

RE: Osvrt na transakciju

From: Saša Siladi (s.siladi@r2b.hr)
To: ctintrust@yahoo.com
Cc: a.pellarinivujnovic@r2b.hr; s.briski@r2b.hr
Date: Friday, December 11, 2020, 2:20 PM GMT+1

Poštovani gospodine Mučnjak,

Zahvaljujemo na Vašem upitu. Naime, naša je najozbiljnija namjera bila realizirati transakciju sa društvom STILLMARK ZAGREB d.o.o. kao kupcem, međutim do istoga nije došlo zbog razloga koji su bili izvan domene našeg utjecaja i koje niti unatoč postojanju najbolje volje nismo mogli promijeniti.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir naše potpuno neslaganje sa niže predloženim uvjetima, obavještavamo Vas kako nismo spremni ponovno ulaziti u bilo kakvu vrstu angažmana sa novim kupcem.

Uz pozdrave, s poštovanjem,

Saša Siladi

Voditelj pravne službe



RETURN TO BUSINESS d.o.o.

Selska cesta 90/A, 7.kat

HR - 10 000 Zagreb

T: +385 (0) 1 6189 513

F: +385 (0) 1 6189 517

M: +385 (0) 91 6024 027

E: s.siladi@r2b.hr

W: www.r2b.hr

From: ctintrust@yahoo.com <ctintrust@yahoo.com>
Sent: Tuesday, December 1, 2020 12:22 PM
To: Saša Siladi <s.siladi@r2b.hr>
Cc: Arina Pellarini-Vujnović <a.pellarinivujnovic@r2b.hr>; Smilja Briški <s.briski@r2b.hr>
Subject: Re: Osvrt na transakciju

Poštovani gospodine Siladi,

Nastavno na prethodni e-mail.

Ukoliko Return to Business d.o.o. uistinu ima namjeru da se, bez opstrukcija s Vaše strane, realizira kupoprodaja nekretnine na Petrovaradinskoj 7 i iz kupoprodaje podmiri tražbina Return to Business d.o.o. spram CT-INTRUST d.o.o. i VARADERO INTRUST d.o.o., obavještavamo Vas da imamo novog potencijalnog kupca za predmetnu nekretninu.

S obzirom na okolnosti, ne želimo dovesti kupca u nepovoljan položaj ukoliko Vaša namjera za realizacijom kupoprodaje nije ozbiljna.

Dalje, iz razloga želje za sigurnim i zadovoljavajućim okončanjem našeg odnosa, nudimo Vam sljedeće. Da se Return to Business d.o.o. iz kupovnine nekretnine isplati iznos od 365.000,00 EUR, kako je i bilo dogovoreno u pregovorima s kupcem Stillmark Zagreb d.o.o., i da sukladno tome, Return to Business d.o.o. nama, CT-INTRUST d.o.o. i VARADERO INTRUST d.o.o. izda obvezujuće pismo namjere s rokom realizacije do 15.03.2021. godine. Do navedenog roka ili će biti realizirana kupoprodaja i Vi sukladno biti isplaćeni iz kupovnine ili ćemo Vas isplatiti kreditnim sredstvima u navedenom iznosu 365.000,00 EUR. Pritom ističemo da je navedeno naša posljednja ponuda i dogovor oko nikakvih drugih dodatnih naknada i dodataka, tako i naknade za izvlaštenje u postupku potpunog izvlaštenja dijela nekretnine upisane kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, zk.ul. 1938, k.o. Zlatar, kč.br. 2825/6, u vlasništvu Marijana Čovrana, ne dolazi u obzir. Pritom, s kupcem komuniciramo i pregovaramo isključivo mi, poučeni recentnim neugodnim iskustvom sa zlouporabom uvjeta u novonastalim okolnostima i opstrukcijama kupoprodaje od strane Return to Business d.o.o. Drugim riječima, Return to Business d.o.o. ne miješa se u proces kupoprodaje niti u sadržaj kupoprodajnog ugovora i do 15.03.2021. godine očekuje isplatu u iznosu 365.000,00 EUR.

