija ili izravno sa drugim kreditnim i/ili financijskim institucijama, a sukladno Zakonu o kreditnim institucijama i drugim primjenjivim propisima. Dužnik potvrđuje da je upoznat sa obradom njegovih podataka u Osnovnom sustavu registra (OSR sustav) pri Hrvatskom registru obveza po kreditima (HROK) putem Informacije o obradi osobnih podataka u Osnovnom sustavu registra.
4. Ugovorne strane ovime izjavljuju i jamče da su poduzele sve potrebne korporativne radnje i da su ishodile sve potrebne interne suglasnosti, odobrenja i dozvole za sklapanje i ispunjenje ovog Ugovora.
5. Propuštanje bilo koje Ugovorne strane u jednom ili u više slučajeva da ustraje na striktnom pridržavanju bilo koje odredbe ili uvjeta iz ovog Ugovora neće se tumačiti odricanjem ili otpuštanjem, bez obzira na opseg, od kakvog prava da ta Ugovora strana zahtjeva ili da se pouzda u bilo koju takvu odredbu ili uvjet u bilo kojoj drugoj situaciji.

-----ZAVRŠNE ODREDBE-----

-----Članak 25.-----

1. Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane izjavljuju da su upoznate s Općim uvjetima poslovanja Banke i Uvjetima za kreditno poslovanje Banke s poslovnim subjektima, Pravilnikom o kamatama i Odlukom o kamatnim stopama banke te Pravilnikom o naknadama i Tarifom za usluge Banke i pristaju na njihovu primjenu kao i na primjenu svih njihovih kasnijih izmjena i dopuna.
2. Ugovorne strane su suglasne da se, na sve što nije regulirano ovim Ugovorom i ugovorom(ima) o pojedinačnom(im) plasmanu(ima) izravno primjenjuju odredbe Općih uvjeta poslovanja Banke i Uvjeta za kreditno poslovanje Banke s poslovnim subjektima, Pravilnika o kamatama i Odluke o

- kamatnim stopama te Pravilnika o naknadama i Tarife za usluge Banke te prihvaćaju sve njihove izmjene i dopune, o čemu će ih Banka izvijestiti putem svojih distribucijskih kanala.
3. Ugovorne strane su suglasne da se odredbe ovog Ugovora imaju smatrati važećim u slučajevima:
- neslaganja odredbi ovog Ugovora s odredbama općih akata Banke naznačenih u prethodnom stavku ovog članka i
- neslaganja odredbi ovog Ugovora s odredbama ugovora o pojedinačnom plasmanu.
 4. Iznimno, u slučaju neslaganja pojedine odredbe ovog Ugovora s važećim zakonskim propisima prisilne naravi primjenjivati će se odredbe važećih zakonskih propisa.
 5. Ovaj se Ugovor može mijenjati odnosno dopunjavati samo u istoj formi u kojoj je i sklopljen.
 6. Ugovorne strane suglasne su da će se svi eventualni sporovi koji mogu nastati iz ovog Ugovora i/ili ugovora o pojedinačnim plasmanima, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njihova valjana nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu nastojati riješiti sporazumno, u suprotnom određuje se nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.
 7. U slučaju da je bilo koja odredba ovog Ugovora ništetna, valjanost i primjena preostalih ugovornih odredaba neće time biti dovedena u pitanje, a ugovorne strane suglasne su s time da će takvom okolnošću zahvaćeni dio Ugovora sporazumno zamijeniti, poštujući namjere i ciljeve Ugovornih strana kako to proizlazi iz ovog Ugovora.

Članak 26.

1. Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (slovima: šest) istovjetnih primjeraka od kojih 2 (slovima: dva) zadržava Banka, po 1 (slovima: jedan) primjerak zadržavaju Dužnik i Založni dužnik, 1 (slovima: jedan) primjerak služi za potrebe javnog bilježnika koji će solemnizirati ovaj Ugovor i 1 (slovima: jedan) primjerak služi za potrebe upisa založnog prava kod Nadležnog tijela.
2. Ovaj Ugovor stupa na snagu danom kada ga potpišu ovlaštene osobe ugovornih strana pod uvjetom da je solemniziran od strane javnog bilježnika.
3. Sve strane ovog Ugovora suglasne su da javni bilježnik na zahtjev Vjerovnika naknadno izda Vjerovniku onoliko prijepisa ili otpravaka koliko Vjerovnik zatraži u svom zahtjevu.

