

Stočajna masa iz ZENIT-U.Z.I. d.o.o., OIB: 29276048338, Zagreb, Bukovačka cesta 51, zastupana po stočajnoj upraviteljici Martini Grgec, kao prodavatelj (u nastavku teksta: Prodavatelj)

i

TATJANA KOVAČEVIĆ, Zagreb, Ulica Dragutina Golika 48, OIB: 94564532646 kao kupac (u nastavku teksta: Kupac)

(u nastavku teksta zajedno nazivani: Predugovorne strane)

sklopili su dana 16. siječnja 2024. godine u Zagrebu sljedeći

## PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI – STANA (u nastavku: Predugovor)

Prethodna utvrđivanja i izjave  
Članak 1.

(1) Predugovorne strane suglasno utvrđuju

1. da je Prodavatelj vlasnik nekretnosti:

4. suvlasnički dio - 11.64/100 dijela nekretnosti upisan u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul. 14085, k.o. 335606, Vrsopće, k.č.br. 1353/8, Stambeno poslovna zgrada u ulici Dragutina Golika br.48 i dvorište, ukupne površine 334 m<sup>2</sup>, na kojemu suvlasničkom dijelu je uspostavljeno ETAŽNO VLASNIŠTVO i koji suvlasnički dio je, temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnosti (B-4) – trosočni stan (stan 4) u poslovnju stambeno poslovne zgrade površine 46.77 m<sup>2</sup> koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka i blagovaone, kuhinje, predprostora, kupatone, ostave, WC-a, sobe 1, sobe 2, terase 1, terase 2 i terase 3, u grafičkom prilogu označen smeđom bojom (u nastavku: „nekretnost-stan”);

2. da je u zk.ul. 14085, k.o. 335606, Vrsopće upisana zabilježba, zaprimljena 29.08.2005. pod brojem Z-28248/05, kojom je zabilježeno temeljem čl.141 Zakona o građnji (NN-175/03) da prilikom upisa stambeno poslovne zgrade na č.k.br.1353/8 nije priložena upotrebna dozvola;

3. da je na listu C u odnosu na prethodno navedeni suvlasnički dio pod z.br. 1.2. (zaprimljeno 23.12.2014.g.) pod brojem Z-55160/2014 upisana zabilježba temeljem rješenja Općinskog kazenskog suda u Zagrebu posl.br. KO-237/14 od 18.12.2014 god kojom je zabilježena zabrana otuđenja i opterećenja stvarnog prava uknjiženog založnog prava u iznosu od 4.350.000,00 kn što je protivvrijednost od 595.892,00 EUR-a uz 4% kamata godišnje s rokom vraćanja 11

mjeseci za korist ZENIT U.Z.I. d.o.o., Horvaćanska 25, Zagreb OIB 01905176558 pod brojem Z-35243/06;

4. da je založno pravo (zaprimito 19.05.2006.) pod brojem Z-35243/06 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnovanjem založnog prava na nekretnosti upisanoj u zemljišnoj knjizi od 10.05.2006.g. solemniziran po javnom bilježniku Vladimiru Marčinko iz Zagreba, Palmotićeva 43A pod br. OU - 850/06-1 dana 10.05.2006.g. i uvida u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj na dan 25.05.2006.g., u iznosu od 4.350.000,00 KN, što je protivvrijednost od 595.892,00 EUR-a uz 4% kamata godišnje s rokom vraćanja 11 mjeseci te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: "ZENIT- U.Z.I." D.O.O., HORVAĆANSKA BR. 25, ZAGREB, brisano temeljem rješenja o dosudi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-3394/09 od 3. srpnja 2013. godine, pravomoćnim dana 29.09.2015. godine;

5. da je ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb, Horvaćanska 25, OIB: 01905176558 nekretninu opisanu u toč. 1 ovog stavka steklo rješenjem o dosudi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-3394/09 od 3. srpnja 2013. godine, pravomoćnim dana 29.09.2015. godine;

6. da je društvo ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb, Horvaćanska 25, OIB: 01905176558 brisano iz sudskog registra a 25.09.2015 rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.broj: Tt-15/2889-179;

7. da je dana 26.05.2020 po rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Tt-20/7806-2 proveden upis Likvidacijske mase iz ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Bukovačka cesta 51, OIB: 29276048338, u sudski registar tog suda;

