

JELAKOVIĆ & PARTNERI

ODVJETNIČKO DRUŠTVO

Zagrebačka 61/III
HR-42000 Varaždin

T: 042/ 421 588
F: 042/ 421 589
OIB: 71198181260

U Varaždinu, dana 8. rujna 2025. godine

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1

11-09-2025

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC Zagreb
Ulica grada Vukovara 70
HR-10000 Zagreb

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA: _____
UR. BROJ: _____

Odvjetnici:
KREŠIMIR JELAKOVIĆ
M: 098/ 817 741
E: kresimir.jelakovic@jelakovic.com
MISLAV PTIČEK
M: 098/ 901 7900
E: mislav.pticek@jelakovic.com

Predmet: Dostava Prijave tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku broj St-149/2025

Poštovani,

sukladno članku 36. Stečajnog zakona (NN, 71/2015, 104/2017, 36/2022, 27/2024), u prilogu ovog dopisa, dostavljamo Vam jedan primjerak Prijave tražbine u predstečajnom postupku nad društvom ADRIA EUROPE BORIK d.o.o., s sjedištem u Križovljanu Radovečkom, Ulica Stjepana Radića 59, OIB: 70169992278, otvorenom rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, poslovni broj: St-149/2025, od dana 18. kolovoza 2025. godine, a sve kao punomoćnici predstečajnog vjerovnika, društva SOLEX d.o.o., sa sjedištem u Varaždinu, Ulica Vesne Parun 15, OIB: 55765991054.

Uz prijavu, dostavljamo Vam i slijedeće isprave:

- punomoć za zastupanje,
- preslika Predugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljen između ADRIA EUROPE BORIK d.o.o. i SOLEX d.o.o. dana 20. svibnja 2023. godine,
- Račun za predujam 4/POSL1/3,
- knjigovodstvena kartica poslovnog partnera društva SOLEX d.o.o. sa stanjem na dan 8. rujna 2025. godine.

U slučaju svih daljnjih pitanja rado Vam stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem,

SOLEX d.o.o.
zastupan po:

JELAKOVIĆ & PARTNERI
ODVJETNIČKO DRUŠTVO, j.t.d.
Varaždin, Zagrebačka 61/III
ODVJETNIK KREŠIMIR JELAKOVIĆ

Odvjetnik Krešimir Jelaković
JELAKOVIĆ & PARTNERI,
Odvjetničko društvo, j.t.d.

PUNOMOĆ

Ovlašćujem da me pravno zastupaju odvjetnici iz društva

JELAKOVIĆ & PARTNERI odvjetničko društvo, j.t.d.
sa sjedištem u Varaždinu, Zagrebačka 61/III

Odvjetnici: Krešimir Jelaković, Mislav Ptiček

u predstečajnom postupku koji se vodi
pred Trgovačkim sudom u Varaždinu i Financijskom agencijom
pod poslovnim brojem **St-149/2025**
na zahtjev

protiv dužnika ADRIA EUROPE BORIK d.o.o., sa sjedištem u Križovljanu Radovečkom, Ulici Stjepana Radića 59, osobni identifikacijski broj (OIB):70169992278

radi prijave tražbine u predstečajnom postupku otvorenom nad dužnikom ADRIA EUROPE BORIK d.o.o.
i zastupanja

Ovlašćujem da me zastupaju u svim mojim pravnim poslovima u sudu i izvan suda, u svezi s gornjim predmetom kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih prava i na zakonu osnovanih interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva.

Suglasan sam da ih u slučaju spriječenosti zamijeni:

Karlo Đula, odvjetnički vježbenik

U **Varaždinu**, dana 3. rujna 2025. godine

SOLEX d.o.o.
OIB: 55765991054

SOLEX
42000 VARAŽDIN
MB: 2457610


Jurica Čindori, direktor

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb

Nadležni trgovački sud u VaraždinuPoslovni broj spisa St-149/2025**PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU****PODACI O VJEROVNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

SOLEX d.o.o.OIB 55765991054

Adresa / sjedište

Varaždin, Ulica Vesne Parun 15**PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

ADRIA EUROPE BORIK d.o.o.OIB 70169992278

Adresa / sjedište

Križovljan Radovečki, Ulica Stjepana Radića 59**PODACI O TRAŽBINI:**

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

- Predugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između ADRIA EUROPE BORIK d.o.o. i SOLEX d.o.o. dana 20. svibnja 2023. godine
- Izvršeno plaćanje temeljem gore opisane dokumentacije

<u>1.</u>	100.000,00 EUR, dana 25.06.2024.
-----------	----------------------------------

Iznos dospjele tražbine _____ (EUR)

Glavnica 100.000,00 _____ (EUR)

Kamate _____ (EUR)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

100.000,00 _____ (EUR)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

- Račun za predujam 4/POSL1/3,

- Knjigovodstvena kartica poslovnog partnera sa stanjem na dan 8. rujna 2025. godine.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☐ NE ☒ za iznos _____ (EUR)

Naziv ovršne isprave

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (EUR)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje

ODRIČEM ☐ NE ODRIČEM ☐

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM ☐ NE PRISTAJEM ☐

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM ☐ NE PRISTAJEM ☐

Mjesto i datum

Varaždin, 8. rujna 2025. godine

Potpis vjerovnika

SOLEX d.o.o.

zastupan po punomoćniku:

odvjetnik Krešimir Jelaković
JELAKOVIĆ & PARTNERI odvjetničko društvo, j.t.d.

JELAKOVIĆ & PARTNERI
ODVJETNIČKO DRUŠTVO, j.t.d.
Varaždin, Zagrebačka 61/III
ODVJETNIK KREŠIMIR JELAKOVIĆ

ADRIA EUROPE BORIK d.o.o. sa sjedištem u Babincu, Stjepana Radića 1A, OIB: 70169992278, zastupana po direktoru Robert Kralj, OIB: 60491413550 (u daljnjem tekstu Prodavatelj)

i

SOLEX d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Ulica Vesne Parun 15, OIB: 55765991054, koje zastupa Matija Talan, OIB: 74092092300 , (u daljnjem tekstu Kupac)

sklopili su dana 20.05. 2023. godine u Zadru sljedeći

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

I. Predmet predugovora

Članak 1.

Ovim Predugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u skladu s niže navedenim uvjetima iz ovog Predugovora, sklopiti konačni Ugovor o kupoprodaji nekretnine te da će predmet kupoprodaje po tom konačnom Kupoprodajnom ugovoru biti sljedeća nekretnina:

katastarska čestica broj 1708/6, k.o. Zadar upisana kao oranica površine 1223 m² u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru u zemljišnoknjižni uložak broj 10719 k.o. Zadar *na kojoj se nalazi stambena zgrada u izgradnji.*

U predmetnoj zgradi Kupac kupuje:

- **stan 19 na 1. katu bloka A uz pripadajuću terasu neto prodajne površine 124,16 m² s dva parkirna mjesta u podzemnoj garaži sveukupne neto prodajne površine 15,27 m², jedno vanjsko parkirno mjesto neto prodajne površine 2,75 m² i podrumsko spremište neto prodajne površine 3,13 m²**

Izvedena površina može odstupati od ugovorene površine nakon provedbe etažnog elaborata, te će se u konačnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine naznačiti točna površina prema etažnom elaboratu provedenom u zemljišnim knjigama.

Potpisom ovog Predugovora Kupac potvrđuje da je izvršio uvid u građevinske projekte za objekt u kojem se nalazi predmet kupoprodaje te je s istim suglasan.

Prodavatelj će Kupcu predati nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora po sistemu ključ u ruke prema sljedećoj specifikaciji:

- parket hrast prve klase
- keramika prve klase Marazzi/Casalgrande Padana

- armature Axor ili Hansgrohe Metropol
- sanitarije Villeroy & Boch Finion
- podno grijanje u cijelom stanu
- grijanje i hlađenje preko ventilokonvektora
- kompletan smart – home system za upravljanje grijanjem i hlađenjem, žaluzinama, ozvučenjem, rasvjetom...
- priprema za ozvučenja u svim prostorijama
- dizalica topline
- lakirana sobna vrata, puni čip
- ulazna protuprovalna i protupožarna vrta
- alu – stolarija s tankim profilima i troslojnim staklom sa zaštitom od sunca
- žaluzine i komarnici

Prodavatelj za predmetnu nekretninu posjeduje Građevinsku dozvolu, klasa: UP/I-361-03/22-01/000180, ur.broj 2198/01-5-23-0028 odobrenu i izdanu u Zadru dana 08. ožujka 2023. godine, koja je postala pravomoćna.

II. Teret

Članak 2.

(1) Prodavatelj izjavljuje da će k.č. 1708/6, k.o. Zadar biti spojena sa drugim česticama u projektu (k.č. 1708/3, 1708/5, 1708/4 i 1708/2, k.o. Zadar) te da će spajanjem čestica nastati nova k.č. 1708/6, k.o. Zadar u kojoj će Prodavatelj biti suvlasnik, a na kojoj će biti izgrađena zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet kupoprodaje.

(2) Prodavatelj izjavljuje i grantira da će nakon provedenog etažiranja steći isključivo samovlasništvo istog stana S19, a temeljem Međuvlasničkog ugovora između Adria Europe Borik d.o.o., OIB: 70169992278, Stjepana Radića 1A, 42208 Babinec i Adria Europe Obala d.o.o., OIB: 52672405573, Stjepana Radića 1A, 42208 Babinec.

(3) Prodavatelj jamči Kupcima da predmetna nekretnina nije opterećena nikakvim knjižnim niti izvan knjižnim teretima i da ne postoje nikakva prava trećih fizičkih ili pravnih osoba koja bi isključivala, umanjivala ili ograničavala prava Kupca izuzev činjenice navedene u stavku 1 ovog članka.

(3) Prodavatelj jamči Kupcima da predmetnu nekretninu do završetka kupoprodaje neće prodati drugom kupcu te da predmetna nekretnina u trenutku primopredaje neće biti opterećena nikakvim knjižnim niti izvan knjižnim teretima osim eventualno upisanog prava zalogu u korist banke kreditora Kupca.

(4) Ako bi se naknadno utvrdili bilo kakvi drugi tereti koji bi eventualno teretili predmetnu nekretninu, a za koje je odgovoran i koji su u svezi sa Prodavateljem, te terete će snositi Prodavatelj u cijelosti.

III. Kupoprodajna cijena i plaćanje

Članak 3.

(1) Kupoprodajna cijena za nekretninu navedenu u Članku 1. ovog Predugovora iznosi 1.100.000,00 EUR-a (milijun i sto tisuća eura). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u navedenoj kupoprodajnoj cijeni uključen PDV.

Kupac se ovim putem obvezuje kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovog Članka isplatiti na način da će:

- 40% iznosa kupoprodajne cijene, odnosno, 440.000,00 EUR-a (četristočetdeset tisuća eura), isplatiti do 15.08.2023. godine,
- 20% iznosa kupoprodajne cijene, odnosno, 220.000,00 EUR-a (dvjestodvadeset tisuća eura), isplatiti prilikom dovršetka konstrukcije garaže objekta,
- 20% iznosa kupoprodajne cijene, odnosno, 220.000,00 EUR-a (dvjestodvadeset tisuća eura), isplatiti prilikom dovršetka građevinske konstrukcije objekta i ugradnje vanjske stolarije,
- 10% iznosa kupoprodajne cijene, odnosno, 110.000,00 EUR-a (stodeset tisuća eura), isplatiti nakon završetka izrade fasade i dovršenja instalaterskih radova,
- zadnju ratu, 10% iznosa kupoprodajne cijene, odnosno 110.000,00 EUR-a (stodeset tisuća eura) isplatiti u roku od 8 dana od kad mu Prodavatelj prezentira pravomoćnu uporabnu dozvolu za objekt u kojem se nalazi stan iz Članka 1. ovog Predugovora te elaborat etažiranja koji se Prodavatelj obvezuje sačiniti prije isplate zadnje rate kupoprodajne cijene o svom trošku.

Sve uplate Kupac će vršiti na račun Prodavatelja otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d., broj: HR4924020061100996094.

O svim isplatama ugovorne strane će sastaviti posebne potvrde kojima se potvrđuje isplata i prijem navedenih novčanih iznosa.

Članak 4.

- (1) Ugovorne strane se obvezuju da neće odustati od kupoprodaje nekretnine iz ovog Predugovora niti raskinuti ovaj Predugovor bez valjanog razloga.
- (2) O dovršetku svake faze Prodavatelj će pismeno obavijestiti Kupca s pozivom na plaćanje u roku od 15 dana od pisane obavijesti.
- (3) Prodavatelj se obvezuje završiti blok A najkasnije u drugom kvartalu 2025. godine te predati potpuni zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za istu.
- (4) Ugovoreni rok završetka i ishodovanja uporabne dozvole utvrđen u prethodnom stavku ovog Predugovora, moći će se dodatno produljiti u slučaju nastupa objektivnih okolnosti na koje Prodavatelj nije imao utjecaja, niti ih je mogao spriječiti, kao što su npr. viša sila, kašnjenje upravnih tijela i sl. Prodavatelj se obvezuje o nastupu okolnosti koje se mogu okarakterizirati kao viša sila, obavijestiti Kupca pisanim putem, i to bez odgode.
- (5) Ovim Predugovorom Ugovorne strane ugovaraju obavezu sklapanja konačnog Ugovora u skladu sa odredbama ovog Predugovora odmah po ispunjenju svih uvjeta za njegovo sklapanje, odnosno odmah nakon ishoda akta za uporabu i upisa nekretnine iz Članka 1. odnosno stana 19 na 1. katu bloka A kao posebnog dijela u zemljišne knjige nadležnog

zemljišno-knjižnog suda (etažiranje), a najkasnije u roku od 30 dana od ispunjenja tih uvjeta.

IV. Uknjižba

Članak 5.

(1) Po isplati kupoprodajne cijene u cijelosti, ugovorne strane će sklopiti konačni kupoprodajni ugovor, koji će sadržavati tabularnu ispravu u kojoj će biti točna oznaka stana, nakon provedenog etažiranja, podobna za upis prava vlasništva na ime i u korist kupca bez ikakvih daljnjih uvjeta i/ili odobrenja.

(4) Trošak uknjižbe prava vlasništva na predmetnoj nekretnini kao i porezne obveze u svezi sa prijenosom predmetne nekretnine sa Prodavatelja na Kupce snositi će Kupci.

V. Primopredaja nekretnine

Članak 6.

(1) Kod primopredaje predmetne nekretnine ugovorne strane se obvezuju sastaviti zapisnik o primopredaji nekretnine u koji će upisati očitano stanje brojila opskrbljivača.

(2) Sve troškove koji terete Prodavatelja, a koji proizlaze s osnova vlasništva i korištenja predmetne nekretnine (režijski troškovi i dr.) nastale do dana primopredaje bez obzira na trenutak njihovog dospijea snosit će Prodavatelj, a one troškove vlasništva i korištenja predmetne nekretnine nastale nakon dana primopredaje snositi će Kupci.

(3) Garanti rok za kvalitetu građevinskih i građevinsko obrtničkih radova za nekretnine iz Članka 1. je dvije godine računajući od dana uspješno obavljenog tehničkog pregleda zgrade u izgradnji. Za ugrađenu opremu garanti rok je u skladu sa garancijom proizvođača opreme, dok je za konstrukciju garanti rok 10 godina.

VI. Posebne odredbe

Članak 7.

(1) Sva plaćanja u rokovima navedena u ovom Predugovoru bitan u sastav ovog Predugovora o kupoprodaji nekretnine.

(2) Svi rokovi u ovom Predugovoru mogu se prolongirati u slučaju više sile, odnosno, značajnih poremećaja na tržištu građevinskog materijala, a o čemu će Prodavatelj pismeno obavijestiti Kupce.

(3) U slučaju da Prodavatelj kasni više od 6 mjeseci od bilo kojeg roka koji je predviđen u članku 4. ovog Predugovora, Kupac može jednostrano raskinuti ovaj Predugovor slanjem pisane izjave poslanom poštom preporučeno s povratnicom na registrirano sjedište Prodavatelja.

VII. Završne odredbe

Članak 8.

(1) Na sva pitanja koja proizlaze iz ovog Predugovora, a koja njime nisu regulirana primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te drugih propisa koji reguliraju ovu materiju.

(2) Eventualne nesuglasice i sporove vezane za realizaciju ovog Ugovornog odnosa stranke će pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zadru.

Članak 9.

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svakoj ugovornoj strani pripada po 1 (jedan) primjerak.

Članak 10.

(1) Ako se bilo koja odredba ovog Predugovora dokaže ništetnom, ostale odredbe ovog Predugovora će se u cijelosti primjenjivati i izvršavati.

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

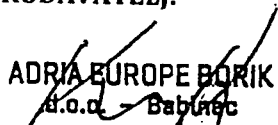
(3) Naslovi nad pojedinim odredbama sadržanim u ovom Predugovoru služe samo u svrhu lakšeg snalaženja i nemaju značenje za određivanje sadržaja tih odredbi.

Članak 11.

(1) Ugovorne strane su ovaj Predugovor pročitale i njegov sadržaj razumjele te ga u znak prihvata prava i obveza koje iz istoga proizlaze vlastoručno potpisuju.

(2) Ovaj Predugovor stupa na snagu kada ga potpišu sve ugovorne strane.

PRODAVATELJ:


ADRIA EUROPE BORIK
d.o.o. - Babinec

ADRIA EUROPE BORIK d.o.o.
Robert Kralj, direktor

KUPAC:


SOLEX
42000 VARAŽDIN
MB: 2457810

SOLEX d.o.o.
Matija Talan, direktor

ADRIA EUROPE BORIK d.o.o.

Stjepana Radića 59
Križovljan Radovečki
42 208 Cestica

e-mail: info@adriaeuropgroup.com

IBAN: HR4924020061100996094

OIB: 70169992278

tel.: 042/351-509

SOLEX d.o.o.

ULICA VESNE PARUN 15
42000 VARAŽDIN

Račun za predujam 4/POSL1/3

Datum

25.06.2024

Kupac

Šifra	Naziv kupca	Mjesto	Hp broj	Ulica i kbr.	PDV ID. BR./OIB
186	SOLEX d.o.o.	VARAŽDIN	42000	ULICA VESNE PARUN 15	55765991054

Svrha uplate

Opis

Račun za predujam

Iznos računa i PDV

Iznos računa €	Osnovica 25%	PDV 25%
100.000,00	80.000,00	20.000,00

Plaćeno

Datum plaćanja	Iznos
25.06.2024	100.000,00
	100.000,00

Fiskalizacija računa

Način plaćanja	Oznaka operatera	Datum	Vrijeme
Transakcijski račun	001	05.07.2024	10:36:49

5055

<kraj>

ADRIA EUROPE BORIK d.o.o.

Račun za predujam 4

Stranica: 1

ADRIA EUROPE BORIK d.o.o.Stjepana Radića 59,Cestica,OIB:70169992278 Direktor:Robert Kralj Temeljni kapital uplaćenu u cijelosti 17.620.000,00 HRK IBAN:HR4924020061100996094

Knjigovodstvena kartica poslovnog partnera

Grupirano po nazivu partnera

Za tvrtke : 2 Solex d.o.o.
Za partnere : 040959 ADRIA EUROPE BORIK D.O.O.
Likvidiran : D likvidirani
Načini ispisa kartice : 3 ispis u 2 reda(sa opisom i brojem računa)

Dat.dok.	Dok.	Knj./G	Br.dok.	St.Valuta	KONTO	Pos.pr	Opis	DUGUJE	POTRAŽUJE	SALDO
Partner: 040959 - ADRIA EUROPE BORIK D.O.O.										
OIB: 70169992278 STJEPANA RADIĆA 1A, BABINEC										
25.06.24	004	0004/4	000064	3	25.06.24 2200	1	PL.SKL.UG. O KUPOP. NEK. OD 20.05.23.	100.000,00		100.000,00
25.06.24	017	1000/4	000004	1	25.06.24 2200	1	PREDUJAM ZA STAN ZADAR 4/POSL1/3		100.000,00	0,00
Ukupno za konto 2200 - DOBAVLJAČI DOBARA:								100.000,00	100.000,00	0,00
Ukupno za partnera:								100.000,00	100.000,00	0,00
Ukupno stavaka: 2								SVEUKUPNO:	100.000,00	100.000,00 0,00

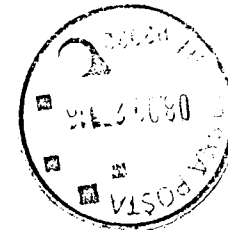
SOLEX
42000 VARAŽDIN
MB: 2457610



JELAKOVIĆ & PARTNERI
ODVJETNIČKO DRUŠTVO, J.t.d.
Varaždin, Zagrebačka 61/III



Poštarina plaćena
Hrvatskoj pošti



FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSIJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1

11-09-2025

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

UR. BROJ:

AR