Za Banku:
Punomoćnici

Tihomir Zadržal
BKS Bank AG
Glavna podružnica Hrvatska
17

Davor Vrabec

Za Založnog vjerovnika:
Punomoćnici

Tihomir Zadržal
BKS Bank AG₂
Davor Vrabec

Za Dužnika:
BROD KONZALTING d.o.o.

Dragan Đarić

Za Založnog dužnika:
MULTI PROJEKT d.o.o.

Darko Horvat

MULTI PROJEKT d.o.o.
Zagreb, Ulica Druge Ivanke 4
OIB: 10010850308



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

DJELOMIČNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

050049497

OIB:

01799228754

EUID:

HRSR.050049497

TVRTKA:

1 BROD KONZALTING d.o.o. za građenje i usluge

1 BROD KONZALTING d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

5 Zagreb (Grad Zagreb)
Ulica Drage Ivaniševića 4

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

4 brod.konzalting@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

2 Dragan Garić, OIB: 11424717561
Zagreb, Podbrežje VIII. 5

2 - direktor

2 - Zastupa društvo pojedinačno i samostalno.

2 - Odlukom člana društva imenovan direktorom društva sa danom
22.04.2014. godine.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-10/1216-2	14.12.2010	Trgovački sud u Slavonskom Brodu
0002 Tt-14/2466-2	12.05.2014	Trgovački sud u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu
0003 Tt-19/2973-3	16.05.2019	Trgovački sud u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu
0004 Tt-20/10729-2	02.11.2020	Trgovački sud u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu
0005 Tt-21/31581-5	20.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	29.06.2012	elektronički upis
eu /	28.06.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Izrađeno: 2021-11-12 14:27:41
Podaci od: 2021-11-12

D004
Stranica: 1 od 2



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

DJELOMIČNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080964406

OIB:

10010850308

EUID:

HRSR.080964406

TVRTKA:

2 NULTI PROJEKT d.o.o. za trgovinu i usluge

2 NULTI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

2 Zagreb (Grad Zagreb)
Ulica Drage Ivaniševića 4

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

7 DARKO HORVAT, OIB: 30243218313
Zagreb, Tratinska ulica 80A

6 - direktor

6 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 09.05.2019.
godine

Opise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-15/6511-4	14.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-17/43413-4	23.11.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-18/36217-2	10.10.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-19/5266-2	11.02.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-19/13727-1	02.04.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0006 Tt-19/19337-2	21.05.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0007 Tt-20/20786-1	07.08.2020	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	01.07.2016	elektronički upis
eu /	26.04.2017	elektronički upis
eu /	01.03.2018	elektronički upis
eu /	14.03.2019	elektronički upis
eu /	09.03.2020	elektronički upis
eu /	16.06.2021	elektronički upis

Izrađeno: 2021-11-12 14:36:49
Podaci od: 2021-11-12

0004
Stranica: 1 od 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Županijski sud u Slavonskom Brodu
Zemljišnoknjižni ODJEL SLAVONSKI BROD
na dan: 12.11.2021. 15:15

Općinska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj dnevnika: Z-13476/2020
Plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12907

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
BNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 2496/3 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2 (OSTALO KAO
NE TREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		izmj.	čhv.	m2	
2496/3	STAMBENA ZGRADA BR. 6 NAS. SLAVONIJA I			875	Pripis iz uložka 4518
	UKUPNO:			875	