8. da je Trgovački sud u Zagrebu - Stalna služba u Karlovcu rješenjem posl.br. St-1671/2020 od 27.11.2020. godine otvorio stečajni postupak nad dužnikom Likvidacijska masa iz ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb, Bukovačka cesta 51, MBS: 081304481, OIB: 29276048338 te je dana 18.12.2020. godine u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu izvršena promjena upisa odnosno upis Stečajne mase iz ZENIT - U.Z.I. d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Bukovačka cesta 51, OIB: 29276048338, koja je nastala brisanog društva ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb, Horvaćanska 25, OIB: 01905176558;

9. da je zaključkom o predaji nekretnine Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-3394/2009-95 od 11. veljače 2022 godine određeno da se Stečajnoj masi iz ZENIT- U.Z.I. d.o.o. Zagreb, OIB: 29276048338, predaje nekretnina iz toč. 1 ovog stavka te nasložno ovršenici Vladimiru Kovačeviću iz Zagreba, Dragutina Golika 48, OIB: 61415379353 i Tatjani Kovačević iz Zagreba, Dragutina Golika 48, OIB: 94564532646, predati nekretninu iz toč.1. zaključka, slobodnu od osoba i stvari, Stečajnoj masi iz ZENIT- U.Z.I. d.o.o. Zagreb, OIB: 29276048338, odmah nakon dostave tog zaključka, a što isti nisu učinili do dana sastavljanja ovog Predugovora;

10. da je skupština vjerovnika u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iz ZENIT-U.Z.I. d.o.o. kao stečajnim dužnikom dana 31. ožujka 2022. godine donijela odluku da će se predmetna nekretnina po brisanju uknjiženih založnih prava sukladno Zaključku OGS ZG Ovr-3394/09 od 11.02.2022.g godine, unovčiti neposrednom pogodbom na način da stečajna upraviteljica aklopi predugovor o kupoprodaji sa Vladimirom Kovačevićem i/ili Tatjanom Kovačević iz Zagreba, D. Golika 48 po cijeni iz procjene tržišne vrijednosti po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnosti Božidaru Hudečku, dipl.ing.grad.iz

02.2022, za kupoprodajnu cijenu od 439.000,00 kn, u kojem će se utvrditi način i rok plaćanja na bankovni račun stečajnog dužnika (ili suda) i to: 1/3 cijene (odnosno iznos od 146.333,33 kn) odmah pri sklapanju ugovora o kupoprodaji, a preostale 2/3 cijene (odnosno iznos od 292.666,67 kn) u roku od 90 dana od dana sklapanja predugovora radi potrebe ishođenja kredita, time da će se kupcu/kupcima tabularna izjava predati po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, a sve troškove u vezi s nekretninom (režije i dr) snosi kupac obzirom je u posjedu nekretnine. Ukoliko kupac u ugovorenom roku ne isplati kupovninu u cijelosti, stečajni dužnik ima pravo zadržati iznos od 146.333,33 kn i to na ime jamčevine (10% - 14.633,33 kn), a ostatak na ime neplaćene najamnine za razdoblje od 2015. (dan stjecanja vlasništva prema odluci suda u ovršnom postupku) pa nadalje. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica dati suglasnost za upis založnog prava u korist banke koja odobrava kredit kupcu/kupcima, u slučaju i uz uvjet da se sredstva kredita isplate izravno na račun stečajnog dužnika ili suda;

11. da je s danom 01.01.2023. kao službena novčana jedinica u RH uveden EUR, a svi kunski iznosi preračunavaju se u EUR po fiksnom tečaju konverzije od 1 EUR = 7.53450 kn uz obvezu dvojnog iskazivanja i u kunama, sukladno čemu su svi prethodno navedeni kunski iznosi u ovom Predugovoru konvertirani u EUR te potom dvojno iskazani i u kunama po navedenom fiksnom tečaju konverzije.

