

Adriatic Assets d.o.o. za usluge, sa sjedištem na adresi Radnička cesta 80, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod registracijskim brojem (MBS) 081054822, OIB: 18846383988, (u daljnjem tekstu: Cedent), kojeg zastupa direktorica Dijana Dolušić, Zvonimira Rogoza 16, Zagreb, OIB 73897633189

i

URBAN ROOM d.o.o., Split, Ivana Rendića 6, OIB 10900873825, zastupan po direktoru Mario Mucić, OIB: 99395856344, Split, Otona Ivekovića 28 (u daljnjem tekstu: Cesionar)

(Cedent i Cesionar zajedno kao „Stranke“, a svaki kao „Stranka“)

sklopili su dana 29.05.2019. godine sljedeći:

UGOVOR O DJELOMIČNOJ CESIJI

(„Ugovor“)

Članak 1.

Cedent ovime neopozivo i bezuvjetno ustupa i prenosi Cesionaru svoja prava, potraživanja i koristi koja ima prema dužniku BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, SPLIT, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, koja proizlaze iz Ugovora o cesiji, broj OV-6630/16 solemniziranog kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 23 dana 15.12.2016. godine, i sklopljenog istog dana između HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O., sa sjedištem na adresi Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb, OIB: 87064273078 kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara, Aneksa 1 Ugovora o cesiji broj OV-1669/17 solemniziranog kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 23 dana 29.03.2017. i sklopljenog istog dana između HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O. kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara, Aneksa 2 Ugovora o cesiji broj OV-2614/17 solemniziranog kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 23 dana 22.05.2017, i sklopljenog 16.05.2017. između HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O. kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara, te Aneksa 3 Ugovora o cesiji broj OV-5749/2018 solemniziranog kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 23 dana 15.11.2018. i sklopljenog istog dana između HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O. kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara, a temeljem kojih je Cedent postao vlasnik tražbina prema BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, SPLIT, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, a koje tražbine proizlaze iz:

- 1) Ugovora o namjenskom zajmu za kupnju nekretnina i izgradnju stambeno-poslovnih objekata HR/0230137, sklopljenog 23.05.2005, ovjerenog dana 25.05.2005. od strane javnog bilježnika Jagode Makelja Šunjić pod poslovnim brojem OV-4853/05

- 2) Aneksa ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0230137, sklopljenog 01.01.2006.
- 3) Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0230176, sklopljenog 12.12.2006.
- 4) Aneksa III Ugovora o namjenskom zajmu za kupnju nekretnina i izgradnju stambenog poslovnog objekta HR/0230137, sklopljenog dana 02.06.2010., ovjerenog dana 02.07.2010. godine od strane javnog bilježnika Jagode Makelja Šuljić, Split pod poslovnim brojem OV-9786/10
- 5) Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnost sklopljenog dana 23.05.2005., ovjerenog dana 25.05.2005. godine od strane javnog bilježnika Jagode Makelja Šuljić, Split, pod brojem OU-546/05
- 6) Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, sklopljenog dana 26.10.2005., ovjerenog od strane javnog bilježnika Jagode Makelja Šuljić, Split pod poslovnim brojem OU-1146/05
- 7) Aneksa II sporazuma sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, sklopljenog 05.11.2007., ovjerenog dana 12.11.2017. godine od strane javnog bilježnika Jagode Makelja Šuljić, Split pod poslovnim brojem OV-17344/07

a sve pobliže opisano u predmetnim ugovorima i sporazumima kao i drugih dokumenata i navedeni u Prilogu 1 ovog Ugovora i to **samo djelomično u iznosu od 5.181.167,86 („Potraživanja“)** od čega:

od čega:

• Glavnica	2.429.585,68 HRK
• Ugovorna kamata	172.372,28 HRK
• Ostali troškovi	1.323,12 HRK
• Zakonska zatezna kamata	2.577.886,78 HRK

a Cesionar prihvaća takav ustup i prijenos Potraživanja.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Cedent ranije dio svog potraživanja ustupio na treće te zajedno s potraživanjem prenio založna prava na drugim nekretninama, dok za ostatak potraživanja naveden u članku 1 ovog Ugovora koji ne prenosi na Cesionara Cedent zadržava sva ostala sporedna prava.