DRUGI ODJELJAK

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Zaprimljeno 08.02.2012. broj Z-1041/12 Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za stambenu zgradu br. 6 nas. Slavonija I sagrađenu na čkbr. 2496/3 priložena građevinska dozvola Komiteta za građevinarstvo, stambeno komunalne poslove i prostorno planiranje Sl. Brod od 24. lipnja 1980. br. UP/I-08-2255/80 br. Ov-1015/12, dozvola za uporabu Komiteta za građevinarstvo, stambeno komunalne poslove i prostorno planiranje Sl. Brod od 14. rujna 1982. br. UP/I-08-9865/82 br. Ov-1014/12, povijest promjena-upis građevine u katastarski operat na čkbr. 2496/3 DGU Područnog ureda za katastar u Sl. Brodu od 23. siječnja 2012. br. klasa: 936-02/12-05/29, potvrda Upravnog odjela za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Sl. Brod od 06. veljače 2012. br. klasa: 361-03/12-04/38 Urbroj: 2178/01-10-12-2.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Prizemlje koje se sastoji od kancelarije sa 26,45 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-4, kancelarije sa 24,11 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-6, prodajnog prostora sa 24,68 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-7, prodajnog prostora sa 86,80 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-8, prodajnog prostora sa 26,77 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-9, izložbenog prostora sa 2,16 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-10, izložbenog prostora sa 2,14 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-11, ulaza sa 6,00 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-12, kancelarije sa 14,72 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-13, ukupne površine 284,34 m2 MULTI PROJEKT D.O.O., OIB: 10010850308, ULICA DRAGE IVANIŠEVIĆA 4, 10000 ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Općina: 328758, SLAVONSKI BROD
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 12907
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Im koji se sastoji od skladišta sa 24,75 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-1, skladišta sa 16,73 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-2, WC-a muškog sa 2,67 m2 označeno u etažnom nacrtu WC-a ženskog sa 4,12 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-4, skladišta sa 16,73 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-6, skladišta sa 24,48 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-7, ukupne površine 118,56 m2	
PROJEKT D.O.O., OIB: 10010850308, ULICA DRAGE IVANIŠEVIĆA 4, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
nema!		

oduje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2021.

8

Ja, javni bilježnik **DARJA BOŠNJAK**, sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a, potvrđujem da su danas u moj ured pristupili:-----

- u svojstvu **Dužnika**: za društvo **BROD KONZALTING d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Drage Ivaniševića 4, OIB 01799228754, upisano u sudskom registru trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 050049497, direktor **Dragan Garić**, Zagreb, Podbrežje VIII. 5, OIB 11424717561, rođen 21.11.1981. godine, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114520889 izdanu od PU zagrebačka, a podatke za društvo i ovlaštenje za zastupanje utvrdila sam današnjim uvidom u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj elektroničkim putem (prilog A);-----

- u svojstvu **Založnog dužnika**: za društvo **NULTI PROJEKT d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Drage Ivaniševića 4, OIB 10010850308, upisano u sudskom registru trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 080964406, direktor **Darko Horvat**, Zagreb, Tratinska ulica 80A, OIB 30243218313, rođen 17.07.1990. godine, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114581663 izdanu od PU zagrebačka, a podatke za društvo i ovlaštenje za zastupanje utvrdila sam današnjim uvidom u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj elektroničkim putem (prilog B).-----

Imenovane stranke podnijele su, temeljem odredbe članka 59. stavka 1. Zakona o javnom bilježništvu, na solemnizaciju prednju ispravu - **UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA br. 030-59000672 i Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama**, sklopljen dana 12.11.2021. (dvanaestog studenog dvijetisućedvadesetprve) godine između **BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska** u svojstvu **Banke** i **BKS Bank AG, Austrija**, u svojstvu **Založnog vjerovnika** te gore navedenih sudionika pravnog posla.-----

Direktor Založnog dužnika izjavljuje da podaci iz priloženog e-Izvatka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod sa stanjem na dan 12.11.2021. godine odgovaraju stvarnom stanju u trenutku solemnizacije prednje isprave.-----

Stranke se odriču prava čitanja priloga i izjavljuju da su upoznate s njihovim sadržajem.-----

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te iste upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu **ovršnog** javnobilježničkog akta.-----

Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.-----

Sudionicima je izdano 5 (pet) primjeraka solemnizirane privatne isprave.-----

Javnobilježnička pristojba naplaćena po Tbr. 7. ZJP u iznosu od 1.000,00 kuna.-----

Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. PPJT u iznosu od 2.800,00 kuna + PDV.-----

Poslovni broj: **OV-12757/21**-----

U Zagrebu, 12.11.2021. (dvanaestog studenog dvijetisućedvadesetprve) godine.-----

Javni bilježnik:
DARJA BOŠNJAK


Javnobilježnička pristojba naplaćena po Tbr. 7. ZJP u iznosu od 1.000,00 kuna.
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. PPJT u iznosu od 2.800,00 kuna + PDV.
Poslovni broj: **OV-12757/21**
U Zagrebu, 12.11.2021. (dvanaestog studenog dvijetisućedvadesetprve) godine.