(2) Prodavatelj Kupcu stavlja na znanje:

1. da je kazneni postupak pred Općinskim kaznenim sudom u Zagrebu posl.br. KO-237/14 u odnosu na društvo ZENIT-U.Z.I. d.o.o. obustavljen rješenjem tog suda posl.br. KO-237/2014-39 od 20. listopada 2015. godine;

2. da je stečajna upraviteljica Prodavatelja podnoscima Općinskom kaznenom sudu u Zagrebu na posl. br. KO-237/14 i KV-1017/22 tražila brisanje mjera osiguranja – zabilježbi i zabrana otuđenja i opterećenja, sukladno čemu je navedeni sud donio rješenje posl.br. Kv-1017/22-5 Ko-237/14 od 17. srpnja 2023. godine kojim se toč. I. izreke tog rješenja ukidaju privremene mjere određene rješenjem Općinskog kaznenog suda u Zagrebu posl.br. KO-237/14 od 18.12.2014 god, a upisane u zemljišnu knjigu Općinskog građanskog suda u Zagrebu rješenjem od 23. studenog 2018. god pod brojem Z-55160/2014 i to između ostalog i zabrane otuđenja i opterećenja stvarnog prava na nekretninama opisanim u čl. 1 st.1 toč. 1 ovog Predugovora, a koje stvarno pravo - založno pravo je bilo upisano na temelju temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini upisanoj u zemljišnoj knjizi od 10.05.2006.g. solemniziran po javnom bilježniku Vladimiru Marčinko iz Zagreba, Palmotićeva 43A pod br. OU - 850/06-1 dana 10.05.2006.g. i uvida u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj na dan 25.05.2006.g., u iznosu od 4.350.000,00 KN. što je protuvrijednost od 595.892,00 EUR-a uz 4% kamata godišnje s rokom vraćanja 11 mjeseci te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: "ZENIT- U.Z.I." D.O.O., HORVAČANSKA BR. 25, ZAGREB, pod brojem Z-35243/06, te toč. II tog rješenja posl.br. Kv-1017/22-5 Ko-237/14 od 17. srpnja 2023. godine se nalaže nadležnom sudu brisanje privremenih mjera opisanih u toč.I. izreke tog rješenja;

3. da je prethodno navedeno rješenje Općinskog kaznenog suda u Zagrebu posl.br. Kv-1017/22-5 Ko-237/14 od 17. srpnja 2023. godine, prema obavijesti o pravomoćnosti posl.br. Kv-1017/22-11 od 27. listopada 2023., pravomoćno dana 15. rujna 2023. godine te je provedeno u



zemljišnim knjigama nadležnog suda pod brojem Z-51998/2023 za z.k.ul. 14085 k.o. Vrapče u odnosu na E-5, E-6, E-7 i E-8, dok još nije predano na provedbu u odnosu na brisanje zabilješke zabrane otuđenja založnog prava upisane pod brojem Z-55160/2014 u E-4 istog z.k. uložka, isko je isto naloženo navedenim rješenjem.

3) Kupac izjavljuje da je upoznat sa z.k. stanjem, pravnim i stvarnim stanjem nekretnine-stana te svim gore navedenim okolnostima, a posebice da je u cijelosti upoznat sa sadržajem rješenja o osiguranju Općinskog kaznenog suda u Zagrebu posl.br. KO-237/14 od 18.prosinca 2014 god. i rješenja Općinskog kaznenog suda u Zagrebu posl.br. Kv-1017/22-5 Ko-237/14 od 17. srpnja 2023. godine o ukidanju privremenih mjera određenih prethodno spomenutim rješenjem te da, svjestan svega navedenog, pristaje na sklapanje ovog Predugovora.

#### Predmet Predugovora i sklapanje glavnog ugovora Članak 2.

(1) Predugovorne strane se obvezuju da će, po ispunjenju uvjeta i rokova iz ovog Predugovora, sklopiti konačni Ugovor o kupoprodaji nekretnine – stana, kao glavni ugovor (u nastavku: glavni ugovor), a kojim će Prodavatelj prodati, a Kupac kupiti nekretninu-stan opisan u čl. 1 st. 1 toč. 1 ovog Predugovora, pod uvjetima iz ovog Predugovora.

(2) Predugovorne strane su suglasne da je predmet ovog Predugovora nekretnina-stan opisan u čl. 1 st. 1 toč. 1 ovog Predugovora i to u viđenom stvarnom stanju kakvo je na dan sklapanja ovog Predugovora, te u pravnom stanju postojećem na dan sklapanja ovog Predugovora.

#### Kupoprodajna cijena Članak 3.

(1) Predugovorne strane su suglasne da će, pod uvjetima iz ovog Predugovora, u konačnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine – stana kao glavnom ugovoru, za nekretninu iz čl. 1. st. 1 toč. 1 ovog Predugovora ugovoriti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 58.265,31 EUR (slovima: pedesetosamtisućasvjestosezdesetpet EUR tridesetjedan cent) / 438.999,98 kn.

#### Uvjeti za sklapanje glavnog ugovora Članak 4.

(1) Predugovorne strane suglasno utvrđuju da će Ugovor o kupoprodaji nekretnine -stana kao glavni ugovor sklopiti pod slijedećim uvjetima:

1. da Kupac odmah po sklapanju ovog Predugovora uplati Prodavatelju iznos od 19.421,77 EUR / 146.333,33 kn što predstavlja 1/3 ugovorene kupoprodajne cijene iz čl. 3 ovog Predugovora, i to bezgotovinskim prijenosom na transakcijski račun Prodavatelja broj (IBAN) HR1623600001102911228, otvoren kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb;

2. da Kupac u roku od 90 dana od dana sklapanja ovog Predugovora uplati iznos od 38.843,54

EUR / 292.666,65 kn što odgovara iznosu 2/3 ugovorene kupoprodajne cijene iz čl. 3 ovog Predugovora i to bezgotovinskim prijenosom na transakcijski račun Prodavatelja broj (IBAN) HR1623600001102911228, otvoren kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb; uz naznaku u opisu plaćanja da se radi o razlici kupovnine po predugovoru.

(2) Predugovorne strane su suglasne da će, u slučaju da zabilješka zabrane iz čl. 1 st. 1 toč. 3 ovog Predugovora ne bude brisana do dana sklapanja glavnog ugovora, Kupci zatražiti brisanje iste zajedno za prijedlogom za uknjižbu po glavnom ugovoru.

#### Tabularna izjava

##### Članak 5

(1) Prodavatelj će u konačnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine – stana kao glavnom ugovoru, a nakon ispunjenja uvjeta iz čl. 4 ovog Predugovora, ovlastiti Kupca da može, bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, u zemljišnim knjigama ili drugim javnim očevidnicima ishoditi uknjižbu prava vlasništva nekretnine iz čl. 1 st. 1 toč. 1 ovog Predugovora, na svoje ime i u svoju korist.

#### Predaja u posjed

##### Članak 6.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je kupac u suposjedu predmetnog stana sukladno čl. 1 st. 1 toč. 9 ovog Predugovora te da Prodavatelj nema nikakvih daljnjih obveza prema Kupcu u vezi predaje navedenog stana u posjed Kupca.

(2) Kupac u cijelosti snosi sve troškove i režije vezane uz korištenje i održavanje nekretnine – stana iz čl. 1 ovog Predugovora nastale prije i nakon sklapanja ovog Predugovora.

(3) Kupac pri sklapanju ovog Predugovora predaje Prodavatelju potvrde/dokaze o plaćenim režijskim i drugim troškovima do dana sklapanja Predugovora, te se obvezuje iste uredno plaćati sve do dana sklapanja konačnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine – stana kao glavnog ugovora ili, u slučaju raskida ovog Predugovora i/ili nesklapanja konačnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine-stana, do dana predaje nekretnine u posjed Prodavatelja.

#### Troškovi

##### Članak 7.

(1) Porez na promet nekretnina po konačnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine – stanu kao glavnom ugovoru u cijelosti će snositi i platiti Kupac.

(2) Sve odvjetničke i javnobilježničke troškove u vezi sa potpisom ovog Predugovora i glavnog ugovora, troškove ovjere potpisa te izrade ovjerenih preslika Predugovora i glavnog ugovora snosi Kupac.

(3) Troškove provedbe glavnog ugovora u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima po njegovom sklapanju, kao i troškove brisanja zabilješke iz čl. 1 st. 1 toč. 3 ovog Predugovora, snosit će Kupac.