Članak 2.

Stranke ovime izričito potvrđuju i izjavljuju da na Cesionara prelazi samo sporedno pravo vezano za Potraživanje i to hipoteke pobliže opisane i navedena u Prilogu 2 ovog Ugovora kao i pravo na potraživanje uz dio Potraživanja koje je predmet ovog ustupa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ovime suglasno utvrđuju kako Cesionar ima pravo naplate Potraživanja samo i isključivo iz prenesenih prava (hipoteka) opisanih u Prilogu 2 ovog Ugovora te je isključen prijenos bilo kojeg sporednog prava vezanog uz predmetno Potraživanje sa Cedenta na Cesionara.

Članak 3.

Stranke ovime izričito potvrđuju i izjavljuju da na Cesionara prelaze i prava iz ovršnih isprava u vezi s Potraživanjem pobliže opisanim u članku 1. i Prilogu 1 ovog Ugovora u odnosu na hipoteke pobliže opisane u Prilogu 2 ovog Ugovora, te da je Cesionar ovlašten stupiti u postupke pokrenute na temelju istih isprava kao i ostvariti sva druga prava temeljem takvih isprava radi naplate potraživanja na predmetnim nekretninama. Stranke suglasno utvrđuju da se isprave nalaze u pokrenutom ovršnom postupku (Ovr-6289/2012) kao i u stečajnom postupku (St-63/2015) te ukoliko će iste biti potrebne Cesionaru Cedent će mu na raspolaganje staviti njemu dostupne isprave radi izrade ovjerene preslike na trošak Cesionara.

Članak 4.

Cedent izričito dozvoljava i ovlašćuje da se **URBAN ROOM d.o.o.**, kao Cesionar, bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, upiše kao založni vjerovnik na mjesto Cedenta u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Split kod Općinskog suda u Splitu i to u odnosu na založna prava kojima su osigurana Potraživanja i koja su pobliže navedena u Prilogu 2 ovog ugovora. Nikakvo dodatno odobrenje ili suglasnost Cedenta za takvu promjenu neće biti potrebno.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Cesionar na sebe preuzima obvezu da u zemljišnim knjigama zemljišnoknjižnog odjela Split, Općinskog suda u Splitu, temeljem ovog Ugovora provede upis promjene imena založnog vjerovnika na nekretninama pobliže opisanim u Prilogu 2 ovog Ugovora sve sukladno članku 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te se Cedent potpisom ovog Ugovora oslobađa te obveze u cijelosti.

Članak 5.

Cesionar izričito izjavljuje da preuzima predmetno Potraživanje sa sporednim pravima kako je to pobliže navedeno u članku 2. i 4. ovog Ugovora, da je upoznat sa zemljišnoknjižnim stanjem nekretnina iz Priloga 2. ovog Ugovora, sa svim upisima, aktivnim plombama i sl., te se odriče prava isticanja bilo kakvih prigovora, žalbi i sl. Cedentu, vezanih uz zemljišnoknjižno stanje predmetnih nekretnina, kao i da je upoznat sa stanjem sudskih postupaka a posebno sa stečajnim postupkom koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem St-63/2015 kao i ovršnim postupkom pred OS u Splitu posl. br. Ovr-6289/2012.

Članak 6.

Za ovaj Ugovor mjerodavno je pravo Republike Hrvatske i tumačit će se po pravu Republike Hrvatske.

Ugovorne strane su suglasne da se na njihova međusobna prava i obveze iz ovog Ugovora koje nisu izričito određene ovim Ugovorom primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima i Ovršnog zakona.

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove iz ovog Ugovora pokušati riješiti mirnim putem, u protivnom se utvrđuje nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 7.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 (dva) primjerka, od kojih je jedan zadržava Cedent, a jedan je za potrebe javnobilježničke ovjere.

