

Obrazac 13.

Trgovački sud u Osijeku
(naziv nadležnog suda)

Zagrebačka 2, Osijek
(adresa nadležnog suda)

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
27-02-2019 god. u 2 primjeraka sa 6 priloga
i _____ rubrika.
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom
Predan na poštu preporučeno dana _____ god.
Plaćena pristojba _____ kuna u državnim biljezima - manje
plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.
Primljeno vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____
27 018188/197142
Potpis podnositelja: _____

PRIJEDLOG VJEROVNIKA ZA OTVARANJE STEČAJNOGA POSTUPKA

PODACI O PODNOSITELJU PRIJEDLOGA ZA PRAVNU OSOBU:

Tvrtka ili naziv Privredna banka Zagreb d.d.

OIB 02535697732

Sjedište / poslovna adresa

Radnička 50, 10 000 Zagreb

PODACI O PODNOSITELJU PRIJEDLOGA ZA FIZIČKU OSOBU:

Ime i prezime

OIB

Sjedište / poslovna adresa

Adresa prebivališta

PODACI O DUŽNIKU:

Tvrtka ili naziv za pravnu osobu/ ime i prezime za fizičku osobu

imovina bisanog trgovačkog društva AUSPUH d.o.o.

OIB 03874651857

Sjedište / poslovna adresa

Sljemenska 2b, 31 000 Osijek

Adresa prebivališta

I. Na temelju članka 16. i članka 109. Stečajnog zakona podnosim prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka nad dužnikom **imovina brisanog trgovačkog društva AUSPUH d.o.o.** (navesti tvrtku ili naziv, odnosno ime i prezime dužnika).

Vjerovnik ima tražbinu prema dužniku u iznosu od **750.022,60** (kn) koja se temelji na **Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom broj 5110191250 od 27.03.2014.g.** (navesti osnovu tražbine).

Dužnik tražbinu nije namirio od 31.05.2014.g.

Kod dužnika postoji stečajni razlog zato što je prezadužen. Naime, imovinu brisanog društva Auspuh d.o.o. čini nekretnina upisana u zk.ul 3271 k.o. Osijek, kčbr 3259/2 u naravi poslovna zgrada br- 2 i dvor površine 285 m², a koja nekretnina je procijenjena u iznosu od 680.000,00 kn. Dospjele obveze društva prema predlagatelju čini obveza koja na dan 31.01.2019.g. iznosi ukupno 750.022,60 kn. S obzirom da je imovina društva manja od dospjelih obveza ispunjen je kriterij prezaduženosti.

Vjerovnik je brisan iz sudskog registra pa je ispunjen i stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje.

(navesti razlog / pozvati se na neku od okolnosti iz članka 6. stavka 2. Stečajnog zakona)

Dokaz

(potvrda Financijske agencije / obračun neisplaćenih plaća s potvrdom Ministarstva financija Porezna uprava)

Mjesto i datum

Slavonski Brod, 26.02.2019.g.

Potpis podnositelja prijedloga

Privredna banka Zagreb d.d.

po generalnom punomoćniku
temeljem generalne punomoći

21 Su - 53/10-2

Privitak:

1. Izvadak iz poslovnih knjiga od 20.02.2019.g.
2. zk izvadak za zk.ul 3271 k.o. Osijek

ODVJETNIK
Josip Jelić
SLAV. BROD, A. Cesarca 28
Tel./fax. 035/446 106, 035/446 942

3. Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnina od 16.01.2019.g.
4. Rješenje o imenovanju likidatora 14 R1-12/15-13 od 26.01.2015.g.
5. Ugovor o dugoročnom kreditu sa valutnom klauzulom broj 5110191250
6. Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu
ovrhu OV - OV - 1276/14



PRIVREDNA BANKA ZAGREB

Operativni poslovi

Operativni poslovi za poslovne subjekte

Zagreb, 20.02.2019

Izvadak iz poslovnih knjiga

Organizacijski dio: 0296000

Dužnik: 052138-AUSPUH SERVIS D.O.O. ZA TRGOV.POPR.I ODRŽAV.MOT.VOZILA

Naziv proizvoda: kredit kratkoročni i dugoročni - val. kl.

Broj partije: 5110191250

Iznos: 67.500,00 EUR

Broj Ugovora: 5110191250

Datum Ugovora: 27.03.2014

Na dan 31.01.2019 stanje duga po predmetnoj partiji iznosi:

Nedospjeli dug:

• Nedospjela glavnica	0,00 EUR	0,00 HRK
• Nedospjela redovna kamata	0,00 EUR	0,00 HRK
<i>Ukupno nedospjelo:</i>	0,00 EUR	0,00 HRK

Dospjeli dug:

• Dospjela glavnica	499.365,31 HRK
• Redovna kamata	0,00 HRK
• Zatezna kamata	250.157,29 HRK
• Naknada	0,00 HRK
• Trošak	500,00 HRK
<i>Ukupno dospjelo:</i>	750.022,60 HRK

Sveukupno: 750.022,60 HRK

Ovaj dokument rezultat je računalne obrade te je punovažan bez potpisa i pečata.

Privredna banka Zagreb d.d.

 PRIVREDNA BANKA ZAGREB
poslovačko društvo Zagreb 146

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 25.02.2019. 11:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 3271

Broj zadnjeg dnevnika: Z-401/2015

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3259/2	POSLOVNA ZGRADA BR. 2 B I DVOR. SLJEMENSKA ULICA			285	
		UKUPNO:			285	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 AUSPUH SERVIS D.O.O., OIB: 03874651857, OSIJEK, SLJEMENSKA 2 B	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.12.2010. broj Z-11345/10 Temeljem Općeg Sporazuma stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06.12.2010. broj OV- 3487/2010 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, za zajamsku glavnicu u iznosu od 35.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna sa svim uvjetima, kamata i troškovima iz Sporazuma za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOVA 6	35.000,00 EUR	
6.			
6.1	Zaprimljeno 27.03.2014. broj Z-2521/14 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 27.03.2014. br. Ov-1276/14, uknjižuje se založno pravo na nekretnine uknjižene na A, u iznosu od 67.500,00 EUR u kunske protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja PBZ d.d. na dan dospijeca s redovnom kamatom po stopi u visini 6%, godišnje, fiksna, u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijecu u visini zakonske zatezne kamate a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovog članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom broj 5110191250 i sporazumom za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50	67.500,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.02.2019.

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 3271

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 118/18) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 5172/2019

Izdao:

OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD

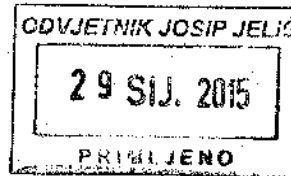
ZK referent:

DANIJELA ŽUTIĆ

*Danijela Žutić*



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU



14 R1-12/15-3

U IME REPUBLIKE HRVATSKE
RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po sucu mr. sc. Tihomiru Kovačeviću, u izvanparničnom postupku imenovanja likvidatora, po prijedlogu PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb, Radnička cesta 50, OIB 02535697732 za brisano trgovačko društvo AUSPUH SERVIS d.o.o. za trgovinu, popravak i održavanje motornih vozila, Osijek, Sljemenska 2b, MBS 030065577, OIB 03874651857, dana 26. siječnja 2015.

riješio je

Zdravko Grubeša, Piškorevci, Zagrebačka 8a, OIB 38584131681 imenuje se likvidatorom nad imovinom brisanog trgovačkog društva AUSPUH SERVIS d.o.o. za trgovinu, popravak i održavanje motornih vozila, Osijek, Sljemenska 2b, MBS 030065577, OIB 03874651857, koje je bilo upisano u registru Trgovačkog suda u Osijeku.

Obrazloženje

Dana 23.01.2015. godine zaprimljen je prijedlog PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb za imenovanjem likvidatora, kao pravne osobe koja za to ima pravni interes.

Prijedlogu predlagatelja prileži Ugovor PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom od 27.03.2014., Izvadak iz poslovnih knjiga od 2.12.2014. i Zk izvadak za zk.ul.br. 3271 k.o. Osijek.

Sud je izvršio uvid u zbirku isprava trgovačkog društva AUSPUH SERVIS d.o.o. za trgovinu, popravak i održavanje motornih vozila, Osijek, Sljemenska 2b i utvrdio da je rješenjem ovoga suda broj Tt-13/3075-9 od 15.05.2014. izvršeno brisanje predmetnog subjekta upisa u sudskom registru temeljem članka 70. Zakona o sudskom registru ("Narodne novine" broj 1/95, 57/96, 1/98, 30/99, 45/99, 54/05, 40/07, 91/10, 90/11, 148/13 i 93/14; u daljnjem tekstu: Zakon o sudskom registru).

Zbog svega navedenog sud je prijedlog za imenovanje likvidatora ocijenio osnovanim, usvojio, te u skladu s odredbom članka 70. stav 17. i 18. Zakona o sudskom registru, riješio kao u izreci.

U Osijeku 26. siječnja 2015.

STEČAJNI SUDAC:

mr. sc. Tihomir Kovačević, v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može nezadovoljna stranka uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana pismeno u 3 primjerka putem ovog suda. Žalba ne zadržava izvršenje rješenja (članak 40. stav 4. ZTD).