## Odustanak od kupoprodaje i raskid Predugovora

### Članak 8.

(1) Ukoliko nakon sklapanja ovog Predugovora, a prije njegova ispunjenja u cijelosti, dođe do raskida ovog Predugovora zbog nepoštivanja ugovorenih odredaba ili odustanka od kupoprodaje zbog neispunjenja uvjeta ili nemogućnosti prodaje ili kojih drugih razloga ili ukoliko Kupac u ugovorenom roku ne isplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti, Prodavatelj ima pravo zadržati iznos iz čl. 4 st. 1 toč. 1 ovog Predugovora od 19.421,77 EUR / 146.333,33 kn i to na ime jamčevine iznos od 10% navedenog iznosa što iznosi 1.942,18 EUR / 14.633,33 kn, a ostatak navedenog iznosa na ime neplaćene najamnine odnosno naknade za korištenje predmetnog stana, za razdoblje od 2015. (dan stjecanja vlasništva Prodavatelja prema odluci suda u ovršnom postupku) pa nadalje kako je navedeno u odluci skupštine vjerovnika opisanoj u čl. 1 st. 1 toč. 10 ovog Predugovora.

### Ostale odredbe

### Članak 9.

(1) Ako se bilo koja odredba ovog Predugovora pokaže ništetnom, ostale odredbe Predugovora će se u cijelosti primjenjivati i izvršavati ukoliko on može, bez takve odredbe, opstati te ukoliko on, i bez takve odredbe, u cijelosti odgovara volji Predugovornih strana.

(2) U slučaju da dođe do ništetnosti jedne ili više odredaba ovog Predugovora, predugovorne strane će odmah pristupiti zamjeni ništetnih odredaba drugima, vodeći pri tome računa da se izmijenjenim odredbama postigne isti stupanj zadovoljenja interesa predugovornih strana, ali na način koji je dopušten.

(3) Predugovorne strane suglasne su da će sve sporove koji bi mogli proizaći iz ovog Predugovora nastojati riješiti mirnim putem, a u protivnom, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

### Članak 10.

(1) Predugovorne strane potpisom ovog Predugovora potvrđuju da su ga pročitale i razumjele, da on predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju te prihvaćaju sva prava i obveze kao i pravne posljedice koje iz njega proizlaze pa ga u znak prihvata svih njegovih odredbi vlastoručno potpisuju.

(2) Ovaj Predugovor sastavlja se u 2 (dva) istovjetna i jednakovrijedna primjerka, od kojih će 1 (jedan) primjerak zadržati Prodavatelj, a drugi primjerak će služiti za potrebe javnobilježničke ovjere, pri čemu će se pri ovjeri potpisa sačiniti, na trošak Kupca, 3 (tri) ovjerene preslike Predugovora, i to 1 (jedan) primjerak za Prodavatelja te 2 (dva) primjerka za Kupca, dok su ugovorne strane za svoje potrebe ovlaštene ishoditi daljnje ovjerene preslike, a odgovarajuća odredba će se ugovoriti i u konačnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine - stana kao glavnom ugovoru.

Prodavatelj:

Stečajna masa iz ZENT-U.Z.I. d.o.o.  
Zagreb, Buzovačka cesta 51

Stečajna masa iz ZENT-U.Z.I. d.o.o.  
Martina Grgec, stečajni upravitelj

Kupac:

TATJANA KOVAČEVIĆ

Ja, javni bilježnik MLADIEN BUREC, Zagreb, Trg Stjepana Konzula 1,  
potvrđujem da je stranka:

TATJANA KOVAČEVIĆ, OIB 94564532646, ZAGREB, ULICA DRAGUTINA GOLIKA 42, u  
mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja  
pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 111354533 PU Zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u  
iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-645/2024

Zagreb, 16.01.2024.



Javni bilježnik  
MLADIEN BUREC

za javnog bilježnika  
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISTEDNIK  
Vedran Velhes

Ja, javni bilježnik MLADIEN BUREC, Zagreb, Trg Stjepana Konzula 1,  
potvrđujem da je stranka:

MARTINA GRGEC, OIB 88481884044, ZAGREB, BUKOVAČKA CESTA 51, kao stečajni  
upravitelj Stečajna masa iz ZENIT-U.Z.J. d.o.o., MBS 081304481, OIB 23276048338, Zagreb,  
BUKOVAČKA CESTA 51, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je  
istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 114770747 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 1,33 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u  
iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-645/2024

Zagreb, 16.01.2024.



Javni bilježnik  
MLADIEN BUREC  
za javnog bilježnika  
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISTEDNIK  
Vedran Velhes