Nadalje, ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se napraviti još 6 (šest) ovjerovljenih preslika ovog Ugovora, od kojih jednu zadržava Cedent a preostale zadržava Cesionar.

Trošak ovjere kod javnog bilježnika u cijelosti snosi Cesionar.

Datum/Date: 29.05.2019.

Mjesto/Place: Zagreb

Cedent:

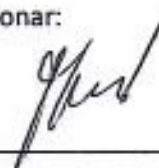


ADRIATIC ASSETS d.o.o.

Dijana Dolušić, direktor

Adriatic Assets d.o.o.

Cesionar:



Urban room
za usluge i turistička ager

URBAN ROOM d.o.o.

Mario Mucić, direktor

Ja, javni bilježnik Nikola Tadić, Zagreb, Prilaz Đ.Deželića 23, potvrđujem da je stranka:

Adriatic Assets d.o.o., MBS 081054822, OIB 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80, zastupano po direktoru DIJANA DOLUŠIĆ, OIB 73897633189, ZAGREB, BLOKOVSKA STUBA 6, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 113918450 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. URBAN ROOM d.o.o., MBS 060380817, OIB 10900873825, Split, Ivana Rendića 6, zastupano po direktoru MARIO MUCIĆ, OIB 99395856344, SPLIT, OTONA IVEKOVIĆA 28, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 110886395 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZIP naplaćena u iznosu 20,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-3141/2019
Zagreb, 04.06.2019.



Ja, javni bilježnik **Nikola Tadić**, Zagreb, Prilaz Đ.Deželića 23,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**Ugovor o djelomičnoj cesiji od 29.05.2019. - ovjerena pod brojem OV-3141/2019 dana
04.06.2019. s prilogom**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 4 stranice i ovjerava se u 6 primjeraka. Podnositelj
isprave je **MARIO MUCIĆ, OIB 99395856344, SPLIT, OTONA IVEKOVIĆA 28.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 29,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-3142/2019
Zagreb, 04.06.2019.

Javni bilježnik
Nikola Tadić
prisjednik
Sandra Skala



Prilog 1

Potraživanja

- Ugovor o cesiji, broj OV-6630/16 solemniziran kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 23 dana 15.12.2016. godine, i sklopljenog istog dana između HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O., sa sjedištem na adresi Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod registracijskim brojem (MBS): 080148732, OIB: 87064273078 kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara
- Aneks 1 Ugovora o cesij broj OV-1669/17 solemniziran kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 23 dana 29.03.2017., i sklopljenog istog dana između HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O., sa sjedištem na adresi Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod registracijskim brojem (MBS): 080148732, OIB: 87064273078 kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara
- Aneks 2 Ugovora o cesiji broj OV-2614/17 solemniziran kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 23 dana 22.05.2017., i sklopljenog 16.05.2017. između HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O., sa sjedištem na adresi Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod registracijskim brojem (MBS): 080148732, OIB: 87064273078 kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara, temeljem kojih je Cedent postao vlasnik tražbina prema BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, SPLIT, Put Supavla 39, OIB: 30689118861,
- Aneks 3 Ugovora o cesiji broj OV-5749/2018 solemniziran kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 23 dana 15.11.2017. i sklopljenog istog dana između HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O., sa sjedištem na adresi Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod registracijskim brojem (MBS): 080148732, OIB: 87064273078 kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara,

temeljem kojih je Cedent postao vlasnik tražbina prema BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, SPLIT, Put Supavla 39, OIB: 30689118861

a koje tražbine proizlaze iz:

- 1) Ugovora o namjenskom zajmu za kupnju nekretnina i izgradnju stambeno-poslovnih objekata HR/0230137, sklopljenog 23.05.2005, ovjerenog dana 25.05.2005. od strane javnog bilježnika Jagode Makelja Šunjić pod poslovnim brojem OV-4853/05
- 2) Aneksa ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0230137, sklopljenog dana 01.01.2006.
- 3) Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0230176, sklopljenog dana 12.12.2006.
- 4) Aneksa III Ugovora o namjenskom zajmu za kupnju nekretnina i izgradnju stambeno-poslovnog objekta HR/0230137, sklopljenog dana 02.06.2010., ovjerenog dana 02.07.2010. godine od strane javnog bilježnika Jagode Makelja Šuljić, Split pod poslovnim brojem OV-9786/10
- 5) Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sklopljenog dana 23.05.2005., ovjerenog dana 25.05.2005. godine od strane javnog bilježnika Jagoda Makelja Šuljić, Split, pod brojem OU-546/05

6) Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, sklopljenog dana 26.10.2005., ovjerenog od strane javnog bilježnika Jagoda Makelja Šuljić, Split pod poslovnim brojem OU-1146/05

7) Aneksa II sporazuma sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, sklopljenog 05.11.2007., ovjerenog dana 12.11.2017. godine od strane javnog bilježnika Jagoda Makelja Šuljić, Split pod poslovnim brojem OV-17344/07 a sve pobliže opisano u predmetnim ugovorima.

Prilog 2

založna prava upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Split i to kako slijedi:

Z-14463/07>Z-19910/17 na temelju Aneksa II sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05.studenog 2007.g., Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.05.2005.g., koji se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod br Z-6935/05, Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 26.10.2005, koji se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod br Z-13317/05, Ugovora o cesiji od dana 15. prosinca 2016. godine, izvornik kojeg se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod posl. br. Z-3140/17, Anexa 2 Ugovora o cesiji, od 16. svibnja 2017. godine i čl.374 Ovršnog zakona, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tridesetdvamilijunadevetstošeststisućastošezdesetdevetkuna, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 12.676.158,30 KN (slovima: dvanaestmilijunašestosedamdesetšeststisućasto pedesetosam i 30/100 kuna), sve u protuvrijednosti eura po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, te sa eventualnim zateznim kamatama i svim troškovima, na nekretninama kako slijedi:

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m2, 28. Suvlasnički dio: 87/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) 1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 57,33 m2, označen br. 1.01, u podrumu I,

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m2, 29. Suvlasnički dio: 59/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) 1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 39,07 m2, označen br. 1.03, u podrumu I,-

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m2, 31. Suvlasnički dio: 32/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) 1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,38 m2, označen br. 1.08, u podrumu I,

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m2, 32. Suvlasnički dio: 55/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32) 1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 36,50 m2, označen br. 1.09, u podrumu I,

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m2, 58. Suvlasnički dio: 914/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58) 1. dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja dvoetažni poslovni prostor označen 2.02 koji se nalazi na etaži podrum 2 i sastoji se od: pet prostorija, spremišta, predprostora, dva skadišta, osam sanitarnih čvorova, podstanice klime, tri sprema, strojarice, komunikacije i vatrodajave, površine 990,23m2 (ukupne korisne površine 1129,51m2) i na etaži prizemlja i sastoji se od: tri prostorije, spremišta, dva sanitarna čvora, komunikacije i manipulativne površine ukupne korisne površine 214,44m2, te sveukupne podne površine 1204,67m2 (korisne površine 1343,95m2)



Adriatic Assets d.o.o. za usluge, sa sjedištem na adresi Radnička cesta 80, 10000 Zagreb, OIB: 18846383988, (u daljnjem tekstu: Cedent), kojeg zastupa direktorica Dijana Dolušić, Zvonimira Rogoza 16, Zagreb, OIB 73897633189

i

URBAN ROOM d.o.o., Split, Ivana Rendića 6, OIB 10900873825, zastupan po direktoru Mario Mucić, OIB: 99395856344, Split, Otona Ivekovića 28 (u daljnjem tekstu: Cesionar)

zaključili su dana 18.03.2019. godine sljedeći

UGOVOR O DJELOMIČNOM NAPLATNOM USTUPANJU – PRODAJI POTRAŽIVANJA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Cedent ima nenamireno novčano potraživanje prema Dužniku-Cesusu **BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, SPLIT, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, („Cesus“)** i to temeljem:

