

**CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju** sa sjedištem u Zagrebu, ulica Jurja Žerjavića 6/II, OIB: 56685578444, zastupan po stečajnoj upraviteljici Antonii Selak iz Zagreba, Rudeška cesta 160B, OIB: 91237926182 (dalje u tekstu: "**Prodavatelj**")

i

**Muharem Mehulić** iz Zagreba, Šubićeva ulica 65, OIB: 04564069568 (dalje u tekstu: **Kupac**, zajedno Ugovorne strane)

zaključili su u Zagrebu, dana 17. veljače 2026. sljedeći,

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **UVODNE ODREDBE**

#### ***Članak 1.***

1.1. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je u stečajnom postupku nad društvom CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju, koji je u tijeku pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St-4694/2016, po stalnom sudskom vještaku za arhitekturu i procjenu nekretnina Bernardu Mahečiću, dipl.ing.arh.vještaku izrađena procjena vrijednosti predmeta kupoprodaje, koja procjena je objavljena skupa sa oglasom za prikupljanje pisanih ponuda radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika.

1.2. Prodavatelj izjavljuje da je prodaji predmetne nekretnine pristupio na način da je sukladno navedenoj procjeni i odluci Skupštine vjerovnika održane dana 28.10.2025.g. objavio Oglas za prikupljanje pisanih ponuda radi prodaje nekretnine stečajnog dužnika putem web stranice Jutarnjeg lista u razdoblju od dana 09.01.2026.g. do dana 11.01.2026.g. (u daljnjem tekstu: Oglas o prodaji nekretnina), te da je Kupac u roku sukladno Oglasu dao jedinu ponudu i uplatio jamčevinu, koju ponudu je stečajna upraviteljica ocijenila valjanom, te stoga Ugovorne strane pristupaju sklapanju ovoga Ugovora.

### **PREDMET PRODAJE**

#### ***Članak 2.***

2.1. Pod uvjetima iz ovog Ugovora i Oglasa o prodaji nekretnina objavljenog od dana 09.01.2026.g. do dana 11.01.2026.g. Prodavatelj kao vlasnik i samostalni kvalificirani posjednik ovim Ugovorom prodaje, a Kupac kupuje odgovarajuće posebne dijelove nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 12041, k.o. TREŠNJEVKA NOVA, zk.č.br. 915/1, ZAGREB, TRATINSKA ULICA površine 319 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 20 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 54 m<sup>2</sup>, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Tratinska ulica 26 površine 245 m<sup>2</sup> i zk.č.br. 915/2, ZAGREB, TRATINSKA ULICA površine 628 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 186 m<sup>2</sup>, KUĆA, Zagreb, Tratinska ulica 26/1 površine 99 m<sup>2</sup>, DVORIŠNA ZGRADA površine 35 m<sup>2</sup>, POMOĆNA ZGRADA površine 53 m<sup>2</sup>, DVORIŠNA ZGRADA površine 255 m<sup>2</sup>, sveukupno površine 947 m<sup>2</sup>; neodvojivo povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to;

a) 19. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)



kuća, Tratinska ulica 26/1, Zagreb, površine 100m<sup>2</sup>, koji je neodvojivo povezan saodgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika;

**b) 20. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)**

pomoćna zgrada površine 53 m<sup>2</sup>, koji je neodvojivo povezan saodgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika;

**c) 21. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)**

dvorišna zgrada površine 258 m<sup>2</sup>. koji je neodvojivo povezan saodgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.

(u daljnjem tekstu: „Nekretnina“).

2.2. Prodavatelj prodaje i prenosi, a Kupac kupuje i preuzima Nekretninu sa svim pravima i obvezama, slobodnu od osoba.

2.3. Kupac izričito izjavljuje kako je upoznat sa stanjem nekretnine, te se ista kupuje po principu „viđeno-kupljeno“ ( prema uvjetima iz Oglasa o prodaji nekretnina).

2.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Oglas za prodaju nekretnine predstavlja prilog 1 ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

**CIJENA, POREZNI TRETMAN I NAČIN PLAĆANJA**

**Članak 3.**

3.1.Kupoprodajna cijena za Nekretninu iz članka 2. ovoga Ugovora iznosi **561.000,00 EUR** (slovima: petstošezdesetjednatisućaeura).

3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Kupac plaća porez na promet nekretnina.

3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupac dana 29.01.2026.g. na ime jamčevine temeljem Oglasa od 09.01.2026.g. do 11.01.2026.g. uplatio iznos od 56.070,00 EUR (slovima: pedesetšestisućasedamdeseteura) a koji iznos se uračunava u kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovog članka.

3.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je sukladno uvjetima prodaje iz Oglasa utvrđeno da ukoliko Kupac iz bilo kojeg razloga odustane od ovog Ugovora ili ga ne ispuni u cijelosti u predviđenim rokovima, nema pravo na povrat jamčevine iz stavka 3. ovog članka.

3.5.Preostali iznos Kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka u iznosu od **504.930,00 EUR** (slovima: petstočetiristisućedevedestotinatrideset eura) Kupac je dužan uplatiti na račun prodavatelja IBAN broj:HR5524070001100080622 otvoren kod OTP banke d.d. najkasnije do dana 30.04.2026.g.

3.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako su iznos kupoprodajne cijene i rok plaćanja kupoprodajne cijene iz stavka 5. ovog članka bitni sastojci ovog Ugovora.



## **POSJED, TROŠKOVI I OSTALE OBVEZE**

### **Članak 4.**

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj Kupca uvesti u posjed Nekretnine, tek po isplati ukupno ugovorene kupoprodajne cijene odmah a najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana primitka ukupno ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 3.1. ovog Ugovora.

4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se prilikom primopredaje Nekretnine sastaviti zapisnik.

4.3. Kupac se obvezuje odmah po isplati kupoprodajne cijene i stupanja u posjed poduzeti sve potrebne radnje radi prenošenja ugovora o isporuci komunalnih i drugih usluga na sebe, dok će u slučaju da određeni računi za komunalne usluge a koji se odnose na usluge ispostavljene u razdoblju nakon valjane primopredaje Nekretnine budu ispostavljeni Prodavatelju na plaćanje, Prodavatelj iste proslijediti Kupcu na plaćanje.

## **POSTUPAK U TIJEKU**

### **Članak 5.**

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako kako je pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu u tijeku izvanparnični postupak razvrgnuća suvlasništva civilnom diobom koji se povodom prijedloga Prodavatelja vodi pod posl. br. R1-719/2025 protiv etažnih vlasnika susjedne ulične zgrade.

5.2. Potpisom ovog Ugovora, Kupac potvrđuje da je upoznat sa stanjem i dokumentacijom iz postupka pobliže naznačenom u prethodnom stavku.

5.3. Prodavatelj je suglasan da Kupac po isplati ukupno ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 3.1. ovog Ugovora stupi na njegovo mjesto u postupku koji se povodom prijedloga Prodavatelja vodi pod posl. br. R1-719/2025 protiv etažnih vlasnika susjedne ulične zgrade.

## **JAMSTVA**

### **Članak 6.**

6.1. Prodavatelj kako je utvrđeno u članku 2. Ovog Ugovora kupuje nekretninu po principu „viđeno-kupljeno“ (prema uvjetima iz Oglasa o prodaji nekretnina) slijedom čega su isključena sva jamstva prodavatelja i prigovori Kupca.

6.2. Prodavatelj potpisom ovog Ugovora a isključivo nakon uplate ukupno ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 3. ovog Ugovora prenosi pravo služnosti prolaza i provoza, te ovlašćuje Kupca da temeljem ovog Ugovora i Tabularne izjave bez ikakve daljnje suglasnosti Prodavatelja na svoje ime i u svoju korist prenese i sva prava služnosti upisana na nekretninama iz članka 2. ovog Ugovora pod br. Z-59889/22/12041 i Z-9399/04 sljedećeg sadržaja:

- *Temeljem zapisnika posl. broj: Z-59889/22/12041 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 10.03.2004. broj Z-9399/04 Temeljem Presude Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj X-P-2025/00 od 07.11.2001. godine i Presude i Rješenja Visokog trgovačkog suda*



*Republike Hrvatske posl. broj IX Pž-1260/02-2 od 11.11.2003. godine uknjižuje se pravosluznosti prolaza i provoza kroz prizemlje kuće i dvorišta u Zagrebu, Tratinska 26 u širini 3,6 m i dužini 18 m*

## TABULARNA IZJAVA

### Članak 7.

7.1. Prodavatelj se obvezuje nakon što Kupac isplati cjelokupan iznos kupoprodajne cijene unutar ugovorenog roka, sve sukladno odredbama članka 3. ovog Ugovora, Kupcu u roku 3 (tri) dana predati javnobilježnički ovjerenu Tabularnu izjavu i izvornik Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, posl. br. Z-5827/2026, kojom Tabularnom izjavom dopušta brisanje prava prvenstvenog reda namjeravanog otuđenja nekretnine zabilježenog na Nekretnini pod brojem Z-5827/2026, a zabilježenog temeljem Izjave Prodavatelja od dana 04.02.2026.g., ovjerene kod javnog bilježnika Anite Škurjanec pod brojem ovjere OV-622/2026 uz istovremenu dozvolu uknjižbe prava vlasništva u korist Kupca na Nekretnini opisanoj u članku 2. ovog Ugovora u prvenstvenom redu zabilježbe pod brojem Z-5827/2026 i uknjižbu prijenosa prava služnosti navedenih u članku 6.2. ovog Ugovora.

7.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Kupac temeljem ovog Ugovora, **nije ovlašten** ishoditi upis predbilježbe prava vlasništva Nekretnine na svoje ime i u svoju korist u zemljišnoj knjizi.

7.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako trošak ovjere Tabularne izjave snosi Kupac.

## ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 8.

8.1. Svaka izmjena i dopuna ovog Ugovora moguća je samo u slučaju međusobnog dogovora Ugovornih strana te takav dogovor mora biti u pisanom obliku potpisan od obje Ugovorne strane.

8.2. U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, Ugovorne strane ga potpisuju osobno, odnosno po osobama ovlaštenim za zastupanje.

### Članak 9.

Ovaj Ugovor o kupoprodaji nekretnine sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, na kojim će se, o trošku Kupca, izvršiti javnobilježnička ovjera potpisa Prodavatelja kao i potpisa osobe ovlaštene za zastupanje Kupca. od kojih 1 (jedan) 1 primjerak pripada Kupcu, a 1 (jedan) ostaje za potrebe javnog bilježnika.

PRODAVATELJ:

KUPAC:

**CENTAR-KROVORAD**

d.o.o. u stečaju  
ZAGREB

CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju  
Stečajna upraviteljica Antonia Selak

*Muharem Mehulić*  
Muharem Mehulić

Ja, javni bilježnik **IVANA MACANIĆ**, Zagreb, Vlaška 124,  
potvrđujem da je stranka:

**ANTONIA SELAK, OIB 91237926182, ZAGREB, GRAD ZAGREB, RUDEŠKA CESTA 160 B,**  
kao stečajni upravitelj **CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju, MBS 080084845, OIB**  
**56685578444, ZAGREB (GRAD ZAGREB), Ulica Jurja Žerjavića 6/II,** u mojoj nazočnosti  
priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena  
utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117468789 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje  
utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**MUHAREM MEHULIĆ, OIB 04564069568, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA PAVLA**  
**ŠUBIĆA 65,** u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.  
Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 119561205 PU  
Zagrebačka.

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-1061/2026**

Zagreb, 18.02.2026.



Javni bilježnik  
**IVANA MACANIĆ**

za javnog bilježnika  
javnobilježnički savjetnik  
**Marin Vuković**



Stečajna upraviteljica društva CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Jurja Žerjavića 6/II, u stečajnom postupku broj St-4694/16, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, na temelju odluke Skupštine vjerovnika od 28.10.2025.g. objavljuje:

## **OGLAS ZA PRIKUPLJANJE PISANIH PONUDA ZA PRODAJU IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA**

### **I. PREDMET PRODAJE:**

Nekretnine - dvorišna stambena zgrada sa pomoćnim zgradama i dvorištem na adresi u Zagrebu, Tratinska 26, upisane kod Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinski građanski sud u Zagrebu, u zk.ul. 12041, k.o. Trešnjevka Nova, kao:

a) 19. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) kuća, Tratinska ulica 26/1, Zagreb, površine 100m<sup>2</sup>, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika;

b) 20. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) pomoćna zgrada površine 53 m<sup>2</sup>, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika;

c) 21. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) dvorišna zgrada površine 258 m<sup>2</sup>. koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.

### **II. UVJETI PRODAJE**

1. Nekretnine iz točke I se prodaju kao cjelina po cijeni od **560.700,00 EUR**.
2. Navedena vrijednost predstavlja početnu cijenu ispod koje se nekretnine ne mogu prodati. Sve poreze u svezi s prodajom snosi kupac. Nekretnine nisu u sustavu PDV-a.
3. Pravo podnijeti pisanu ponudu imaju sve domaće pravne i fizičke osobe, pod uvjetima određenim zakonom i ovim oglasom, uz preduvjet da su uplatili jamčevinu.
4. Ponude se dostavljaju u zatvorenoj omotnici na adresu stečajne upraviteljice: **Antonia Selak, Rudeška cesta 160 b, 10 000 Zagreb, s naznakom «ponuda u stečajnom postupku CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju – ne otvaraj»**. Ponuda se dostavlja stečajnoj upraviteljici do zaključno dana **29.01.2026.g.**

Kasnije pristigle ponude smatrat će se nepravodobnima i neće se uzeti u obzir.

5. Pisana ponuda mora sadržavati sve bitne podatke o ponuditelju (ime i prezime/naziv, adresu/sjedište, broj pošte, OIB, broj telefona, broj žiro ili drugog računa), puno ime i prezime ovlaštene osobe sa potpisom i pečatom, naznakom visine cijene koja se nudi, izvadak iz nadležnog registra, te dokaz o uplati jamčevine u privitku.

6. Jamčevina iznosi **10% OD POČETNE CIJENE naznačene u točki 1.** i uplaćuje se u korist žiro računa stečajnog dužnika **IBAN: HR5524070001100080622**, uz opis plaćanja: «jamčevina u predmetu St-4694/2016».

7. Kupcu će se plaćena jamčevina uračunati u cijenu, a ostalim ponuditeljima će biti vraćena u roku od 8 dana od dana otvaranja ponuda, bez kamata.

8. Ponuditelj koji ponudu povuče prije javnog otvaranja ponuda ili ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu u određenom roku, smatrat će se da je odustao od ponude, te nema pravo na povrat jamčevine.

9. Najpovoljnija pisana ponuda je ona kojom je ponuđena najveća cijena. Ukoliko prispiju



dvije ili više istovjetnih valjanih ponuda, tada će se između ponuditelja održati javno nadmetanje po načelu «tko da više».

10. Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija dužan u roku od 8 dana od poziva na plaćanje, koji će biti poslan odmah po otvaranju ponuda, na isti račun kao i za uplatu jamčevine, uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude. Ovaj rok smatra se bitnim sastojkom i propuštanjem roka smatra se da je ponuditelj odustao od ponude te stečajni dužnik zadržava uplaćenu jamčevinu. Prodaja se vrši po načelu «viđeno – kupljeno» u trenutku javnog otvaranja ponuda, što isključuje sve naknadne prigovore kupca, pa prodavatelj ne odgovara kupcu za materijalne i pravne nedostatke kupljenih nekretnina.

11. Sve troškove sklapanja, ovjere i provedbe ugovora, te sve poreze, pristojbe i druga davanja u svezi s prodajom snosi u cijelosti kupac.

12. Stečajna upraviteljica može ne prihvatiti ponudu ukoliko je takvo postupanje povoljnije za stečajnog dužnika, te će ponuditeljima biti vraćena jamčevina u roku od 8 dana od dana slanja pisane obavijesti o odustanku odnosno najkasnije u roku od 8 dana od dana otvaranja ponuda, bez kamata.

13. Sve dodatne informacije u svezi predmetne nekretnine mogu se dobiti radnim danom od 09,00-17,00 h, na telefon broj: **098/887-176**.

14. Otvaranje ponuda održati će se dana 11.02.2026.g. u 13:00 sati kod Javnog bilježnika Bruna Hrvatina, Zagreb, Radnička cesta 80 (8. kat).

CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju  
Stečajna upraviteljica Antonia Selak

**CENTAR-KROVORAD**

d.o.o. u stečaju

ZAGREB