Za točnost opravka
ovlašteni službenik:
Elizabeta Đeke



PRIVREDNA BANKA ZAGREB

Broj ugovora/partije: 5110191250
Račun i partija: 5101600-5110191250
MBK: 052138

UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU S VALUTNOM KLAUZULOM

zaključuju:

KREDITOR:

PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO, Zagreb, Radnička cesta 50, OIB 02535697732

KORISNIK KREDITA:

AUSPUH SERVIS d.o.o., 31000 OSIJEK, SLJEMENSKA 2B, OIB 03874651857 koje zastupa ZLATKO TOMIČIĆ, DIREKTOR

1. IZNOS KREDITA:

U kunskoj protavrijednosti 67.500,00 EUR (slovima: šezdesetsedamtisućpetsto EUR) uz primjenu PBZ srednjeg tečaja na dan korištenja kredita.

2. NAMJENA

Kredit se odobrava za:

a) podmirenje obveza Korisnika kredita prema Kreditoru temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 5010478393, Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom broj 5110091904, te Ugovora o kratkoročnom kreditu - dopušteno prekoračenje po transakcijskom računu broj 2340009-1110091627.

Korisnik kredita je suglasan da se kredit iz članka 1. ovog Ugovora koristi na način i u visini određenoj od strane Kreditora prema stvarnom stanju obveza Korisnika kredita koje se podmiruju ovim kreditom, utvrđenih na dan korištenja kredita, ali ne više od iznosa iz članka 1. ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora Korisnik kredita se izričito i neopozivo odriče daljnjeg korištenja kredita po Ugovoru o kratkoročnom kreditu - dopušteno prekoračenje po transakcijskom računu broj 2340009-1110091627

3. KAMATNA STOPA:

Na iskorišteni iznos kredita, počevši od dana prvog korištenja kredita obračunava se redovna kamata u EUR, a naplaćuje u kunama uz primjenu PBZ srednjeg tečaja na dan dospelja, po stopi u visini 6,00 %, godišnje, fiksna. Obračun kamate vrši se mjesečno na zadnji dan svakog mjeseca, odnosno o roku dospelja glavnice kredita.

Kamata je sadržana u anuitetima zajedno s glavnicom, te dospijeva na naplatu i naplaćuje se zajedno s glavnicom.

Na sve dospjele, a neplaćene iznose koje Korisnik kredita duguje temeljem ovog Ugovora, osim u mjeri u kojoj je to zapriječeno mjerodavnim propisima, Kreditor obračunava i naplaćuje kamatu po dospelju u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima, odnosno u visini redovne kamate iz stavka 1. ovog članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate.

Redovna kamata obračunava se sukladno Načelima za utvrđivanje kamatnih stopa te načina i dinamike obračuna kamate po kreditima i depozitima PRIVREDNE BANKE ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO (dalje u tekstu: Načela).

4. ROK, UVJETI I NAČIN KORIŠTENJA:

a) Rok: Najkasnije do 31.05.2014. g. (slovima: tridesetprvog svibnja dvijetisućčetnaeste)

b) Uvjeti korištenja: Kredit će se koristiti po sklapanju ovog Ugovora, ispunjenju svih njegovih uvjeta.

zasnovanog osiguranja i prema mogućnostima Kreditora te pod uvjetom da bilo koji račun Korisnika kredita nije blokiran.

c) Način korištenja:

Kredit se koristi temeljem pisanog zahtjeva Korisnika kredita prijenosom:

- na kreditnu partiju broj 5010478393, na partiju broj 5110091904 i na partiju broj 2340009-1110091627 kod Kreditora za podmirenje obveza prema Kreditoru kako je opisano u članku 2. st. 1. točka a) ovog Ugovora; sukladno stvarnom stanju obveza Korisnika kredita iz članka 2. ovog Ugovora utvrđenih od strane Kreditora na dan korištenja kredita.

Ako na dan korištenja kredita ukupno stanje duga po obvezama koje se podmiruju ovim kreditom bude manje od iznosa kredita iz članka 1. ovog Ugovora, Korisnik kredita pristaje da Kreditor preostali neiskorišteni iznos kredita svede na nulu te se za taj neiskorišteni iznos kredit smatra otkazanim. U tu svrhu Korisnik kredita ovlašćuje Kreditora da odredi novi iznos anuiteta te se potpisom ovog Ugovora obvezuje plaćati tako izmijenjene anuitete sukladno otplatnom planu koji će mu biti dostavljen.

5. ROK I UVJETI OTPLATE:

Glavnica kredita se otplaćuje zajedno s redovnom kamatom u anuitetima u kunama, uz primjenu PBZ srednjeg tečaja na dan dospijeća, i to:

u 90 (slovima: devedeset) uzastopnih, jednakih mjesečnih anuiteta, svaki po 933,21 EUR (slovima: devetstotridesettri cijelih dvadesetjedan EUR) koji dospijevaju zadnji dan svakog mjeseca, od kojih prvi dospijeva 30.06.2014. g. (slovima: tridesetog lipnja dvijetisućdečetaeste), a zadnji 30.11.2021. g. (slovima: tridesetog studenog dvijetisućdvadesetprve).

6. NAKNADA:

Naknada za obradu zahtjeva, naknada za odobrenje kredita, naknada za odobreni, a neiskorišteni iznos, naknada za prijevremenu otplatu kredita se ne obračunava.

Kreditor obračunava i naplaćuje naknade sukladno Odluci o naknadama u poslovanju s domaćim i stranim poslovnim subjektima, fizičkim osobama i financijskim institucijama (u daljnjem tekstu: Odluka o naknadama), a koje trenutno iznose kako je navedeno u ovom Ugovoru.

Za sve eventualne ostale naknade po ovom Ugovoru primjenjivat će se važeća Odluka o naknadama sa svim izmjenama i dopunama donesenim za vrijeme trajanja ovog Ugovora. Korisnik kredita će naknaditi Kreditoru platno promjetne troškove i sve eventualne druge stvarne troškove koje Kreditor ima prilikom izvršenja usluga iz ovog Ugovora, sukladno važećoj Odluci o naknadama.

Sve naknade su promjenjive u skladu s Odlukom o naknadama što Korisnik kredita prihvata, te se Kreditor obvezuje obavještavati Korisnika kredita o promjenama Odluke o naknadama.

Jedan od uvjeta za korištenje kredita je prethodno plaćanje svih dospjelih naknada.

7. OSIGURANJE NAPLATE TRAZBINA:

Kao osiguranje naplate svih tražbina proizašlih iz ovog Ugovora, zajedno s pripadajućim kamatama, naknadama, tečajnim razlikama i drugim troškovima, ugovorne strane ugovaraju sljedeće instrumente osiguranja, koje je Korisnik kredita obavezan dostaviti Kreditoru prije prvog korištenja kredita:

- 1 (slovima: jedan) komad blanco akceptiranih vlastitih mjenica "bez protesta" Korisnika kredita uz mjenično očitovanje ovjereno od javnog bilježnika,

- 1 (slovima: jedan) komad zadužnica Korisnika kredita koju će ZLATKO TOMIČIĆ, OIB 29089879472, 31000 OSJEK, SJENJAK 119 supotpisati u svojstvu jamca-plaća, u formi i sadržaju prihvatljivom za Kreditora, sukladno odredbama Ovršnog zakona.

- 1 (slovima: jedan) komad blanco vlastitih akceptiranih mjenica "bez protesta" ZLATKO TOMIČIĆ, 31000 OSJEK, SJENJAK 119, OIB 29089879472, broj osobne iskaznice 103480997/PU OSJEČKO-BARANJSKA, datum rođenja 18.01.1970.g., uz mjenično očitovanje ovjereno od javnog bilježnika.

Korisnik kredita potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Kreditora da, u slučaju neplaćanja bilo kojeg dospjelog iznosa proizašlog iz ovog Ugovora, dostavljene mjenice ispuni na bilo koji dospjeli neplaćeni iznos iz ovog Ugovora, domicilira, unese sve i bilo koje mjenično pravne sastojke i podnese na naplatu, a u slučaju nemogućnosti naplate, poduzme s mjenicama odgovarajuće na zakonu zasnovane pravne radnje.

Korisnik kredita je obavezan osigurati da navedeni broj mjenica bude stalno na raspolaganju Kreditoru do potpunog namirenja svih obaveza Korisnika kredita po ovom Ugovoru.

Kao osiguranje naplate svih tražbina proizašlih iz ovog Ugovora, zajedno s pripadajućim kamatama, naknadama, tečajnim razlikama i drugim troškovima, ugovorne strane ugovaraju i sljedeće instrumente osiguranja, koje je Korisnik kredita obavezan dostaviti Kreditoru prije prvog korištenja kredita.

- cesija svih tražbina koje Korisnik kredita ima ili će imati prema PBZ CARD D.O.O., 10000 ZAGREB, RADNIČKA 44 po Ugovoru o prihvatanju kartica što će biti regulirano posebnim Ugovorom a cesiji koji će se sklopiti u formi i sadržaju prihvatljivom za Banku;

- založno pravo na nekretninama u vlasništvu AUSPUH SERVIS d.o.o., Sljemenska 2 B, 31000 Osijek i to na:

k.č.br. 3259/2 u naravi poslovna zgrada br. 2 B i dvor. Sljemenska ulica površine 285 m², upisano u z.k.ul.br. 3271, k.o. Osijek kod Općinskog suda u Osijeku.

Upis založnog prava izvršit će se temeljem posebnog sporazuma o osiguranju u formi javnobilježničkoga akta ili solemnizirane privatne isprave kojeg će Korisnik kredita sklopiti s Kreditorom.

Korisnik kredita se obvezuje dostaviti Kreditoru rješenje nadležnog suda, kojim se dopušta upis založnog prava u korist Kreditora, s odgovarajućim zemljišnoknjižnim izvatkom iz kojih će biti vidljivo da je u korist Kreditora valjano provedeno založno pravo na nekretninama iz ovog članka, te da na navedenim nekretninama nema nikakvih prava ni tereta u korist trećih osoba, osim tereta Kreditora u iznosu od 115.000,00 EUR, 35.000,00 EUR i 225.000,00 KN.

Korisnik kredita se obvezuje predati Kreditoru policu osiguranja za predmetne nekretnine, vinkuliranu u korist Kreditora, uz predočenje uplate premije po polici osiguranja. Za vrijeme trajanja ovog ugovora Korisnik kredita je dužan svake godine obnavljati policu osiguranja nekretnina, vinkulirati ju u korist Kreditora i dostaviti istu Kreditoru najkasnije do isteka roka važnosti prethodne police osiguranja, uz dokaze o izvršenim uplatama premija osiguranja. Ukoliko nekretnine iz bilo kojeg razloga ne budu osigurane ili osiguranje ne bude obnovljeno, a polica osiguranja vinkulirana na Kreditora, Kreditor ima pravo sam osigurati obnoviti o trošku Korisnika kredita, te pokrenuti bilo koji instrument previden ovim Ugovorom.

Troškove provođenja osiguranja kao i javnobilježničke i sve druge troškove snosi Korisnik kredita.

Osim navedenih instrumenata osiguranja naplate, Korisnik kredita dužan je na zahtjev i po izboru Kreditora dostaviti i daljnje instrumente osiguranja.

Korisnik kredita je suglasan da Kreditor ima pravo tijekom trajanja ovog Ugovora sve do potpunog namirenja svih obveza, o trošku Korisnika kredita obaviti naknadnu procjenu vrijednosti primljenih instrumenata osiguranja naplate kredita. Utvrdi li se da naknadno utvrđena vrijednost instrumenata osiguranja prema prometnim prilikama nije dovoljna za namirenje svih obveza, Korisnik kredita se obvezuje na zahtjev kreditora dati dodatna nedostajuća osiguranja.

8. OSTALI UVJETI:

Korisnik kredita oslobođa se plaćanja naknade za prijevremenu otplatu kredita po Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 5010478393.

9. OBVEZE:

Izjave, jamstva i obveze Korisnika kredita.

- sve odluke, odobrenja ili suglasnosti koji su temeljem propisa ili akata potrebni za sklapanje i izvršenje ovog Ugovora na strani Korisnika kredita postoje i na snazi su, te Korisnik kredita ima potpunu pravnu i poslovnu sposobnost za sklapanje i izvršenje ovog Ugovora;
- financijska izvješća, kao i drugi podaci i dokumentacija dostavljena Kreditoru cjeloviti su i istiniti;
- Korisniku kredita ne prijeti niti je pokrenut bilo koji sudski, upravni ili koji drugi postupak i nije se dogodilo ništa što bi moglo negativno utjecati na sposobnost Korisnika kredita da izvršava obveze po ovom Ugovoru.

Korisnik kredita se obvezuje od dana zaključenja ovog Ugovora, pa do podmirenja svih obveza po ovom Ugovoru, izraditi sva financijska izvješća sukladno propisima o računovodstvu i najkasnije u roku od 15 dana od

- isteka roka predviđenog zakonom za njihovu predaju, dostaviti Kreditoru sva financijska izvješća, te dozvoliti Kreditoru uvid u poslovne knjige i dostaviti drugu dokumentaciju i podatke na zahtjev Kreditora;
- obavještavati Kreditora o promjenama koje se upisuju u sudski registar odnosno registar drugog nadležnog tijela, i to u roku od 3 (tri) radna dana, te dostaviti odgovarajuću dokumentaciju kao dokaz;
- da se neće zaduživati kod trećih osoba, otuđivati i/ili opterećivati imovinu ili neki njen dio niti davati u zakup ukoliko bi takvim pravnim poslom mogla biti ugrožena njegova sposobnost da uredno izvršava svoje obveze prema Kreditoru;
- obavještavati Kreditora bez odgađanja o nastupu ili mogućnosti nastupa okolnosti koje bi mogle nepovoljno utjecati na uredno ispunjenje obveza prema Kreditoru;
- dozvoliti Kreditoru svakodobni pregled stvari i prava koje se koriste kao instrument osiguranja naplate tražbina iz ovog Ugovora;

Obveza obavljanja platnog prometa:

Korisnik kredita se obvezuje obavljati 80% svog kunskog platnog prometa preko transakcijskog računa otvorenog kod Kreditora i 80% svog deviznog platnog prometa preko računa otvorenih kod Kreditora, te je dužan na zahtjev Kreditora dostavljati Kreditoru BON-2 obrazac (podaci o solventnosti) radi kontrole ispunjavanja ove obveze, osim za račune otvorene kod Kreditora.

Za slučaj nepridržavanja ove obveze obavljanja platnog prometa preko Kreditora, Kreditor je ovlašten povećati redovnu kamatnu stopu za 1,0 postotni poen. Tako uvećana redovna kamatna stopa bi se primjenjivala do ispunjenja ugovorne obveze, s tim da je Kreditor ovlašten, ako ponovo utvrdi nepoštivanje navedene odredbe povećati redovnu kamatnu stopu kako je prethodno navedeno.

10. OTKAZ UGOVORA

Kreditor ima pravo otkazati ovaj Ugovor i učiniti dospjelim cjelokupnu novčanu tražbinu iz ovog Ugovora te tražiti naplatu prije protoka roka za ispunjenje ugovorenih obveza, ako Korisnik kredita povrijedi bilo koju odredbu i/ili se ne pridržava bilo koje obveze iz ovog Ugovora.

Smatrat će se da je Korisnik kredita povrijedio odredbe i obveze iz ovog Ugovora osobito u sljedećim slučajevima:

- zakašnjenja s plaćanjem bilo koje obveze koja za Korisnika kredita proizlazi iz ovog Ugovora,
- ukoliko Korisnik kredita ne izvrši, ili zakasni s izvršanjem bilo koje novčane i/ili nenovčane ugovorne obveze po bilo kojem postojećem ili budućem plasmanu koji Korisnik kredita koristi ili će koristiti kod Kreditora, što uključuje i ugovorne obveze u svezi s instrumentima osiguranja tražbina po bilo kojem plasmanu kojeg Korisnik kredita koristi ili će koristiti kod Kreditora,
- u slučaju da su nastupile ili prijeti nastup drugih okolnosti za koje Kreditor može razumno pretpostaviti da mogu negativno utjecati na sposobnost Korisnika kredita da uredno izvršava svoje obveze iz ovog Ugovora, a posebno u slučaju nesposobnosti za plaćanje Korisnika kredita,
- u slučaju da Korisnik kredita promijeni tvrtku i/ili adresu u odnosu na onu u vrijeme sklapanja ovog Ugovora, a ne izvijesti Kreditora u roku od 3 (tri) radna dana o novoj tvrtki i/ili adresi u pisanom obliku

Strane su suglasne da se Ugovor otkazuje samo dostavom otkaza, bez otkaznog roka.

Kreditor ima pravo otkazati i sve zaključene ugovore s Korisnikom kredita u slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kojeg od otkaznih razloga navedenih u ovom članku.

U slučaju otkaza Ugovora cijeli iznos dospjelih, a nepodmirenih tražbina i nedospjelih tražbina zajedno s pripadajućim kamatama i eventualnim troškovima dospijeva za naplatu danom dostave otkaznog pisma.

Dan dostave otkaznog pisma je dan izvršene dostave putem javnog bilježnika u skladu s propisima o javnom bilježništvu, i to na adresu registriranog sjedišta Korisnika kredita, odnosno na adresu o kojoj je Kreditor uredno izvješten. O mogućoj promjeni adrese za vrijeme važenja ovog Ugovora, Korisnik kredita je dužan promptno izvijestiti Kreditora. Svaku moguću štetu nastalu uslijed ne pridržavanja ove obveze snosi sam Korisnik kredita. Kao dokaz duga po ovom Ugovoru služiti će poslovne knjige i ostala dokazna dokumentacija Kreditora.

11. OSTALO

Direktno terećenje: Korisnik kredita izričito ovlašćuje Kreditora da sve tražbine s osnova ovog Ugovora, a posebno s osnova glavnice, redovne kamate, zatezne kamate, naknade i troškova, naplati na dan dospijeća tražbina direktnim terećenjem transakcijskog računa Korisnika kredita broj HR1523400091110091627 koji Korisnik kredita ima kod Kreditora odnosno drugog računara po određenju Kreditora o čemu će Kreditor pisano obavijestiti Korisnika

kredita, davanjem elektroničkog naloga za plaćanje od strane Kreditora, bez posebne suglasnosti Korisnika kredita. Korisnik kredita pristaje na ovakav način ispunjenja i plaćanja svojih obveza, te se obvezuje da će na dane dospijeća bilo koje novčane obveze po ovom Ugovoru na njegovom transakcijskom računu kod Kreditora uvijek biti dovoljno sredstava za namirenje obveza po ovom Ugovoru.

Ako na dan dospijeća bilo koje obveze iz ovog Ugovora na transakcijskom računu Korisnika kredita koji se vodi kod Kreditora nema dovoljno sredstava za podmirenje iste, Korisnik kredita izričito ovlašćuje Kreditora da direktno tereti transakcijski račun Korisnika kredita svaki sljedeći dan i/ili da pokrene bilo koji instrument osiguranja predviđen ovim Ugovorom radi naplate bilo koje tražbine Kreditora po ovom Ugovoru do potpunog podmirenja dospjelih obveza Korisnika kredita iz ovog Ugovora.

Prijevremena otplata: Korisnik kredita može u potpunosti ili djelomično prijevremeno otplatiti kredit uz prethodnu obavijest Kreditoru, uz upute Kreditora i uvjete propisane aktima Kreditora koji važe na dan prijevremene otplate.

Jednako rangiranje tražbina: Korisnik kredita jamči da se tražbine Kreditora po ovom Ugovoru u svako doba rangiraju najmanje jednako s bilo kojom neosiguranom (ako su tražbine Kreditora neosigurane) ili istovrsno osiguranom (ako su tražbine Kreditora osigurane) tražbinom bilo kojeg drugog vjerovnika Korisnika kredita, osim ako se radi o tražbini za koju postoji zakonsko pravo prioriteta namirenja.

Prijeboj: Korisnik kredita ovlašćuje Kreditora da svoje dospjele tražbine prema Korisniku kredita koje nastanu na temelju ovog Ugovora svojom pisanom izjavom o prijeboju prebije s bilo kojom tražbinom Korisnika kredita prema Kreditoru, uključujući, ali ne ograničavajući se na sve kunске i devizne račune Korisnika kredita kod Kreditora, a da za to ne mora dobiti posebnu suglasnost Korisnika kredita.

Ugovorna ovlast: Korisnik kredita ovlašćuje Kreditora da bez ikakve njihove daljnje suglasnosti ili privole za sve dospjele obveze iz ovog Ugovora podnese ovlaštenim organizacijama za platni promet kod kojih se vode računi Korisnika kredita, nalog za plaćanje dužnog iznosa na teret svih računa Korisnika kredita u skladu s propisima o platnom prometu.

Ekološka klauzula i društveno odgovorno poslovanje: Korisnik kredita obvezuje se od dana zaključenja ovog Ugovora, pa do podmirenja svih obveza po istome da se neće baviti aktivnostima koje mogu ugroziti zaštitu zdravog okoliša, ljudskog zdravlja i sigurnosti te očuvanje prirodnih izvora, odnosno koje bi predstavljale nepoštivanje zakonskih akata nadležnih državnih, lokalnih i drugih tijela i/ili propisa iz područja društveno odgovornog poslovanja, zaštite okoliša i ostalih sličnih područja. Korisnik kredita potvrđuje da se protiv njega ne vodi postupak radi kršenja ekoloških propisa kao i propisa koji reguliraju društveno odgovorno poslovanje.

Korisnik kredita će odmah dostaviti Kreditoru obavijest o svakom incidentu ili nezgodi vezano za Projekt i koji bi mogao imati vrlo negativan utjecaj na okoliš, zdravlje i javno zdravlje i sigurnost. Konkretno, kao nepovoljan utjecaj smatra se da se dogodio: (i) kada važeći zakon zahtijeva da se obavijeste vlasti o incidentu/nezgodi, (ii) kada incident/nezgoda uključuje smrtne posljedice bilo koje osobe ili je više osoba zadobilo ozbiljne posljedice koje zahtijevaju hospitalizaciju, (iii) kada je to postalo javna vijest među ostalima kroz pokrivenost u medijima.

Porezi i druge pristojbe: Korisnik kredita će plaćanje glavnice, kamate i naknade izvršiti bez ustega ili odbitaka bilo kakvih sadašnjih ili budućih poreza, akontacija poreza ili bilo kakvih drugih pristojbi. Ukoliko je takva ustega ili odbitak zakonska obveza, Korisnik kredita će platiti Kreditoru dodatne iznose koji su potrebni da Kreditor primi pune iznose glavnice, kamate i naknade koje bi primio da takvih ustega ili odbitaka nije bilo.

Ustup i otpust: Ugovorne strane su suglasne da Kreditor može ustupiti sve ili pojedine svoje tražbine iz ovog Ugovora i pripadajuće (sve ili pojedine) instrumente osiguranja trećim osobama - neovisno o pokretanju ili tijeku sudskog ili drugog postupka prisilne naplate. Ugovorne strane su suglasne da je pravo Kreditora u cijelosti ili djelomično odustati od kojeg instrumenta osiguranja tražbina, te se s tog osnova ne mogu isticati prigovori Kreditoru.

Troškovi: Sve troškove povezane sa zaključenjem i provedbom ovog Ugovora, te ostvarivanjem prava Kreditora putem realizacije instrumenata osiguranja, kao i prisilne ovirne, što uključuje javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja, brisanja i sl. snosi Korisnik kredita, osim ako pravomoćnom sudskom odlukom nije drugačije određeno.

Sporovi, mjerodavno pravo i primjena akata Kreditora: U slučaju spora nadležan je sud u Zagrebu. Za sve ono što nije predviđeno ovim Ugovorom primjenjuju se zakonski i podzakonski propisi te akti o poslovanju Kreditora, sa svim izmjenama i dopunama donesenim za vrijeme trajanja ovog Ugovora. Potpisom ovog Ugovora stranke izjavljuju da su upoznate s aktima Kreditora te prihvataju njihovu primjenu sa svim izmjenama i dopunama donesenim za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Raspolaganje podacima: Potpisom ovog Ugovora Korisnik kredita daje suglasnost Kreditoru da sve podatke o Korisniku kredita do kojih dođe tijekom izvršavanja ovog Ugovora može proslijediti u centralnu bazu podataka svoje grupe u Republici Hrvatskoj i inozemstvu te je suglasan da sve članice grupe mogu imati pristup tim podacima i koristiti se njima.

Ništavost: Ako bi se za neku odredbu ovog Ugovora naknadno utvrdilo da je ništava, ta činjenica neće imati učinka na njegove ostale odredbe. Ugovor u cjelini ostaje valjan s time da se ugovorne strane obvezuju da će ništavu odredbu zamijeniti valjanom koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarivanje cilja koji se htio

postici odredbom za koju je ustanovljeno da je ništava.

Potpis: Ovaj Ugovor smatra se potpisanim/zaključenim danom kad ga ovlaštene osobe svih ugovornih strana potpišu, a koji dan (datum) će biti naveden ispod potpisa svake ugovorne strane. U slučaju da su ugovorne strane potpisale Ugovor na različite datume, Ugovor se smatra zaključenim danom (datumom) kasnijeg potpisa.

Broj primjeraka: Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 istovjetna i jednakovaljana primjerka od kojih Korisnik kredita zadržava jedan, dok Kreditor zadržava sve ostale primjerke.

U Osijeku

ZA KREDITORA:

FRATELINA S. P. A. ZAGREB
Glavni urednik

DAVOR KALIĆ

DASEN MARKOVIĆ

MENADŽER ZA ODNOS S
KLUJENTIMA

DIREKTOR CENTRA ZA POSLOVE
SA PODUZECIMA

ZA KORISNIKA KREDITA:

POSLOVNA JEDINICA ZAPOSLOVANJA
POSLOVNA JEDINICA ZAPOSLOVANJA

ZLATKO TOMIČIĆ

DIREKTOR

(po ovlaštenju Odluke 3693 - 195/12 od 29. svibnja 2012. g.)

Datum potpisa: 27.03.2014. g.

Datum potpisa: 27.03.2014. g.

PRIVREDNA BANKA ZAGREB – DIONIČKO DRUŠTVO, Zagreb (Grad Zagreb),
Radnička cesta 50, MBS 080002817, OIB 02533697732 zastupano po Dasenu Markoviću,
punomoćniku, kao vjerovnik (dalje u tekstu: Vjerovnik)-----

AUSPUH SERVIS d.o.o. za trgovinu, popravak i održavanje motornih vozila,
Sljemenska 2 b, 31000 Osijek, Grad Osijek, OIB: 03874651857, MBS: 030065577, koje
zastupa direktor Zlatko Tomičić, kao dužnik i založni dužnik (dalje u tekstu: Dužnik)-----

sklopili su u Osijeku, dana 27.03.2014.god. (slovima: dvadesetsedmog ožujka dvije tisuće
četnaeste godine)-----

-----SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA I-----
-----PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU-----

-----Članak prvi-----

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da su Vjerovnik i Dužnik dana 27.03.2014.god.
(slovima: dvadesetsedmog ožujka dvije tisuće četnaeste godine) zaključili Ugovor o
dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom broj 5110191250 (slovima: pet jedan jedan nula
jedan devet jedan dva pet nula) (dalje u tekstu: Ugovor) temeljem kojeg Vjerovnik ima
tražbinu prema Dužniku na ime glavnice u iznosu od **67.500,00 EUR** (slovima:
šezdesetstisućapetsto eura), u kunsnoj protivvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja Privredne
banke Zagreb d.d. na dan dospijeća s redovnom kamatom po stopi u visini 6%, (slovima: šest
posto), godišnje, fiksna, u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini
zakonske zatezne kamate a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15%
(slovima: petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovog članka ukoliko
ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima
utvrđenim Ugovorom i ovim sporazumom.-----

Tražbina Vjerovnika po glavnici kredita dospijeva na naplatu u 90 (slovima: devedeset)
jednakih mjesečnih anuiteta, od kojih prva dospijeva 30.06.2014.g. (slovima: tridesetog lipnja
dvije tisuće četnaeste godine), a posljednja rata dospijeva 30.11.2021. g. (slovima: tridesetog
studenog dvije tisuće dvadeset prve godine).-----

Redovna kamata se obračunava na iskorišteni iznos kredita, počevši od dana prvog korištenja
kredita, mjesečno, na zadnji dan svakog mjeseca, odnosno o roku dospijeća glavnice kredita, a
dospijeva u roku od deset dana od dana obračuna.-----

Ako se Dužnik ne pridržava bilo koje obveze iz naprijed navedenog Ugovora i njegovih
dodataka, cijeli iznos neotplaćenog kredita zajedno s pripadajućim kamatama, tečajnim
razlikama, naknadama i eventualnim troškovima dospijeva na naplatu danom dostave
otkaznog pisma Dužniku od strane Vjerovnika na adresu registriranog sjedišta Dužnika,
putem javnog bilježnika.-----

Dan dostave otkaznog pisma je dan izvršene dostave putem javnog bilježnika u skladu s
propisima o javnom bilježništvu, i to na adresu registriranog sjedišta Dužnika, odnosno na
adresu o kojoj je Vjerovnik uredno izvješten.-----

Dužnik je obavezan o eventualnoj promjeni adrese za vrijeme otplate kredita odmah izvijestiti
Vjerovnika. Svaku moguću štetu nastalu uslijed nepridržavanja ove obveze snosi sam
Dužnik.-----

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da je Vjerovnik ili javni bilježnik kojeg odredi
Vjerovnik ovlašten naknadno odrediti visinu tražbine Vjerovnika prema Dužniku do iznosa
glavnice kredita uvećano za pripadajuće kamate, naknade, tečajne razlike i druge troškove kao
i vrijeme dospijeća kredita.-----

-----prva stranica

Vjerovnik je ovlašten po svom izboru naknadno odrediti da li će sam određivati visinu tražbine i njezino dospijee ili će to učiniti javni bilježnik kojeg odredi Vjerovnik, kao treća osoba.

Članak drugi

Radi osiguranja naplate svih novčanih tražbina Vjerovnika prema Dužniku iz Ugovora opisanog u članku prvom ovog sporazuma, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove, Dužnik kao založni dužnik zalaže u korist Vjerovnika, a Vjerovnik prima u залог slijedeće nekretnine i to na-

-kat.čest.br. 3259/2 u naravi poslovna zgrada br. 2 B i dvor. Sljemenska ulica površine 285 m2, upisano u z.k.ul. br. 3271, k.o. Osijek, kod Općinskog suda u Osijeku-zemljišnoknjižni odjel Osijek, vlasništvo AUSPUH SERVIS d.o.o. Osijek, Sljemenska 2 b (u zemljišni knjigama stara adresa: M. Divalta 96).

Članak treći

Dužnik izričito ovlašćuje Vjerovnika da u svoju korist uknjiži ovršno založno pravo na nekretninama u njegovom vlasništvu, opisanim u članku drugom, bez svakog daljnjeg pitanja i suglasnosti Dužnika, i to u iznosu od 67.500,00 EUR (slovima: šezdesettisućpetsto eura), u kumskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja Privredne banke Zagreb d.d. na dan dospijea s redovnom kamatom po stopi u visini 6% (slovima: šest posto), godišnje, fiksna, u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijecu u visini zakonske zatezne kamate a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (slovima: petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovog članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i ovim sporazumom.

Članak četvrti

Dužnik izjavljuje da su nekretnine iz ovog sporazuma njegovo vlasništvo, da nisu opterećene teretima u korist trećih osoba, niti da je do momenta potpisa ovog sporazuma poduzeo bilo kakvu pravnu radnju kojom bi prestalo ili bilo ograničeno njegovo pravo vlasništva na predmetnim nekretninama, osim tereta u korist Vjerovnika.

Dužnik se obvezuje da do konačnog podmirenja svih tražbina iz ovog sporazuma neće opterećivati ni otuđivati nekretninu iz ovog sporazuma bez prethodne pisane suglasnosti Vjerovnika.

Sve troškove vezane uz posjed i korištenje nekretnina iz ovog sporazuma snosi Dužnik.

Članak peti

Dužnik dozvoljava Vjerovniku da u slučaju dospelosti bilo koje tražbine po ovom sporazumu, Vjerovnik može neposredno temeljem ovog sporazuma, zatražiti prisilnu ovrhu na nekretninama iz članka drugog ovog sporazuma radi naplate svih tražbina iz ovog sporazuma.

Vjerovnik je ovlašten zatražiti po svom izboru djelomičnu ili potpunu ovršnu naplatu svoje tražbine iz ovog sporazuma.

Dužnik izrijekom pristaje da je izvadak iz poslovnih knjiga Vjerovnika dokaz o visini i dospijecu tražbina iz ovog sporazuma, te neopozivo prihvata iznos koji će sukladno tome biti naveden u ovršnom prijedlogu.

Članak šesti

U slučaju da dode do prodaje nekretnina, ugovorne strane suglasne su da se prodaja može obaviti i neposrednom pogodbom u smislu odredbi Ovršnog zakona.

druga stranica

Članak sedmi

Vjerovnik se obvezuje, čim sve tražbine iz Ugovora opisanom u članku prvom ovog sporazuma prestanu, izdati brisovno očitovanje, radi brisanja uknjiženih založnih prava po ovom sporazumu.

Članak osmi

U slučaju neispunjenja bilo koje dospelje tražbine utvrđene ovim sporazumom, Dužnik ovlašćuje Vjerovnika da na temelju ovog sporazuma može neposredno tražiti prisilnu ovrhu na predmetu osiguranja iz ovog sporazuma, kao i na cjelokupnoj imovini Dužnika radi naplate cjelokupnog iznosa nepodmirenog duga s pripadajućim kamatama, tečajnim razlikama, naknadama i drugim troškovima, odmah nakon njegove dospeljosti protekom rokova utvrđenih ovim sporazumom.

Dospelost tražbine iz ovog sporazuma Vjerovnik dokazuje izvodom iz poslovnih knjiga Vjerovnika, s pečatom i potpisom ovlaštene osobe Vjerovnika.

Sporazumne strane suglasne su da javni bilježnik na temelju isprave iz prethodnog stavka ovog članka na ovaj sporazum stavi potvrdu ovršnosti.

Članak deveti

Potpisom ovog Sporazuma Dužnik daje suglasnost Vjerovniku da sve podatke o Dužniku do kojih dođe tijekom ugovaranja i izvršavanja ovog Sporazuma može proslijediti u centralnu bazu podataka svoje grupe u Republici Hrvatskoj i inozemstvu, te su suglasni da sve članice grupe mogu imati pristup tim podacima i koristiti se njima.

Potpisom ovog Sporazuma Dužnik daje izričitu suglasnost Vjerovniku da mu se dostava svih obavijesti, kao i dostava u eventualnim sudskim postupcima koji proizlaze iz ovog Sporazuma obavlja na adresu naznačenu u zaglavlju ovog sporazuma ili na adresu koju je pisano dostavio Vjerovniku.

Članak deseti

Sve troškove povezane sa sklapanjem ovog sporazuma i ostvarivanjem prava Vjerovnika iz ovog sporazuma putem realizacije založnog prava, eventualnog vođenja sudskog postupka, kao i prisilne ovrhe, što uključuje javnobilježničke troškove i pristojbe, troškove zastupanja, brisanja i sl. snosi Dužnik.

Članak jedanaesti

Sporazumnim stranama je sporazum pročitani i protumačeni, te su upozorene da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

Sporazumne strane prihvataju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze te u znak prihvata vlastoručno potpisuju ovaj sporazum i potvrđuju ga kod javnog bilježnika.

Članak dvanaesti

Ovaj sporazum sastavljen je u 5 (slovima: pet) primjeraka, od kojih 2 (dva) zadržava Vjerovnik, po 1 (jedan) Dužnik, po 1 (jedan) javni bilježnik i 1 (jedan) primjerak za sud.

VJEROVNIK:

Privredna banka Zagreb d.d.

PRIVREDNA BANKA ZAGREB
d.o.o. (privredna banka) - Zagreb

punomoćnik Davor Marković

DUŽNIK:

AUSPUH SERVIS d.o.o.

Zlatko Tomić, direktor

treća stranica



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Hrvatini Šustić
Osijek
Hrvatske Republike 31b

Posl. broj: OV-1276/14

POTVRDA PRIVATNE ISPRAVE

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Hrvatini Šustić, Osijek, Hrvatske Republike 31b potvrđujem da je

ZLATKO TOMIČIĆ, rođen 18.01.1970. (osamnaestog siječnja tisućudevetstosedamdesete) godine, Osijek, Sjenjak 119, direktor AUSPUH SERVIS d.o.o., Osijek, Sljemenska 2b, OIB: 03874651857, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 103480997 izdanu od PU Osječko-baranjska, a ovlaštenje za zastupanje računatim uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj na web stranici na dan 27.03.2014. podnio prednju privatnu ispravu - Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama i prava na neposrednu ovrhu sklopljen u Osijeku 27.03.2014., Privredna banka Zagreb d.d., na potvrdu.

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

Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

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

Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJP u iznosu od 260,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 1.575,00 kn + PDV 25% (393,75 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

u Osijeku, 27.03.2014. (dvadesetisedmog ožujka dvjetisućečetnaeste)



Javni bilježnik
Hrvatini Šustić

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U OSIJEKU
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OSIJEK

Stanje na dan: 26.03.2014.

Katastarska općina: **OSIJEK**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6010/2013

Aktivne plombe:

Broj uložka: **3271**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	3259/2	POSLOVNA ZGRADA BR. 2 B I DVOR. SLJEMENSKA ULICA	285			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. UDIO 1/1		
	1. AUSPUH SERVIS D.O.O. OSIJEK, M. DIVALTA 96	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
2.1.	Zaprimljeno 19.02.2007. broj Z-2774/2007 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava i prava na neposrednu ovrhu od 14. 02. 2007. g. br. OU-139/07. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnosti upisane u A II, a sve u iznosu knjske protuvrijednosti 115.000,00 EUR sa pripadajućim kamatama, naknadama i ostalim troškovima po odredbama sporazuma za korist:	115.000,00 EUR	
	1. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. ZAGREB, RAČKOVA 6		
4.1.	Zaprimljeno 07.12.2010. broj Z-11345/10 Temeljem Općeg Sporazuma stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06.12.2010. broj OV- 3487/2010 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnosti u A, za zajamsku glavnicu u iznosu od 35.000,00 EUR-a u protuvrijednosti knjsa sa svim uvjetima, kamatama i troškovima iz Sporazuma za korist:	35.000,00 EUR	
	1. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. ZAGREB, RAČKOVA 6 OIB: 02535697732		
5.1.	Zaprimljeno 14.06.2013. broj Z-G010/13 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnostima i	225.000,00 KN	

se založno pravo na nekretnosti upisanoj u A, u iznosu od 225.000,00 KN, s
redovnom kamatom u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva
financija Republike Hrvatske na bazi 182 dana uvećano za kamatnu maržu
od 7,70 postotnih poena godišnje, promjenjiva, minimalno 9 %,
promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini
zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a
koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje,
odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske
zatezne kamate, naknadna, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim
Ugovorom o dugoročnom kreditu br. 5010478393 i sporazumom za korist:

1. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50

OIB: 02535697732

ORKING

d.o.o.
za projektiranje i građevinarstvo

HRVATSKA/CROATIA
31 000 Osijek, Kalnička 22

OIB: 94321000294

Mobitel: 098/467-281

E-mail: marko.orking@gmail.com

Broj elaborata:
U Osijeku,

16/2018
16.1.2019.

PROCJEBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Dan vrednovanja: 16.1.2019.



Nekretnina:

Poslovna zgrada

Lokacija:

Sljemenska 2B, 31000 Osijek

Naručitelj:

AUSPUH SERVIS d.o.o. u likvidaciji, Sljemenska 2b, 31000 Osijek



DIREKTOR:

MARKO ORKIĆ dipl.ing.građ.

ORKING d.o.o.
Osijek, Kalnička 22
OIB: 94321000294

U Osijeku,

16.1.2019. godine

SADRŽAJ

	stranica
1. IMENOVANJE	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA	4
3. ZADATAK	5
4. REZULTAT OČEVIDA	6
5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	11
6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	12
7. ODABIR METODE	13
8. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
9. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	18
10. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	18
11. PRILOZI	19
RJEŠENJE - MARKO ORKIĆ	
RJEŠENJE - ORKING d.o.o.	
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	
PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA	
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	

1. IMENOVANJE

Naručitelj: **AUSPUH SERVIS d.o.o. u likvidaciji, Sljemenska 2b, 31000 Osijek**

Imenuje tvrtku ORKING d.o.o. iz Osijeka, Kalnička 22 za izradu Procjembenog elaborata vrijednosti nekretnina za:

Nekretnina: **Poslovna zgrada**

Lokacija: **Sljemenska 2B, 31000 Osijek**

U Osijeku, 17.12.2018. godine

Naručitelj:

AUSPUH SERVIS d.o.o. u likvidaciji

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18)
Zakon o gradnji	(NN 153/13 i 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju
(NN 79/14, 48/14, 88/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa
(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)

3. ZADATAK

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

Podnositelj zahtjeva: AUSPUH SERVIS d.o.o. u likvidaciji, Sljemenska 2b, 31000 Osijek

Datum očevida: 2.1.2019.

Datum kakvoće: 2.1.2019.

Datum vrednovanja: 16.1.2019.

IDENTIFIKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Z.K. izvadak: 16.1.2019.

Općinski sud: Osijek

Katastarska općina: Osijek

Čestica: 3259/2

Uložak broj: 3271

Opis nekretnine: poslovna zgrada

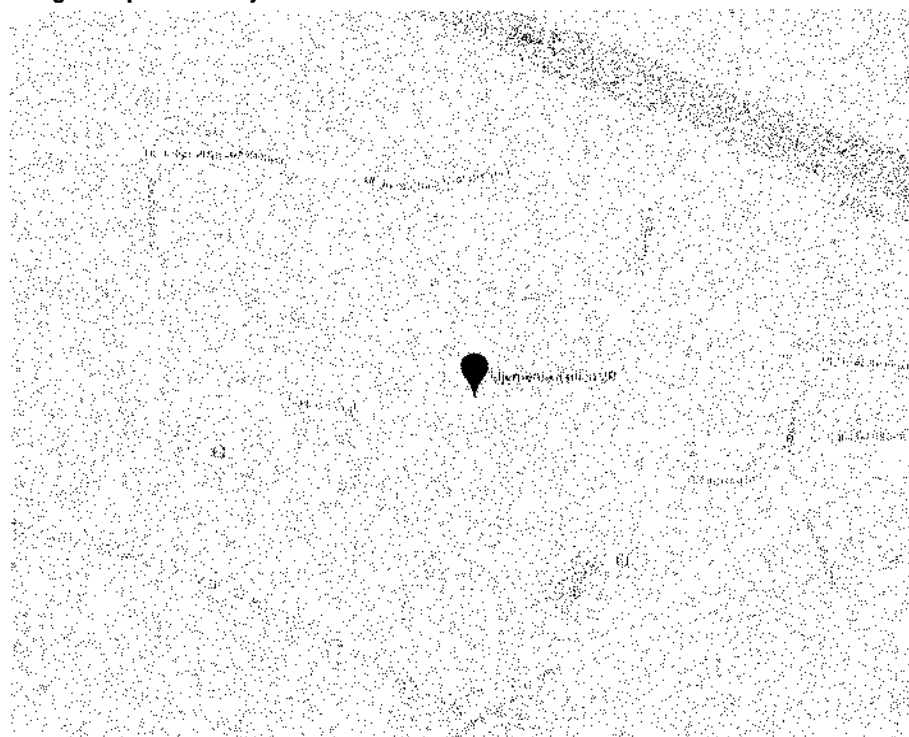
Površina čestice (m2): 285

Vlasnik nekretnine: AUSPUH SERVIS d.o.o., Osijek, Sljemenska 2B

Teret nekretnine: Tereta ima

Lokacija: Predmetna poslovna zgrada se nalazi u jugoistočnom dijelu grada Osijeka oko 1,5 km od središnjeg gradskog trga. Nalazi se na sjeveroistočnom uglu križanja Sljemenske i Jahorinske ulice i opremljena je komunalnom infrastrukturom. Parkiranje je omogućeno na parceli.

Kartografski prikaz lokacije



IZVOR: <http://maps.google.com>

4. REZULTAT OČEVIDA

Prilikom očevida dana 2.1.2019 utvrđeno je slijedeće:

Oblik zemljišta:	pravokutan
Pristup:	s južne strane iz Sljemenske i zapadne strane iz Jahorinske ulice
Nagib terena:	ravan
Orientacija zemljišta:	sjeverozapad-jugoistok
Komunalna infrastruktura:	na parceli
Uređenje:	uređena parcela
Ograda:	ograđena
Okolna zemljišta:	neizgrađena, osim groblja sjeverno od predmetne čestoe
Kategorija zemljišta:	I

Prikaz oblika i položaja čestice



IZVOR: <http://geoportal.dgu.hr/>

TEHNIČKI OPIS NEKRETNOSTI

Priključci

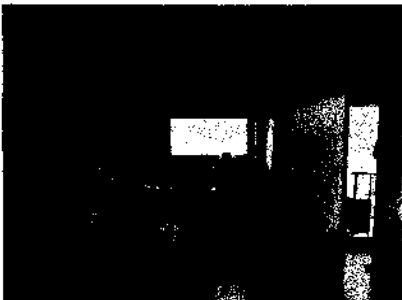
vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključen
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključen
plin	-	priključen

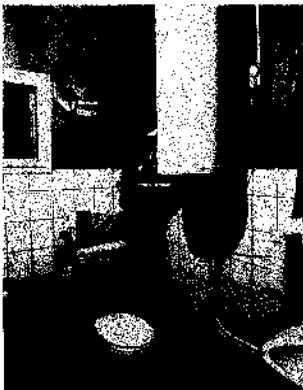
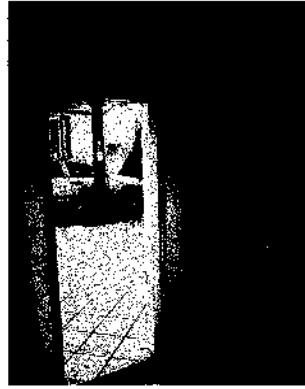
Poslovni objekt		
Objekt:	Godina gradnje	1998
	Godina obnove	2008
	Katnost	Pr+Ptk
	Položaj	Ulični objekt
	Temelji	beton
	Nosiva konstr.	opeka i blok opeka s ab ukrutama
	Međukatna konstr.	prizemlje - ab ploča; potkrovlje - u sklopu krovništa gipsane ploče
	Krovna k. + pokrov	od jelove građe, dvostrešno, pokrov šindra i crijep
	Limarija	pocinčana
	Pročelje	demit fasadna obloga, završno bojano
	Vanjska stolarija	alu bravarija, izo stolarija, pvc i bojana vrata
	Pregradni zidovi	opeka
	Obrada zidova	prizemlje - ožbukani, obojani i obloženi keramikom u sanitarnom čvoru;
	Obrada podova	przemlje - keramika; potkrovlje - laminat
	Stolarija	pvc i bojana stolarija
	Grijanje	centralno plinsko
	Stanje:	dobro

GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNI OBJEKT		visina prostora >=2.6m <5.0m					
PRIZEMLJE	š(m)	d(m)		koef. umanjenja		h	
1. radionica	6,11	12,52	76,50	0,50	=	38,25 m ²	3,65
2. čekaonica	2,57	3,64	9,35	1,00	=	9,35 m ²	2,95
3. prodaja	3,29	5,50	18,10	1,00	=	18,10 m ²	2,95
4. skladište	7,12	4,06	28,91	0,50	=	14,45 m ²	2,90
5. skladište	2,00	1,84	3,68	0,50	=	1,84 m ²	2,93
6. sanitarnje	2,11	2,04	4,30	1,00	=	4,30 m ²	2,93
		UK. PRIZEMLJE	140,84 m2	UK. PRIZEMLJE		86,30 m2	
1. KAT							
4. ured	3,22	5,55	17,87	1,00	=	17,87 m ²	2,66
5. ured	3,66	2,87	10,50	1,00	=	10,50 m ²	2,66
		UK. 1.KAT	28,38 m2	UK. 1.KAT		28,38 m2	
SVEUKUPNO POSLOVNI OBJEKT			169,21 m2			114,67 m2	
KORISNA POVRŠINA		BRUTO POVRŠINA		BRUTO VOLUMEN			
KP	=	169,21 m2	BP	=	211,52 m2	BVO	= 664,44 m3

Fotografije predmetnog poslovnog objekta





PROSTORNI UVJETI

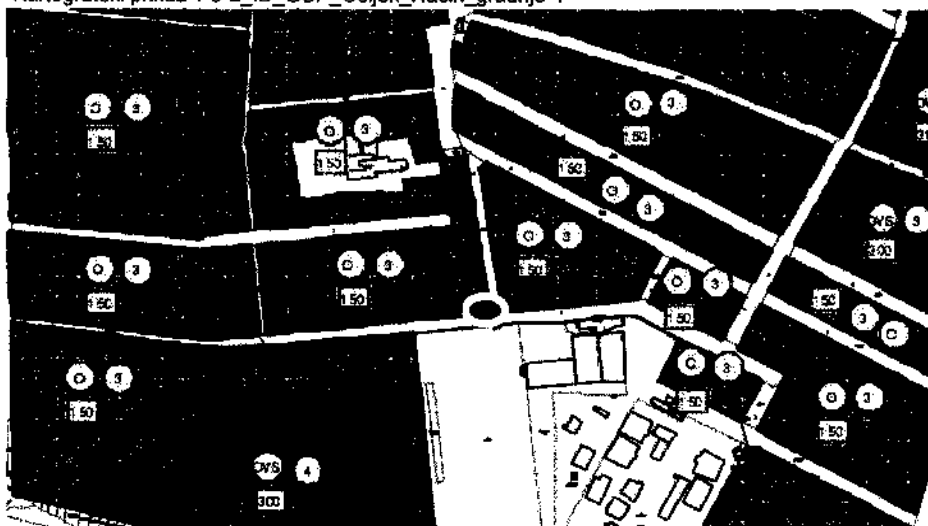
Prema GUP-u grada Osijek (GUP GO – PROČIŠĆENI TEKST – 2018) predmetna čestica se nalazi u zoni S stambene namjene, obiteljske zgrade i gustoće stanovanja Gst max 150 s najviše 3 nadzemne etaže.

Kartografski prikaz 1_ID_GUP_Osijek_Namjena-1



IZVOR: https://www.osijek.hr/wp-content/uploads/2018/02/1_ID_GUP_Osijek_Namjena-1.pdf

Kartografski prikaz 4-3-2_ID_GUP_Osijek_Nacin_gradnje-1



IZVOR: https://www.osijek.hr/wp-content/uploads/2018/02/4-3-2_ID_GUP_Osijek_Nacin_gradnje-1.pdf

5. PRIKAZ I ANALIZA OPCIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRZISTU NEKRETNINA

Uvidom u godišnja izvješća o tržištu nekretnina u gradu Osijeku, objavljena od strane procjeniteljskog povjerenstva grada Osijeka za 2016. i 2017. godinu, uočljivo je da u 2017. godini došlo do manjeg broja trgovanja građevinskim zemljište od - 211%, ali po većoj prosječnoj vrijednosti od 62% u odnosu na 2016. godinu.

4. UKUPAN PROMET SEKRETNOSTI U GRADU OSIJEKA
OD 01. SIJEAČNJA 2017. DO 31. PROSINCA 2017.

VRSTA NITRATNOG	KUPOPRODAJA	NALAZ	ZAKUP	PRATO GRADENJA	PRATO SEIZMOLOGI	ODRŽAVANJE NA PRETHODNOJ GODINI (%)
37						-26
38						-26
39						-26
40						-26
41						-26
42						-26
43						-26
44						-26
45						-26
46						-26
47						-26
48						-26
49						-26
50						-26
51						-26
52						-26
53						-26
54						-26
55						-26
56						-26
57						-26
58						-26
59						-26
60						-26
61						-26
62						-26
63						-26
64						-26
65						-26
66						-26
67						-26
68						-26
69						-26
70						-26
71						-26
72						-26
73						-26
74						-26
75						-26
76						-26
77						-26
78						-26
79						-26
80						-26
81						-26
82						-26
83						-26
84						-26
85						-26
86						-26
87						-26
88						-26
89						-26
90						-26
91						-26
92						-26
93						-26
94						-26
95						-26
96						-26
97						-26
98						-26
99						-26
100						-26

5. KUPROPRODAJA NEKRETNOSTI

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI
ZA RAZDOBJE OD 01. SIBENJA 2012. DO 31. PROSINCA 2012

[illegible]

Izvor: godišnje izvješće o tržištu nekretnina u gradu Osijeku za 2017. godinu

6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Prikupljanu podataka se pristupilo putem portala nekretnine.mgipu.hr. Obuhvaćeno je zemljište u neposrednoj blizini čija starost transakcija nije veća od 4 godine.

Analizom evidentiranih kupoprodaja je napravljena analiza na slijedeći način:

r.br.	ID PN	kčbr	mjesto	datum	kn	m2	kn/m2	odstupanje od prosjeka
1	3840419	2422	Osijek	26/05/2018	255.497,52	236,0	1.082,62	
2	3546629	3200/4	Osijek	30/01/2017	486.451,87	364,0	1.336,41	
3	3395902	2528	Osijek	20/05/2016	224.503,65	298,0	753,37	0,99
4	3846906	3098/2	Osijek	26/05/2018	15.000,00	53,0	283,02	
5	3354625	3184 i 3183	Osijek	18/03/2016	481.693,67		607,03	0,80
6	3223967	2528	Osijek	12/08/2015	98.925,26	198,6	498,11	
7	3158453	2732/2	Osijek	03/03/2015	241.946,04	309,0	783,00	1,03
8	641276	2732/1	Osijek	03/03/2015	192.188,72	268,0	717,12	0,95

Prosjeck evidentiranih transakcija iznosi: 757,58 kn

Iz izračuna su maknuta zemljišta 1., 2., 4. i 6. zbog odstupanja od prosjeka i 5. zbog velike razlika u površini parcele.

Za izračun vrijednosti parcele poredbenom metodom će se koristiti transakcije pod brojem 3., 7. i 8.

r.br.	ID PN	kčbr	mjesto	datum	kn	m2	kn/m2	odstupanje od prosjeka
3	3395902	3200/4	Osijek	20/05/2016	224.503,65	298,0	753,37	0,99
7	3158453	2528	Osijek	03/03/2015	241.946,04	309,0	783,00	1,03
8	641276	2732/2	Osijek	03/03/2015	192.188,72	268,0	717,12	0,95

Prosjeck odabranih transakcija iznosi: 751,16 kn

7. ODABIR METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost nekretnine utvrdit će se TROŠKOVNOM METODOM s tim da se vrijednost čestice na kojoj je smještena određuje poredbenom metodom na temelju realiziranih kupoprodaja dostupnih na portalu eNekretnine.

8. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

PREDMET PROCJENE:

Građevinska zemljišta u Osijeku

Zemljište

k.č.br.	3259/2
k.o.	Osijek
Vrsta korištenja zemljišta:	namjena S
Kategorija zemljišta:	1
Mjera korištenja zemljišta:	kis O 3 150
Veličina zemljišta:	285,00 m ²

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

POPIS KORIŠTENIH POREDBENIH NEKRETNOSTI ZA UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

POREDBENA NEKRETNOST 1

Izvor: Informacijskog sustav tržišta nekretnosti eNekretnosti (<https://nekretnosti.mgipu.hr>)

Građevinsko zemljište u Osijeku

ID PN 3395902

k.o.	Osijek
Broj katastarske čestice:	2582
Vrsta korištenja	namjena S
Kategorija zemljišta:	1
Mjera korištenja zemljišta:	O 3 150
Veličina zemljišta:	288,00 m ²
Cijena iz ugovora:	224.503,65 kn
Datum ugovora:	20/05/2016

POREDBENA NEKRETNOST 2

Izvor: Informacijskog sustav tržišta nekretnosti eNekretnosti (<https://nekretnosti.mgipu.hr>)

Građevinsko zemljište u Osijeku

ID PN 3667240

k.o.	Osijek
Broj katastarske čestice:	2732/2
Vrsta korištenja	namjena S
Kategorija zemljišta:	1
Mjera korištenja zemljišta:	O 3 150
Veličina zemljišta:	309,00 m ²
Cijena iz ugovora:	241.946,04 kn
Datum ugovora:	03/03/2015

POREDBENA NEKRETNOST 3

Izvor: Informacijskog sustav tržišta nekretnosti eNekretnosti (<https://nekretnosti.mgipu.hr>)

Građevinsko zemljište u Osijeku

ID PN 3399965

k.o.	Osijek
Broj katastarske čestice:	2732/1
Vrsta korištenja	namjena S
Kategorija zemljišta:	1
Mjera korištenja zemljišta:	O 3 150
Veličina zemljišta:	268,00 m ²
Cijena iz ugovora:	192.188,72 kn
Datum ugovora:	03/03/2015

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE - TROŠKOVNA METODA

Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 80,00 kn/m³ BV

$$K1 = 664,44 \text{ m}^3 \times 80,00 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 53.155,28 \text{ kn}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 10,05 kn/m³ BV

$$K2 = 664,44 \text{ m}^3 \times 10,05 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 6.677,63 \text{ kn}$$

Vrijednost priključaka:

$$K3 = 19.000,00 \text{ kn}$$

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

$$K1 + K2 + K3 = 53.155,28 + 6.677,63 + 19.000,00$$
$$K = 78.833 \text{ kn}$$

Projekti, nadzor i sl.

$$Pr = Nv \times 4\% = 40.611 \text{ kn}$$

Objekt – POSLOVNI OBJEKT

$$KP = 169,21 \text{ m}^2$$

Etalonska cijena građenja prema objavi u Narodnim novinama 100/2018 iznosi 6.000 kn/m² korisne površine

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 6000 kn/m² KP

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:

$$Jc = 6000 \times 1,00 = 6.000 \text{ kn/m}^2 \text{ KP}$$

$$\text{Nova vrijednost (Nv)} = 169,21 \times 6.000 = 1.015.283 \text{ kn}$$

Proračun Sadašnje vrijednosti Sv uzimajući u obzir umanjenje zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje 1998
Održivi Vijek Korištenja

n = 21 god
N = 80 god

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.019	
Godina izgradnje/prosječna starost		1.998	
Starost zgrade G		21	
OVK		80	
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,26	26%
Faktor korištenja FK		4,0	
OOVK	35%	28	
Zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$		52	
Umanjenje G_z/OVK		0,65	65%
		umanjenje	
		659.934	kn

Matrica	
A	3,0
B	4,0
C	2,0

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 1.015.283 - 659.934 = 355.349 kn

9. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Zemljište	211.164 kn
Građevina	355.349 kn
Doprinosi, projekti, priključci	119.444 kn
UKUPNO	685.957 kn

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Poslovna zgrada

na adresi: **Sljemenska 2B, 31000 Osijek**

naručitelj: AUSPUH SERVIS d.o.o. u likvidaciji, Sliemska 2b, 31000 Osijek

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

Dan vrednovanja

16.1.2019.

685.957 kuna

- Zaokružena vrijednost

680.000 kuna

U vrijednost nije uračunat PDV



U Osijeku, 16/01/2019 godine

RJEŠENJE - MARKO ORKIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-321/2016-4.
Osijek, 9. studenoga 2016.

Županijski sud u Osijeku po predsjedniku suda Anit Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15. i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), u povodom zahijeva Marka Orkića iz Osijeka, Kalnička 22, za posovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MARKO ORKIĆ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Kalnička 22, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 22. studenoga 2016. godine.

Obrazloženje

Marko Orkić iz Osijeka, Kalnička 22, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti buduću mu s danom 21. studenoga 2016. godine ističe vrijeme na koje je imenovan exvostudnu rješenjem broj 4-Su-302/12-10. od 22. studenoga 2012. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je predsjednik Županijskog suda u Osijeku temeljem odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tem. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Marko Orkić
2. Osijek, Kalnička 22
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Općinski sud u Osijeku
5. Arhiva

PREDSJEDNIK SUDA
Anita Rašić, v.r.
Za potpis odgovara
Anita Rašić



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-406/2016-3
Osijek, 6. rujna 2016.

Županijski sud u Osijeku po predsjedniku suda Anti Rašiću temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, i 82/15) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), a povodom zahtjeva ORKING d.o.o. iz Osijeka, Kalnička 22, donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da pravna osoba **ORKING d.o.o.** iz Osijeka, Kalnička 22, OIB 94321000294, MBS 030153253, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti za područje Županijskog suda u Osijeku.

Na ovom rješenju navedena pravna osoba može obavljati vještačenja četiri (4) godine od dana donošenja rješenja.

Obrazloženje

Pravna osoba **ORKING d.o.o.** iz Osijeka, Kalnička 22, podnijela je zahtjev za imenovanje ovlaštenom pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Uvidom u Izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Osijeku od 27. srpnja 2016. godine vidljivo je da je u sudski registar upisana tvrtka pod nazivom **ORKING d.o.o.** za projektiranje i građevinarstvo u Osijeku, Kalnička 22, OIB 94321000294, osnivača i člana društva Marko Orkić iz Osijeka, Kalnička 22. Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Osijeku broj 4-Su-302/2012-10. od 22. studenoga 2012. godine, kao i dopunom rješenja broj 4-Su-800/2015-3. od 29. prosinca 2015. godine Marko Orkić, osnivač, direktor i osoba za zastupanje **ORKING d.o.o.**, imenovan je stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjeniteljem vrijednosti nekretnosti.

Budući je pravna osoba **ORKING d.o.o.** iz Osijeka registrirana za djelatnosti sudskog vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnosti, te da je osnivač, direktor i osoba za zastupanje društva Marko Orkić, imenovan stalnim sudskim

vještakom za građevinarstvo i procjeniteljem vrijednosti nekretnosti, to su ispunjeni zakonski uvjeti za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravne osobe ORKING d.o.o. iz Osijeka predviđeni u čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Oblizrom na prednje, riješeno je kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje po Tar. br. 40.a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.



DOSTAVITI:

1. ORKING d.o.o.
Osijek, Kalnička 22
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOPRIVREDNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 16.01.2019. 00:19

Katastarska općina: 320668, OSJEK

Broj zadnjeg dnevnika: 7-401/2019
Aktivna ploмба:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3271

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	Žhv	m2	
1.	3259/2	POSLOVNA ZGRADA BR. 2 B I DVOR. SLJEMENSKA ULICA			285	
		UKUPNO:			285	

B
Vlasništvo

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 AUSPUH SERVIS D.O.O., OIB: 03874651857, OSJEK, SLJEMENSKA 2 B	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.12.2010. broj Z-11345/10 Temeljem Općeg Sporazuma stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06.12.2010. broj OV- 3487/2010 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnosti u A, za zajamsku glavnicu u iznosu od 35.000,00 EUR-a u protuvrijednosti koja sa svim uvjetima, kamatama i troškovima iz Sporazuma za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOVA 6	35.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 27.03.2014. broj Z-2521/14 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 27.03.2014. br. Ove-1276/14, uknjižuje se založno pravo na nekretnosti uknjižene na A, u iznosu od 67.500,00 EUR u kuretnoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja PBZ d.d. na dan dospijeća s redovnom kamatom po stopi u visini 6%, godišnje, fikсна, u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate a koja je promjenjiva u skladu s popravima i lisenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovog članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim brojkovima i uvjetima utvrdjenim Ugovorom o dugoročnom kreditu a valutnom klauzulom broj 5110191250 i sporazumom za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50	67.500,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2019.

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.01.2019. 00:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 2735

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AUSPUH SERVIS D.O.O., MARTINA DIVALTA 96, OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	03874651857

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	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
		3259/2	SLJEMENSKA	285	55		
			POSLOVNA ZGRADA, SLJEMENSKA 2/B	170			
			DVORIŠTE	115			
			Ukupna površina katastarskih čestica	285			

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. OSIJEK, 320668
k.d. br.: 3259/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 16.01.2019