- Ugovora o cesiji, broj **OV-6630/16** solemniziranog kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjуре Deželića 23 dana 15.12.2016. godine, i sklopljenog istog dana između **HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O.**, sa sjedištem na adresi Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod registracijskim brojem (MBS): 080148732, OIB: 87064273078 kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara
- Aneksa 1 Ugovora o cesiji broj **OV-1669/17** solemniziranog kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjуре Deželića 23 dana 29.03.2017., i sklopljenog istog dana između **HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O.**, sa sjedištem na adresi Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod registracijskim brojem (MBS): 080148732, OIB: 87064273078 kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara
- Aneksa 2 Ugovora o cesiji broj **OV-2614/17** solemniziranog kod JB Nikole Tadića, Zagreb, Prilaz Gjуре Deželića 23 dana 22.05.2017., i sklopljenog 16.05.2017. između **HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA, DRUSTVO ZA FINANCIRANJE, D.O.O.**, sa sjedištem na adresi Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod registracijskim brojem (MBS): 080148732, OIB: 87064273078 kao cedenta i Adriatic Assets d.o.o. kao cesionara, temeljem kojih je Cedent postao vlasnik tražbina prema **BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, SPLIT, Put Supavla 39, OIB: 30689118861,**

a koje tražbine proizlaze iz:

- 1) Ugovora o namjenskom zajmu za kupnju nekretnina i izgradnju stambeno-poslovnih objekata HR/0230137, sklopljenog 23.05.2005, ovjerenog dana

- 25.05.2005. od strane javnog bilježnika Jagode Makelja Šunjić pod poslovnim brojem OV-4853/05
- 2) Aneksa ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0230137, sklopljenog dana 01.01.2006.
 - 3) Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0230176, sklopljenog dana 12.12.2006.
 - 4) Aneksa III Ugovora o namjenskom zajmu za kupnju nekretnina i izgradnju stambeno-poslovnog objekta HR/0230137, sklopljenog dana 02.06.2010., ovjerenog dana 02.07.2010. godine od strane javnog bilježnika Jagode Makelja Šuljić, Split pod poslovnim brojem OV-9786/10
 - 5) Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sklopljenog dana 23.05.2005., ovjerenog dana 25.05.2005. godine od strane javnog bilježnika Jagoda Makelja Šuljić, Split, pod brojem OU-546/05
 - 6) Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, sklopljenog dana 26.10.2005., ovjerenog od strane javnog bilježnika Jagoda Makelja-Šuljić, Split pod poslovnim brojem OU-1146/05
 - 7) Aneksa II sporazuma sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, sklopljenog 05.11.2007., ovjerenog dana 12.11.2017. godine od strane javnog bilježnika Jagoda Makelja Šuljić, Split pod poslovnim brojem OV-17344/07 a sve pobliže opisano u predmetnim ugovorima.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je potraživanje Cedenta prema Cesusu, s osnove ugovora opisanog u ovom članku, dospjelo na naplatu u cijelosti, te isto na dan **15.03.2019.godine** iznosi sveukupno **48.512.807,60 HRK**

od čega:

▪ Glavnica	22.748.929,55 HRK
▪ Ugovorna kamata	1.613.972,63 HRK
▪ Ostali troškovi	12.388,84 HRK
▪ Zakonska zatezna kamata	24.137.516,58 HRK

te da Cedent djelomično ustupa Cesionaru potraživanje prema Cesusu u iznosu od **5.181.167,86 HRK**

od čega:

▪ Glavnica	2.429.585,68 HRK
▪ Ugovorna kamata	172.372,28 HRK
▪ Ostali troškovi	1.323,12 HRK
▪ Zakonska zatezna kamata	2.577.886,78 HRK

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Cedent zajedno s djelomičnim ustupom potraživanja u iznosu od **5.181.167,86 HRK** prenosi na Cesionara **samo i isključivo** založno pravo upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Split i to samo na nekretninama kako slijedi:

Z-14463/07>Z-19910/17 na temelju Aneksa II sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05.studenog 2007.g., Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.05.2005.g., koji se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod br Z-6935/05, Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 26.10.2005, koji se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod br Z-13317/05, Ugovora o cesiji od dana 15. prosinca 2016. godine, izvornik kojeg se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod posl. br. Z-3140/17, Anexa 2 Ugovora o cesiji,

od 16. svibnja 2017. godine i čl.374 Ovršnog zakona, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tridesetdvamilijunadevetstošestisučastošezdesetdevetkuna, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 12.676.158,30 KN (slovima: dvanaestmilijunašestosedamdeset-šestisučasto pedesetosam i 30/100 kuna), sve u protuvrijednosti eura po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, te sa eventualnim zateznim kamatama i svim troškovima, na nekretninama kako slijedi:

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m², 28. Suvlasnički dio: 87/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) 1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 57,33 m², označen br. 1.01, u podrumu I,

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m², 29. Suvlasnički dio: 59/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) 1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 39,07 m², označen br. 1.03, u podrumu I,-

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m², 31. Suvlasnički dio: 32/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) 1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,38 m², označen br. 1.08, u podrumu I,

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m², 32. Suvlasnički dio: 55/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32) 1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 36,50 m², označen br. 1.09, u podrumu I,

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul. 16090, kč.br. ZEM 9113/1 ZGRADA, ZGRADA, DVOR 905 m², 58. Suvlasnički dio: 914/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58) 1. dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja dvoetažni poslovni prostor označen 2.02 koji se nalazi na etaži podrum 2 i sastoji se od: pet prostorija, spremišta, predprostora, dva skadišta, osam sanitarnih čvorova, podstanice klime, tri spreme, strojarnice, komunikacije i vatrodajave, površine 990,23m² (ukupne korisne površine 1129,51m²) i na etaži prizemlja i sastoji se od: tri prostorije, spremišta, dva sanitarna čvora, komunikacije i manipulative površine ukupne korisne površine 214,44m², te sveukupne podne površine 1204,67m² (korisne površine 1343,95m²) (u daljnjem tekstu: Nekretnine).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Cedent ranije dio svog potraživanja ustupio na treće osobe te zajedno s potraživanjem prenio založna prava na drugim nekretninama, dok za ostatak potraživanja naveden u članku 1 ovog Ugovora koji ne prenosi na Cesionara Cedent zadržava sva ostala sporedna prava.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da po ispunjenju uvjeta iz ovog Ugovora poblize opisanih u članku 5. i 6. Cesionar ima pravo naplate potraživanja samo i isključivo iz prenesenih založnog prava upisanih na Nekretninama navedenim u ovom članku.

Radi izbjegavanja svake dvojbe, isključen je prijenos bilo kojeg drugog sporednog prava vezanog uz predmetno potraživanje (uključujući upisana založna prava na svima ostalim nekretninama) sa Cedenta na Cesionara.

Članak 2.

Ovim Ugovorom Cedent ustupa uz naknadu, odnosno prodaje, Cesionaru djelomično svoje potraživanje od Dužnika – Cesusa u iznosu utvrđenom u članku 1. ovog ugovora uz ispunjenje uvjeta predviđenog člankom 6. stavkom 1. ovog Ugovora. Radi izbjegavanja svake dvojbe, smatrat će se da su potraživanja nastala temeljem ugovora opisanog u članku 1. ovog Ugovora ustupljena Cesionaru od strane Cedenta nakon što Cesionar u cijelosti isplati naknadu u iznosu i roku predviđenom člankom 5. ovog Ugovora Cedentu sukladno odredbama ovog Ugovora.

Članak 3.

Cedent se obvezuje, u skladu sa člankom 82. Zakona o obveznim odnosima obavijestiti Cesusa o zaključenju ovog Ugovora, o promjeni vjerovnika dijela tražbine po ugovoru iz članka 1. te o promjeni osobe založnog vjerovnika na Nekretnini 1 nakon uplate naknade te uz ispunjenje uvjeta predviđenog člankom 6. stavkom 1. ovog Ugovora.