Sukladno navedenom, radi provedbe predloženog postupanja, Return to Business d.o.o. treba prema nama izdati obvezujuće pismo namjere kojim:

a) Pristaje na namirenje svih tražbina koje Return to Business d.o.o. ima prema CT-INTRUST d.o.o. i VARADERO INTRUST d.o.o. uplatom iznosa 365.000,00 EUR (tristo šezdeset i pet tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju OTP banka d.d. na dan plaćanja, a koje se plaćanje ima izvršiti do dana 15.03.2021. godine, na žiro račun Return to Business d.o.o., IBAN: HR0424840081107294465, otvoren u Raiffeisenbank Austria d.d., iz kupoprodajne cijene poslovnog prostora na adresi Petrovaradinska 7, u vlasništvu CT-INTRUST d.o.o. i VARADERO INTRUST d.o.o. ili na drugi način.

b) Return to Business d.o.o. izražava suglasnost sa sljedećim uvjetima koji moraju biti kumulativno ispunjeni:

Uvjet 1) Po potpisu kupoprodajnog ugovora za predmetnim nekretninama, Return to Business d.o.o. povući će sve ovršne postupke i izvršiti brisanje zabilježbi ovrhe na predmetnim nekretninama te kad bude izvršeno brisanje zabilježbi ovrhe na nekretninama bit će izvršeno brisanje zabilježbi žalbi i zabilježbi spora, a radi ostvarenja uvjeta za predbilježbu prava vlasništva kupca na predmetnoj nekretnini. Kada, sukladno navedenom, bude izvršena predbilježba prava vlasništva kupca na predmetnoj nekretnini, prodavatelj i založni vjerovnik Return to Business d.o.o. će kupcu na odgovarajući način dostaviti izvadak iz zemljišnih knjiga iz kojeg će biti vidljivo da je izvršena predbilježba prava vlasništva kupca na predmetnim nekretninama, kao i da više nema zabilježbe ovršnih postupaka, zabilježbi žalbi niti zabilježbi spora na nekretninama koje su predmet kupoprodaje.

Uvjet 2) Return to Business d.o.o. po izvršenoj predbilježbi prava vlasništva u korist kupca na predmetnim nekretninama povlači sve zahtjeve za izravnu naplatu spram CT-INTRUST d.o.o. i VARADERO INTRUST d.o.o. i zadužnice, kako slijedi: Zadužnicu na iznos od 500.000,00 (petsto tisuća) kuna ovjerenu po javnom bilježniku Željki Maroslavic iz Zagreba, pod poslovnim brojem OV-17239/2010 dana 27.05.2010. godine, vidljivu na očevidniku društva CT-INTRUST d.o.o. od dana 17.11.2020. pod rednim brojem 7., Zadužnicu na iznos 1.000.000,00 (milijun) kuna ovjerenu po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, pod poslovnim brojem OV-11455/2008 dana 09.06.2008. godine, vidljivu na očevidniku društva VARADERO INTRUST d.o.o. od dana 17.11.2020. pod rednim brojem 6., a kako bi se omogućilo namirenje tražbina ostalih vjerovnika čije su tražbine vidljive na očevidniku putem izravne naplate po pristizanju kupoprodajne cijene na bankovne račune prodavatelja. U protivnom, radi redosljeda plaćanja, tražbine vjerovnika koje slijede na očevidniku nakon tražbina Return to Business d.o.o. neće moći biti

podmirene izravnom naplatom.

Uvjet 3) Po izvršenoj predbilježbi prava vlasništva u korist kupca na predmetnim nekretninama, Return to Business d.o.o. izdat će i deponirati javnom bilježniku brisovno očitovanje za založna prava upisana na sljedećim nekretninama:

- suvlasničkom dijelu nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul. 17198, k.o. VRAPČE NOVO, kč.br. 5732/1, u naravi STAMBENO-POSLOVNI KOMPLEKS BR.1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B U PETROVARADINSKOJ UL., površine 3710 m², a koji dio je neodvojivo povezan sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to 223. Suvlasnički dio: 1122/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-223) - uredski prostor na 5. katu zgrade Petrovaradinska 7 oznake P032 označen svijetlozelenom bojom površine 277,27cm, 5654/10000 u vlasništvu društva VARADERO INTRUST d.o.o. te 4346/10000 u vlasništvu društva CT-INTRUST d.o.o. (dalje u tekstu: Nekretnina 1);
- suvlasničkom dijelu nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul. 17198, k.o. VRAPČE NOVO, kč.br. 5732/1, u naravi STAMBENO-POSLOVNI KOMPLEKS BR.1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B U PETROVARADINSKOJ UL., površine 3710 m², a koji dio je neodvojivo povezan sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to 312. Suvlasnički dio: 30/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-312), parkirališno-garažno mjesto u podzemnoj etaži -1 oznake GPM032 označen tamnoplavom bojom površine 14,54cm, u vlasništvu društva CT-INTRUST d.o.o. (dalje u tekstu: Nekretnina 2);
- suvlasničkom dijelu nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul. 17198, k.o. VRAPČE NOVO, kč.br. 5732/1, u naravi STAMBENO-POSLOVNI KOMPLEKS BR.1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B U PETROVARADINSKOJ UL., površine 3710 m², a koji dio je neodvojivo povezan sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to 313. Suvlasnički dio: 30/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-312), parkirališno-garažno mjesto u podzemnoj etaži -1 oznake GPM033 označen tamnoplavom bojom površine 14,77cm, u vlasništvu društva CT-INTRUST d.o.o. (dalje u tekstu: Nekretnina 3);
- nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar u zk.ul. 1938, k.o. ZLATAR, kč.br. 2825/6, u naravi ORANICA, ZAGREBAČKA ULICA, ZLATAR, površine 1882 m², kč.br. 2825/7, LI naravi ORANICA, ZAGREBAČKA ULICA, ZLATAR, površine 82 m², sveukupne površine 1964 m², u vlasništvu Marijana Čovrana (dalje u tekstu: Nekretnina 4);

konkretno, u odnosu na založna prava kako slijedi:

- na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 9. lipnja 2008.g. br.OV-11453/2008 uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 650.000,00 EUR, s ugovorenim redovnom kamatom, te sa sporednim potraživanjima pod brojem Z-34852/08, a koji prijedlog je zaprimljen dana 10. lipnja 2008. godine, u korist društva RETURN TO BUSINESS d.o.o. na Nekretnini 1, Nekretnini 2 i Nekretnini 3;
- na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine (ugovor o hipoteci) od 27. svibnja 2010.g. uknjiženo je pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 70.000,00 EUR (sedamdesetisuća eura), uvećane za redovnu ugovornu kamatnu stopu koja iznosi 5,75%, vezana je na 12-mjesečni EURIBOR sa pribitkom od 4,5%, a usklađuje se svakog 01. siječnja, 01. travnja, 01. srpnja i 01. listopada svake godine, te uvećanog za zateznu kamatu u visini stope redovne kamate uvećane za 5% godišnje, sada 10,75%, troškove obrade kredita od 1,50% jednokratno, troškove zaključka u iznosu od 12,00 eura kvartalno, kao i druge troškove i sporedna potraživanja, eventualne poreze, kao i troškove ovršnog postupka, sve u kunskoj protuvrijednosti, pod brojem Z-27587/10, a koji prijedlog je zaprimljen dana 28. svibnja 2010. godine, u korist društva RETURN TO BUSINESS d.o.o. na Nekretnini 1, Nekretnini 2 i Nekretnini 3;
- na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 25. veljače 2011.god. solemniziranog po javnom bilježniku Anici Hukelj u Zagrebu, Mrazovićeve 6/1 25. veljače 2011.OV.br. 2271/11, uknjiženo je pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 73.589,06 EUR (sedamdesettrisućepetstoosamdesetdevet EUR-a i šest centi) pod brojem Z-333/11, a koji prijedlog je zaprimljen dana 07. ozujka 2011. godine, u korist društva RETURN TO BUSINESS d.o.o. na Nekretnini 4.

Uvjet 4) Po ispunjenju uvjeta 1), 2) i 3), kupac vrši uplatu kupoprodajne cijene prema Return to Business d.o.o, Varadero Intrust d.o.o. i CT-INTRUST d.o.o., a prodavatelji po uplati deponiraju tabularne isprave.

Uvjet 5) Return to Business d.o.o. po ispunjenju Uvjeta 4) pristaje i obvezuje se povući prijedlog za otvaranje stečaja protiv društva CT-INTRUST d.o.o., a povodom kojeg prijedloga se vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalnoj službi u Karlovcu pod poslovnim brojem: St-1054/2020, te povući prijedlog za otvaranje stečaja protiv društva VARADERO INTRUST d.o.o., a povodom kojeg prijedloga se vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod poslovnim brojem: St-2074/2019. Return to Business d.o.o. također povlači prijedlog za ovrhu protiv društava CT-INTRUST d.o.o. i VARADERO INTRUST d.o.o., u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pod posl.br.: Ovr-6972/17 (prije: Ovr-3531/2014) te neće potraživati troškove postupka.

Uvjet 6) Return to Business d.o.o. po ispunjenju Uvjeta 4) pristaje i obvezuje se osigurati potpisivanje višestranog podneska od strane Posojilnica Bank eGen (prijasnjeg vjerovnika) i dostavu istog sudu radi povlačenja tužbe te odricanja od tužbenog zahtjeva u parničnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu, pod posl. brojem P-1459/2019, na prijedlog tužitelja I - Marijan Čovran, II - CT-INTRUST d.o.o. i III -VARADERO INTRUST d.o.o. protiv tuženika POSOJILNICA BANK eGen, prilikom čega POSOJILNICA BANK eGen neće potraživati troškove postupka.

Uvjet 7) Return to Business d.o.o. po ispunjenju Uvjeta 4) pristaje i obvezuje se izvršiti povrat Marijanu Čovranu osobno te kao direktoru bjanko zadužnicu OV-11454/2008 ovjerenu po javnom bilježniku Ilinki Lisonek, bjanko zadužnicu OV-11456/2008 ovjerenu po javnom bilježniku Ilinki Lisonek, bjanko zadužnicu OV-11457/2008 ovjerenu po javnom bilježniku Ilinki Lisonek, bjanko zadužnicu OV-11458/2008 ovjerenu po javnom bilježniku Ilinki Lisonek, bjanko zadužnicu OV-11460/2008 ovjerenu po javnom bilježniku Ilinki Lisonek, bjanko zadužnicu OV-11462/2008 ovjerenu po javnom bilježniku Ilinki Lisonek, bjanko zadužnicu OV-11463/2008 ovjerenu po javnom bilježniku Ilinki Lisonek, bjanko zadužnicu OV-17238/2010 ovjerenu po javnom bilježniku Željki Maroslavac, bjanko zadužnicu na iznos od 500.000,00 (petsto tisuća) kuna ovjerenu po javnom bilježniku Željki Maroslavac iz Zagreba broj OV-17239/2010 od dana 27.05.2010. godine, bjanko zadužnicu na iznos 1.000.000,00 (milijun) kuna ovjerenu po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba broj OV-11455/2008 od dana 09.06.2008. godine.

Uvjet 8) Return to Business d.o.o. po ispunjenju Uvjeta 4)

pristaje i obvezuje se izdati društvima CT-INTRUST d.o.o. i VARADERO INTRUST d.o.o. potvrdu o podmirenju cjelokupnog dugovanja po Ugovoru o kreditu 1-02.459.725 te Ugovoru o kreditu 2-02.459.725.

Navedeno pismo namjere mora biti obvezujuće za Return to Business d.o.o. U slučaju neispunjenja Uvjeta 1 i Uvjeta 2 Return to Business d.o.o. neće biti dužno ispuniti obveze preuzete predmetnim Pismom namjere.

Ističemo još jednom, naglašavajući ozbiljnost situacije, da je ovo posljednji pokušaj postizanja mirnog rješenja našeg spora s Return to Business d.o.o. te apeliramo da naš prijedlog i stanje shvatite krajnje ozbiljno.

U iščekivanju Vašeg odgovora.

S poštovanjem,

Marin Mučnjak

CT-INTRUST d.o.o.

Petrovaradinska 7/V

10000 Zagreb

tel. +385 1 2302 030

On Wednesday, November 25, 2020, 4:19:56 PM GMT+1, ctitrust@yahoo.com <ctitrust@yahoo.com> wrote:

Poštovani gospodine Siladi,

S obzirom na recentne događaje zbog kojih je proces kupoprodaje nekretnine u Petrovaradinskoj u suvlasništvu VARADERO INTRUST d.o.o. i CT-INTRUST d.o.o. s kupcem STILLMARK ZAGREB d.o.o. doveden u pitanje zbog nekooperabilnosti Return to Business d.o.o. u danim okolnostima i, s obzirom da navedeno nije prvi put da Return to Business d.o.o. opstruira kupoprodaju predmetne nekretnine, molimo očitovanje Return to Business d.o.o. o pitanju smisla daljnjeg traženja novog kupca za predmetnu nekretninu?

Također, ističemo da je Return to Business d.o.o. u dosadašnjem tijeku stvari pokazalo iznimnu nekooperabilnost, osobito u vidu netransparentnosti namjera, a što se očituje u vidnom neskladu izjava i radnji koje Return to Business d.o.o. poduzima, što opravdano vodi pitanju pravog interesa Return to Business d.o.o. Sukladno tome i verbalnim izjavama danih od strane predstavnika Return to Business d.o.o. da ustvari Return to Business d.o.o. ima namjeru preuzimanja nekretnine predmeta kupoprodaje, kako ne bismo potencijalne kupce nekretnine izlagali mogućim troškovima, naporima i gubitku vremena, a niti nas, a u nadi realizacije kupoprodaje koju ionako namjeravate opstruirati, kao što ste i ovu prema kupcu Stillmark Zagreb d.o.o., bitno je da se očitujete da znamo na što da računamo.

Ne uvažavanje promijenjenih okolnosti, postavljanje nesvršishodnih uvjeta, prikriveno poduzimanje radnji protiv nas u procesu pregovora, konflikt verbalno izražene namjere sa samom prirodom posla kupoprodaje nekretnine, sve su to odlike koje je Return to Business d.o.o. pokazalo u dosadašnjem tijeku pregovora i procesu kupoprodaje nekretnine. Uvjereni smo da ćete se složiti s nama, ali to nisu značajke koje ukazuju na ozbiljnost i volju za suradnjom, već upravo suprotno. Ukoliko uistinu imate ozbiljnu namjeru da realiziramo kupoprodaju nekretnine, daljnjih opstrukcija sa strane Return to Business d.o.o. ne smije biti. Ukoliko je namjera Return to Business d.o.o. pak drugačije prirode, molimo Vas da nam se izjasnite kako ne bismo nepotrebno uvlačili treće strane, potencijalne kupce nekretnine, u naš odnos, već da isti međusobno razriješimo – sudskim putem.

Također, apeliramo da opravdate svoje postupke vjerovniku Zapad Stan d.o.o. koji je povukao svoju tražbinu s očividnika redosljeda plaćanja i time izgubio prvenstveni redosljed naplate. Ističemo da ste Vašom opstrukcijom kupoprodaje na taj način počinili štetu i Zapad Stan d.o.o., a i svim ostalim uključenim stranama.

U iščekivanju Vašeg odgovora.

S poštovanjem,

Marin Mučnjak

CT-INTRUST d.o.o.

Petrovaradinska 7/V

10000 Zagreb

tel. +385 1 2302 030

Please consider the impact on the environment before printing this e-mail.

IZJAVA O ODRICANJU OD ODGOVORNOSTI:

Sadržaj ove poruke i eventualno priloženih datoteka povjerljiv je i namijenjen samo primateljima navedenima u adresi. Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, prenošenje, snimanje ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe ove elektroničke pošte podliježe kazenoj i prekršajnoj odgovornosti kao i građansko pravnoj zaštiti. Ako ste greškom primili ovu poruku onda vas molimo da odmah obavijestite administratora na e-mail: info@r2b.hr

DISCLAIMER:

The contents of this email as well as any files attached to it are confidential and intended solely for recipients which they are addressed to. Any unauthorised use, publishing, editing, treatment, reproduction, displaying, transmitting, photocopying, dissemination, or any other type of unauthorised use of this e-mail is illegal and, as such, shall be subject to criminal and offence (infringement, violation) responsibility, as well as civil legal protection. If you have received message in error please notify us on e-mail: info@r2b.hr