

IVA MIKULIĆ iz Čakovca, Ul. Bana Josipa Jelačića 79, OIB: 98123458097
(u daljnjem tekstu: Ustupitelj) s jedne strane,

i

PROMULUM d.o.o., Zagreba, Obrtnička ulica 2, OIB: 69719274891, zastupan po direktoru Mirku Kolak
(u daljnjem tekstu: Primateelj) s druge strane,

dana 31. listopada 2025.god. zaključuju sljedeći

UGOVOR O USTUPANJU TRAŽBINE

(nadalje: Ugovor)

Tražbina

Članak 1.

1.1. Ustupitelj ima dospjelu nepodmirenu tražbinu prema društvu Habiter Naturel d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kruge 46A, OIB:15886922894 (nadalje: Dužnik) koja se temelji na Ugovoru o prijenosu potraživanja (cesiji) kojeg je Ustupitelj zaključio s Marinkom Mikulićem iz Zagreba, Lukšić gornji br. 7, OIB 57215562399, 26. rujna 2023. ovjerenom po javnom bilježniku Vlasti Zajec iz Zagreba pod brojem OV-978/2024, a kojim ugovorom je Ustupitelj preuzeo potraživanje Marinka Mikulića prema Dužniku temeljem Ugovora o pozajmici br.02/23mm od 23. siječnja 2023., Ugovora o pozajmici br. 03/23mm od 16. veljače 2023., Ugovora o pozajmici 04/23mm od 2. ožujka 2023., Ugovora o pozajmici br. 5/23mm od 15. ožujka 2023., Ugovora o pozajmici br. 6/23mm od 21. ožujka 2023., Ugovora o pozajmici br. 7/23mm od 19. travnja 2023. i Ugovora o pozajmici od 26. rujna 2023. u sveukupnom iznosu od 551.000,00 EUR-a, koji iznos se uvećava za zakonske zatezne kamate sukladno čl.29.st.2. Zakona o obveznim odnosima koje teku od 26. rujna 2023.g. do isplate.

1.2. Ustupitelj potpisom ovoga Ugovora potvrđuje da je s društvom Habiter Naturel d.o.o. iz Zagreba, Kruge 46A, OIB:15886922894 (nadalje: Dužnik), dana 03. listopada 2023.god. zaključio Sporazum radi osiguranja novčane tražbine osnivanjem založnog prava na nekretnini koji Sporazum je istoga dana solemniziran po javnoj bilježnici Boži Svedrec iz Zagreba pod brojem OV-5714/2023, a koji Sporazum je postao ovršan dana 9. siječnja 2024.g. (nadalje: Sporazum).

1.3. Radi osiguranja tražbine po Sporazumu, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod brojem Z-46694/2023 Ustupitelj je uknjižio založno pravo na nekretnini Dužnika upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. 335355 Remete, zk.ul. br. 108978, kč.br. 989/5, Bukovačka cesta sa 656 m2, u naravi DVORIŠTE površine 461 m2 i STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Bukovačka cesta 221E, površine 195 m2, sveukupne površine 656m2 (nadalje: Nekretnina) u vlasništvu Dužnika.

1.4. Strane suglasno utvrđuju da je dana 4. srpnja 2025.god. nad dužnikom društvom Habiter Naturel d.o.o. otvoren stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, da se postupak stečaja vodi pod brojem St - 1175/2025, da je dana 8. listopada 2025.god. u tom postupku održano ispitno i izvještajno ročište u kojemu je predmetna tražbina Ustupitelja utvrđena i priznata u cijelosti u iznosu od 626.889,30 EUR-a (nadalje: Stečaj) te je Ustupitelj evidentiran kao razlučni vjerovnik Dužnika.

Predmet Ugovora

Članak 2.

2.1. Ovim Ugovorom Ustupitelj prenosi na Primatelja u cijelosti tražbinu iz članka prvog ovog Ugovora zajedno sa svim sporednim pravima (dospjele zakonske zatezne kamate i svi nastali troškovi) kao i sredstva osiguranja tražbine - ovlaštenja po bjanko zadužnicama Dužnika kojima je osigurana predmetna tražbina i to:

- Bjanko zadužnica do 150.000,00 eur ovjerena kod javnog bilježnika Mladena Bureca iz Zagreba pod brojem OV-1518/2023 od 3. veljače 2023.,
- Bjanko zadužnica do 150.000,00 eur ovjerena kod javnog bilježnika Mladena Bureca iz Zagreba pod brojem OV-1519/2023 od 3. veljače 2023.,
- Bjanko zadužnica do 150.000,00 eur ovjerena kod javnog bilježnika Mladena Bureca iz Zagreba pod brojem OV-1521/2023 od 3. veljače 2023.,
- Bjanko zadužnica do 150.000,00 eur ovjerena kod javnog bilježnika Mladena Bureca iz Zagreba pod brojem OV-1522/2023 od 3. veljače 2023.

2.2. Ovim Ugovorom Ustupitelj prenosi na Primatelja u cijelosti založno pravo upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod brojem Z - 46694/2023 (s prvenstvenim redom upisa Z-63022/2022) na nekretnini kč.br. 989/5, upisnoj u zk.ul. 108978, k.o. Remete.

2.3. Naknadu za ustupljenu tražbinu po ovom Sporazumu, ugovorne strane će urediti zasebnim sporazumom.

Prijenos založnog prava

Članak 3.

Potpisom ovog Ugovora Ustupitelj izričito ovlašćuje Primatelja da bez ikakve daljnje dozvole ili odobrenja u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu ishodi upis uknjižbe prenesenog založnog prava upisanog pod brojem Z- 46694/2023 na svoje ime.

Stupanje u postupak

Članak 4.

4.1. Ustupitelj ovlašćuje Primatelja da nakon javnobilježničke ovjere potpisa na ovom Ugovoru stupa kao stečajni i razlučni vjerovnik umjesto Ustupitelja u stečajni postupak nad Dužnikom koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod posl.br. St - 1175/2025.

4.2. Primatelj se obvezuje snositi sve daljnje troškove u Stečaju ili koji su u vezi s namirenjem koji nastanu nakon sklapanja ovog Ugovora, uključujući i odvjetničke troškove, te troškove postupka koje mu odredi sud pred kojim se vodi postupak Stečaja, a odnose se na naplatu preuzete tražbine. Primatelj neće snositi odvjetničke troškove punomoćnika Ustupitelja za radnje poduzete prije sklapanja ovog Sporazuma.

4.3. Primatelj izričito i neopozivo izjavljuje da je upoznat s posljedicama koje iz Stečaja mogu proistići te se, neovisno o konačnom ishodu navedenog postupka, pa i u slučaju nepovoljnog ishoda, odriču prava isticanja prema Ustupitelju bilo kakvih prigovora i zahtjeva vezanih uz predmetni postupak, odriču prava na naknadu štete kao i bilo kakvog drugog potraživanja prema Ustupitelju s bilo koje druge osnove, vezano za navedeni postupak.

Zasnivanje prava opcije, predugovorna obveza

Članak 5.

5.1. Strane ovoga Ugovora potpisom istoga suglasno zasnivaju pravo, opciju, Primatelja, da u slučaju da u roku od godinu dana od dana zaključenja ovog Ugovora iz bilo kojih razloga sud ne donese rješenje o dosudi nekretnine iz članka 1.3. ovog Ugovora, da Primatelj ima pravo u narednom roku od šest mjeseci pisanim putem pozvati Ustupitelja da u roku od najduže 8 dana od primitka poziva pristupi zaključenju Ugovora o ustupu tražbine kojim bi Ustupitelj ponovno postao imatelj tražbine koja je predmet ovoga Ugovora uz obvezu istovremene isplate naknade ovdje Primatelju u visini novčanog iznosa kojeg je Ustupitelju isplatio ovdje Primatelj uvećanog za 10%.

5.2. Ukoliko ovdje Ustupitelj ne sklopi Ugovor o ustupu tražbine u ostavljenom roku, ne preuzme tražbinu i ne isplati ugovoreni iznos naknade Primatelju, odgovara Primatelju za sveukupnu štetu koja bi mu proizašla zbog takvog kršenja obveza bez obzira na procesnu poziciju vjerovnika, stanje i rezultate Stečaja.

Salvatorna klauzula

Članak 6.

Ukoliko se, u bilo kojem trenutku, bilo koja odredba ovog Ugovora utvrdi ili postane ništetna, protuzakonita, nevažeća ili neprovediva u bilo kojem pogledu prema bilo kojem relevantnom propisu, to neće utjecati niti umanjiti zakonitost, valjanost ili provedivost ostalih odredbi ovog Ugovora. Svaka se nedostatna (ili nepotpuna) odredba mora zamijeniti ili dopuniti važećom, valjanom i provedivom odredbom, na način da nova odredba pobliže odrazi pravne i ekonomske učinke koje su ugovorne strane istovremeno željele postići nedovoljnom (nepotpunom) odredbom.

Ostale odredbe

Članak 7.

7.1. Sve troškove (uključujući poreze ukoliko će postojati) i izdatke nastale ili koji mogu nastati u svezi sa sklapanjem i provedbom ovog Ugovora snosi Primatelj.

7.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve eventualne sporove nastale iz i u svezi ovog Ugovora nastojati riješiti sporazumno, a ako u tome ne uspiju, ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.

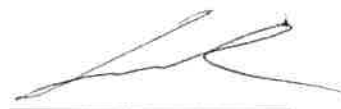
7.3 Na sve slučajeve koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odgovarajuće odredbe važećih propisa.

7.4. Ugovorne strane u znak pristanka na odredbe ovog Ugovora te potvrdu da su ga pročitale i razumjele, isti vlastoručno potpisuju.

7.5. Ovaj Ugovor na kojem se ovjeravaju potpisi stranaka je sačinjen u 2 (dva) izvornika, od kojih Primatelj zadržava 1 (jedan) primjerak dok je svaka ugovorna strana o svom trošku ovlaštena ishoditi ovjerene preslike istog.

Ustupitelj
Iva Mikulić

Primatelj
Promulum d.o.o.
po direktoru Mirku Kolaku



Promulum d.o.o.
Zagreb, Obrtnička ulica 2
OIB: 69719274891

Ja, javni bilježnik **NEVENKA JUKIĆ**, Zagreb, Koranska 1c,
potvrđujem da je stranka:

**IVA MIKULIĆ, OIB 98123458097, ČAKOVEC, ČAKOVEC, ULICA BANA JOSIPA
JELAČIĆA 79**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit.
Istovjetnost podnositelja pisma utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118413621 PU
Međimurska.

MIRKO KOLAK, OIB 34812275233, ZAGREB, GRAD ZAGREB, LEKTRŠČICA 8, kao
direktor **Promulum d.o.o., MBS 081237343, OIB 69719274891, Zagreb (Grad Zagreb),
OBRTNIČKA ULICA 2**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. Potpis na pismenu je
istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118307906 PU
Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na
današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-3112/2025
Zagreb, 03.11.2025.



Javni bilježnik
Nevenka Jukić
Za javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
Tea Gracin

Ja, javni bilježnik **NEVENKA JUKIĆ**, Zagreb, Koranska 1c,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O USTUPANJU TRAŽBINE, od 31. listopada 2025. godine. - ovjerena pod brojem
OV-3112/2025 dana 03.11.2025.**

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 3 stranice.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **IVA MIKULIĆ, OIB 98123458097, ČAKOVEC, ČAKOVEC,
ULICA BANA JOSIPA JELAČIĆA 79.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 0,50 eur.

Broj: OV-3114/2025

U Zagrebu, 03.11.2025.



Javni bilježnik
Nevenka Jukić
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Tea Gracin