Članak 4.

Cesionar potpisom ovog Ugovora izjavljuje kako ovaj Ugovor sklapa u svoje ime i isključivo za svoj račun.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da naknada koju će Cesionar platiti Cedentu na ime ustupanja potraživanja iznosi ukupno

300.000,00 EUR
(slovima: tristotisućaeura)

u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Cesionar se obvezuje iznos naknade platiti Cedentu kako slijedi:

- Iznos od 150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja odmah po potpisu ovog Ugovora, a najkasnije u roku od 3 dana od potpisa ovog Ugovora koji rok se smatra bitnim sastavkom Ugovora
- Iznos od 150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja najkasnije u roku od 60 dana od dana potpisa ovog Ugovora

Cesionar se obvezuje iznos gore utvrđene naknade uplatiti na žiro račun broj IBAN HR9224840081502001207.

Ukoliko Cesionar ne uplati iznos od 150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja najkasnije u roku od 3 dana od dana sklapanja ovog Ugovora ovaj Ugovor smatra se raskinutim.

Ukoliko Cesionar ne uplati preostali iznos naknade od 150.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja u roku od 60 dana od dana potpisa ovog Ugovora, Cedent je ovlašten jednostrano rakinuti ovaj Ugovor.

U slučaju jednostranog raskida ugovora od strane Cedenta sukladno odredbama ovog članka, Cesionar je suglasan kako Cedent ima pravo zadržati sav do tada uplaćeni iznos koji predstavlja unaprijed ugovoreni iznos naknade štete.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će najkasnije u roku od 3 radna dana od uplate kupoprodajne cijene pristupiti sklapanju Ugovora o cesiji, odnosno izdavanju Izjave o prijenosu kojim/kojom će pobliže biti regulirani odnosi između ugovornih strana vezani uz prijenos prava iz dijela potraživanja pobliže opisanog u članku 1 (prvenstveno prijenos založnog prava na Nekretninama 1). Prilikom sklapanja Ugovora o cesiji/po izdavanju Izjave o prijenosu iz ovog članka Cedent se obvezuje Cesionaru predati dostupnu dokumentaciju koju posjeduje u preslici, a kojom dokazuje svoje potraživanje prema Dužniku – Cesusu.

Članak 6.

Potpisom ovog Ugovora i plaćanjem cjelokupnog iznosa naknade za ustupljeno potraživanje utvrđene u članku 5. ovog Ugovora te uz ispunjenje uvjeta iz članka 5. ovog Ugovora na Cesionara u cijelosti prelazi djelomično potraživanje nastalo temeljem ugovora navedeno u članku 1. ovog Ugovora.

Članak 7.

Ugovorne strane su suglasne da se na njihova međusobna prava i obveze iz ovog Ugovora koje nisu izričito određene ovim Ugovorom primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima i Ovršnog zakona.

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove iz ovog Ugovora pokušati riješiti mirnim putem, u protivnom se utvrđuje nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 8.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 (dva) primjerka, od kojih je jedan zadržava Cedent, a jedan je za potrebe javnobilježničke ovjere. Nadalje, ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se napraviti još 6 (šest) ovjеровljenih preslika ovog Ugovora, od kojih jednu zadržava Cedent a preostale zadržava Cesionar.

Trošak ovjere kod javnog blježnika u cijelosti snosi Cesionar.

Privitak ugovoru:

-izvadak iz poslovnih knjiga sa stanjem duga na dan 15.03.2019.

CEDENT: ADRIATIC ASSETS d.o.o.

.....
Dijana Dolušić
direktor

Adriatic Assets d.o.o.

CESIONAR: URBAN ROOM d.o.o.

.....
Mario Mucić
direktor

Urban room d.o.o.
za usluge i turistička agencija

Na znanje:

- Cesus: BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, SPLIT, Put Supavla 39, OIB: 30689118861,

Ja, javni bilježnik Nikola Tadić, Zagreb, Prilaz Đ. Deželića 23,
potvrđujem da je stranka:

Adriatic Assets d.o.o., MBS 081054822, OIB 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80,
zastupano po direktoru **DIJANA DOLUŠIĆ**, OIB 73897633189, ZAGREB, BOKOVSKE
STUBE 6, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Istovjetnost podnosioca pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 113918450 PU
Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na
današnji dan.

URBAN ROOM d.o.o., MBS 060380817, OIB 10900873825, Split, Ivana Rendića 6,
zastupano po direktoru **MARIO MUCIĆ**, OIB 99395856344, SPLIT, OTONA IVEKOVIĆA
28, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Istovjetnost podnosioca pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 110886395 PU
Splitsko-dalmatinska, 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 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV
u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-1267/2019
Zagreb, 19.03.2019.



Ja, javni bilježnik Nikola Tadić, Zagreb, Prilaz Đ. Deželića 23,
potvrđujem da je ovo preslika izvome isprave nakon ovjere potpisa:

**Ugovor o djelomičnom naplatnom ustupanju - prodaji potraživanja od 18.03.2019. -
ovjerena pod brojem OV-1267/2019 dana 19.03.2019. s prilogom**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 7 stranica i ovjerava se u 6 primjeraka. Podnositelj
isprave je **MARIO MUCIĆ**, OIB 99395856344, SPLIT, OTONA IVEKOVIĆA 28.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 47,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV
u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-1268/2019
Zagreb, 19.03.2019.



Adriatic Assets d.o.o.
Radnička cesta 80
10000 Zagreb
OIB: 18846383988

Izvod iz poslovnih knjiga na dan 15.03.2019.

DUŽNIK: BOŽEN-CO D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO I USLUGE u stečaju
SJEDIŠTE: PUT SUPAVLA 39, 21000 SPLIT
OIB: 30689118861

Broj Ugovora	Partija	Neplaćena dospjela glavnica HRK	Neplaćena ugovorna kamata HRK	Ostali troškovi HRK	Zatezne kamate HRK	Ukupno HRK
0230176		22.748.929,55	1.613.972,63	12.388,84	24.137.516,58	48.512.807,60
	UKUPNO	22.748.929,55	1.613.972,63	12.388,84	24.137.516,58	48.512.807,60

Adriatic Assets d.o.o.

Zagreb, 15.03.2019. godine



Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja **URBAN ROOM d.o.o.**
IBAN platitelja **HR9424020061100863558**
Model i poziv na broj platitelja **HR99**

Primatelj

Naziv primatelja **ADRIATIC ASSETS D.O.O.**
IBAN primatelja **HR9224840081502001207**
Model i poziv na broj primatelja **HR01 10900873825**

Detalji transakcije

Iznos **1.111.650,00 HRK**
Šifra namjene **—**
Opis plaćanja **pl. po ugovoru o prodaji potraživanja 19.03.2019.g.,
2.rata**
Datum izvršenja **23.05.2019**
Datum valute **23.05.2019**

Provjera naloga

Status naloga **Izvršen**
Transakcijski broj **W16000121926156**

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon 072 555 555 ili na internetskoj stranici <https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr>

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	URBAN ROOM d.o.o.
IBAN platitelja	HR9424020061100863558
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	ADRIATIC ASSETS D.O.O.
IBAN primatelja	HR9224840081502001207
Model i poziv na broj primatelja	HR01 10900873825

Detalji transakcije

Iznos	1.111.650,00 HRK
Šifra namjene	—
Opis plaćanja	pl. po ugovoru o prodaji potraživanja 19.03.2019.g., 1.rata
Datum izvršenja	21.03.2019
Datum valute	21.03.2019

Provjera naloga

Status naloga	Izvršen
Transakcijski broj	W16000114802839

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon 072 555 555 ili na internetskoj stranici <https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr>