

Zdravko Ružić
OIB: 78501117495
Vrh Čavje 9, Čavle

izdaje u Rijeci, dana 18.01.2023. godine slijedeću

SUGLASNOST

U svojstvu privremenog stečajnog upravitelja imenovanog rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-505/2022-11 od 25.11.2022. godine, u prethodnom postupku radi utvrđenja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom NT HOLDING d.o.o., OIB: 292211611019, sa sjedištem: Mošćenička Draga, Majčevo 30 izdajem ovu Suglasnost na:

- Predugovor o kupoprodaji nekretnine koji će se sklopiti između društva NT HOLDING d.o.o., kao prodavatelja, Željka Skorića, Zagreb, Gornji Prečac 16, OIB: 87358296288 i Suzane Skorić, Zagreb, Gornji Prečac 16, OIB: 75009789603, kao kupaca te Nisveta Topčagića, Austrija, Maria Rain, Peter-Rosegger-Weg 9, OIB: 20758467603, kao jamca-platca, predmet kojega je preuzimanje obveze na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine označena kao: k.č. br. 3494/5, upisana u zk. ul. 2266, k.o. Draga u idealnom dijelu: 4962/10000, u tekstu koji je prilog ovoj Suglasnosti.

Zdravko Ružić



NT HOLDING TURIZAM d.o.o., sa sjedištem u Mošćeničkoj Dragi, Majčevo 30, OIB: 29221611019, zastupano po članu uprave Nisvetu Topčagiću, Austrija, Maria Rain, Peter-Rosegger-Weg 9, OIB: 20758467603, kao prodavatelj (*u daljnjem tekstu: Prodavatelj*)

i

NISVET TOPČAGIĆ, Austrija, Maria Rain, Peter-Rosegger-Weg 9, OIB: 20758467603, kao jamac-platac (*u daljnjem tekstu: Jamac*)

s jedne strane,

i

ŽELJKO SKORIĆ, Zagreb, Gornji Prečac 16, OIB: 87358296288, i **SUZANA SKORIĆ**, Zagreb, Gornji Prečac 16, OIB: 75009789603, kao kupci (*u daljnjem tekstu: Kupci*), s druge strane,

sklopili su danom javnobilježničke ovjere potpisa

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

(1) Prodavatelj i Kupci, preuzimaju obvezu zaključiti kupoprodajni ugovor pod uvjetima utvrđenim ovim Predugovorom te ugovaraju uvjete koji moraju biti ispunjeni da bi ugovorne strane pristupile sklapanju kupoprodajnog ugovora za nekretninu naznačenu u čl. 2. ovog Predugovora.

Članak 2.

(1) Potpisivanjem ovog Predugovora Prodavatelj i Kupci preuzimaju obvezu, nakon ispunjenja svih uvjeta određenih u ovom Predugovoru, sklopiti kupoprodajni ugovor kojim će Prodavatelj prodati, a Kupci kupiti, svaki u ½ dijela, nekretninu koja će na dan sklapanja kupoprodajnog ugovora u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnom odjelu Opatija, biti označena kao:

2. Suvlasnički dio: 4962/10000 (E-2)

STAN 2 u suterenu, prizemlju i na 1. katu, koji se sastoji od wellnes-spa zone, vešeraja, stepeništa i kotlovnice u suterenu, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonom toaleta, ulaznog prostora i stepeništa u prizemlju, te stepeništa, hodnika, tri spavaće sobe, tri



kupaonice i lođe na 1. katu ukupne površine 205,30 m² kojem pripada kao sporedni dio parkirališna mjesta s oznakama P3 površine 16,05m² i P4 površine 16,50m² bazen oznake B2 površine 35,70m², strojarnica oznake S2 površine 2,25m², zelena površina oznake Z2 površine 123,20m² te opločena terasa u okućnici oznake T2 površine 200,30m², u elaboratu označeno oznakom 2 i točkastom šrafurom zelene boje, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 3494/5, Majčevo, sve upisano u z.k.ul. br. 2266, k.o. Draga.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u trenutku sklapanja ovog Predugovora predan na provedbu u zemljišnu knjigu, pod brojem Z-41034/2022, elaborat etažiranja nekretnine u kojem je poseban dio nekretnine koji je predmet kupoprodaje označen kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, te isti elaborat u trenutku sklapanja ovog Predugovora još nije proveden u zemljišnoj knjizi.

(3) Za slučaj da poseban dio nekretnine iz stavka 1. ovog članka po provedenom etažiranju bude upisan na način različit od onoga u stavku 1. ovog članka, ugovorne strane će u glavnom ugovoru predmet kupoprodaje odrediti na način kako je on upisan u zemljišnoj knjizi.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u trenutku sklapanja ovog Predugovora u zemljišnoj knjizi, u z.k. ulošku iz članka 2. ovog Predugovora upisane slijedeće aktivne plombe: Z-33268/2022, Z-34190/2022, Z-35447/2022, Z-35528/2022, Z-41034/2022.

Članak 3.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukupna kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 2. ovog Predugovora iznosi **1.200.000,00 (jedanmilijunidvjestotisuća) EUR**.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj Kupcima izdati račun sa iskazanom kupoprodajnom cijenom i porezom na dodanu vrijednost.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupci Prodavatelju ugovorenu kupoprodajnu cijenu isplatiti na sljedeći način:

a) **kaparu** u kunskoj protuvrijednosti iznosa od **75.000,00 EUR (sedamdesetpet tisuća eura)** Kupci će isplatiti Prodavatelju na njegov poslovni račun IBAN: HR7224020061100944852 koji se vodi u Erste banci d.d. u trenutku zaključenja ovog Predugovora.

b) dio kupoprodajne cijene u iznosu od **400.000,00 EUR (četristotisuća eura)**, Kupci će isplatiti na račun založnog vjerovnika PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA 2, 10000 ZAGREB u trenutku zaključenja glavnog kupoprodajnog ugovora,

sukladno pismima namjere istog koja prileže ovom Predugovoru i čine njegov sastavni dio i kojima se taj založni vjerovnik obvezuje po primitku navedenog iznosa izdati brisovna očitovanja Kupcima kojima će ih ovlastiti na brisanje svih hipoteka iz čl. 6. st. 5. ovog Predugovora u zemljišnoj knjizi.

c) dio kupoprodajne cijene u iznosu od **713.018,00 EUR (sedamstotinaest tisuća i osamnaest eura)**, Kupci će isplatiti Prodavatelju na njegov poslovni račun HR7224020061100944852 koji se vodi u Erste banci d.d. koji se vodi u Erste banci d.d. u trenutku zaključenja glavnog kupoprodajnog ugovora.

d) dio kupoprodajne cijene u iznosu **11.982,00 EUR (jedanest tisuća devetstoosamdesetdva eura)** Kupci će isplatiti na račun vjerovnika Prodavatelja TERMO-ADO USLUGE d. o. o., Rijeka, Pionirska 9, OIB: 80470344249 u trenutku zaključenja glavnog kupoprodajnog ugovora.

(4) Prodavatelj i Jamac, u svrhu osiguranja njihovih obveza iz čl. 5. ovog Predugovora obvezuju se predati Kupcima odmah po sklapanju ovog Predugovora jednu ovjerenu zadužnicu na iznos od 150.000,00 EUR izdanu od Prodavatelja kao dužnika uz supotpis Jamca kao jamca-platca.

Članak 4.

(1) Ugovorne strane preuzimaju obvezu zaključiti glavni kupoprodajni ugovor najkasnije do dana 01. travnja 2023. godine ukoliko do tog dana budu ispunjeni svi slijedeći uvjeti:

- proveden je u zemljišnoj knjizi upis zabilježbe prvenstvenog reda namjeravanog otuđenja nekretnine predložen od strane Prodavatelja, koji se vodi pod aktivnom plombom Z-35447/2022, te je rješenje o upisu te zabilježbe u izvorniku dostavljeno Kupcima,
- provedeno je u zemljišnoj knjizi etažiranje nekretnine temeljem elaborata i prijedloga koji se vodi pod aktivnom plombom Z-41034/2022,
- odbijeni su svi ostali prijedlozi za upis zabilježbi koji su u zemljišnoj knjizi zaprimljeni prije prijedloga za etažiranje nekretnine,
- u zemljišnoj knjizi na nekretnini iz čl. 2. ovog Predugovora nema upisanih novih tereta, plombi ili drugih upisa koji ograničavaju ili bi mogli ograničavati raspolaganje nekretninom ili vlasnička prava na nekretnini, a koje terete, plombe ili upise Kupci ne bi mogli brisati sukladno st. 2. ovog članka
- stečajni postupak nad Prodavateljem nije otvoren i privremeni stečajni upravitelj je izdao pisanu suglasnost za sklapanje glavnog kupoprodajnog ugovora
- računi Prodavatelja u vrijeme sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora nisu u blokadi.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Kupci sukladno čl. 81. Zakona o zemljišnim knjigama ovlašteni u slučaju uknjižbe prava vlasništva na temelju zabilježbe prvenstvenog reda

namjeravanog otuđenja upisane pod brojem Z-35447/2022 zatražiti brisanje onih upisa koji su dopušteni glede predmetne nekretnine poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu prvenstvenog reda.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se uvjeti navedeni u stavku 1. alineja 4. ovog članka ne odnose na zabilježbu odbijenog prijedloga koji upis će izvršiti nadležni zemljišno knjižni sud po službenoj dužnosti po odbijanju prijedloga za pokretanje postupka koji se vodi pod aktivnom plombom Z-34190/2022, obzirom da će Prodavatelj u trenutku zaključenja glavnog kupoprodajnog ugovora predati Kupcima brisovno očitovanje ovjereno od strane predlagatelja TERMO-ADO USLUGE d. o. o., Rijeka, Pionirska 9, OIB: 80470344249 kojim se dozvoljava brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga za pokretanje postupka koji se vodi pod aktivnom plombom Z-34190/2022.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se uvjeti navedeni u stavku 1. ovog članka ne odnose na zabilježbu odbijenog prijedloga koji upis će izvršiti nadležni zemljišno knjižni sud po službenoj dužnosti po odbijanju prijedloga za pokretanje postupka koji se vodi pod aktivnom plombom Z- Z-35528/2022, obzirom da su Kupci ovlašteni zatražiti brisanje navedene zabilježbe sukladno stavku 2. ovog članka.

Članak 5.

(1) U slučaju da uvjeti za sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji iz čl. 4. st. 1. ovog Predugovora ne budu ispunjeni do 01. travnja 2023. godine, Prodavatelj i Jamac se obvezuju solidarno isplatiti Kupcima 75.000,00 EUR na ime povrata kapare.

(2) U slučaju da uvjeti za sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji iz čl. 4. st. 1. ovog Predugovora budu ispunjeni do 01. travnja 2023. godine, a Prodavatelj odbije sklopiti glavni ugovor, Prodavatelj i Jamac će biti solidarno u obvezi isplatiti Kupcima dvostruki iznos primljene kapare, a u slučaju da Kupci odustanu od sklapanja glavnog ugovora izgubit će pravo na povrat kapare.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju da glavni ugovor o kupoprodaji ne bude sklopljen zbog bilo kojeg razloga, Kupci će vratiti nekretninu u posjed Prodavatelju bez odgode te neće biti u obvezi platiti Prodavatelju naknadu za korištenje nekretnine za razdoblje u kojem su je držali u posjedu, osim režijskih troškova koji terete predmetnu nekretninu.

(4) Prodavatelj će se glavnim ugovorom obvezati da će u roku od 3 dana od dana kada su Kupci isplatili ukupan iznos kupoprodajne cijene sukladno čl. 4. ovog Predugovora, platiti porez na dodanu vrijednost na ukupan iznos kupoprodajne cijene i o tome dostaviti dokaz Kupcima, s obzirom da je plaćanje tog poreza uvjet koji je banka odredila za izdavanje brisovnog očitovanja za brisanje prava zaloga iz čl. 7. st. 5. ovog Predugovora, a u suprotnom Prodavatelj i Jamac solidarno odgovaraju za štetu Kupcima koju su isti ovlašteni naplatiti iz zadužnice iz čl. 3. st. 4. ovog Predugovora.



Članak 6.

(1) Prodavatelj će po potpisu glavnog kupoprodajnog ugovora potpisati i ovjeriti Tabularnu izjavu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos prava vlasništva na nekretnini iz čl. 2. ovog Predugovora u korist Kupaca, svakog u ½ dijela, a koju će predati Kupcima u trenutku kada isti uplate cjelokupni ugovoreni iznos kupoprodajne cijene iz čl. 3. st. 3. ovog Predugovora.

Članak 7.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od dana 25. studenog 2022. godine, posl. br. St-505/2022 pokrenut prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad Prodavateljem te da je istim rješenjem privremenim stečajnim upraviteljem imenovan Zdravko Ružić iz Čavli, Vrh Čavje 9, OIB: 78501117495, i određeno je da Prodavatelj može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost privremenog stečajnog upravitelja.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je privremeni stečajni upravitelj dao svoju suglasnost na zaključenje ovog pravnog posla, koja Izjava prileži ovom Predugovoru i čini njegov sastavni dio.

(3) Prodavatelj jamči Kupcima da na predmetnoj nekretnini osim navedenog u stavku 1. ovog članka ne postoje prava trećih osoba kojima se umanjuju ili ograničavaju prava Kupaca da temeljem predmetnog pravnog posla steknu u vlasništvo nekretninu slobodnu od svih tereta te da predmetna nekretnina nije predmet daljnje kupoprodaje osim ove koja je u tijeku.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su glede predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi upisane sljedeće zabilježbe:

- *Zaprimljeno 11.07.2022.g. pod brojem Z-23278/2022
ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA KLASA: UP/I-361-05/22-01/000021, URBROJ: 2170-03-06/6-22-0008 28.06.2022, zabilježuje se da je za evidentiranje građevine sagrađene na kčbr.3495/5 priložena Uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/22-01/000021, urbroj: 2170-03-06/6-22-0008 Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija od 28.06.2022.*
- *Zaprimljeno 11.07.2022.g. pod brojem Z-23278/2022
ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA, ISPOSTAVA OPATIJA, KLASA: UP/I-361-05/22-01/000020, URBROJ: 2170-03-06/6-22-0007 20.05.2022, zabilježuje se da je za evidentiranje građevine sagrađene na kč.br. 3494/5 priložena Uporabna dozvola*

klasa: Up/I-361-05/22-01-000020, urbroj: 2170-03-06/6-22-0007 Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija od 20.05.2022.

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su glede predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi upisani sljedeći tereti:

- *Zaprimljeno 06.09.2021.g. pod brojem Z-27974/2021*
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma br. 0168-2021-732 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja od 03.09.2021. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta posl.br. OV-2165/2021 od 06.09.2021., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine iz Ugovora o kreditu br. 732-41-024543 od dana 03.09.2021.g. (trećeg rujna dvije tisuće dvedesetprve godine) temeljem kojeg Banka ima tražbinu s osnova glavnice u iznosu od 800.000,00 EUR (slovima: osamsto tisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, te s ugovorenom otplatom u 15 (slovima: petnaest) nejednakih rata sukladno otplatnom planu, s krajnjim rokom dospijeca 01.09.2036.g. (slovima: prvog rujna dvije tisuće trideset šeste godine), s redovnom kamatom po stopi od 3,70% (slovima: tri cijela sedamdeset pet posto) godišnje, promjenjiva, sa zakonskom zateznom kamatom, kao i sa svim troškovima, naknadama i dr. nuzgredicama, a sve u skladu s uvjetima iz Ugovora o kreditu br. 732-41-024543 kao i svim eventualnim dodacima i izmjenama istog, za korist:
PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA 2, 10000 ZAGREB
- *Zaprimljeno 29.08.2022.g. pod brojem Z-28733/2022*
ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Temeljem čl. 120. st. 1. ZZK zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja KERAFIX SISTEMI j.d.o.o., OIB: 06597560374, iz Zorzići 52/C, Saršoni, 51216 Viškovo, radi zabilježbe pokretanja ovršnog postupka na nekretninama upisanim u A
- *Zaprimljeno 26.09.2022.g. pod brojem Z-31971/2022*
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma br. 0181-2022-732 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja od 22. rujna 2022., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, posl. br. OV-2275/2022 od 26. rujna 2022., uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine iz Ugovora o kreditu br. 5140040375 od 22. rujna 2022. temeljem kojeg Banka ima tražbinu s osnova glavnice u iznosu od 1.500.000,00 kn, te s ugovorenom otplatom u 14 rata od kojih prva rata dospijeva na naplatu 01. rujna 2023., a posljednja 01. rujna 2036, s redovnom kamatom po stopi od 3,70 % godišnje, promjenjiva, sa zakonskom zateznom kamatom kao i sa svim troškovima, naknadama i dr. nuzgredicama, a sve u

skladu s uvjetima iz Ugovora o kreditu br. 5140040375 kao i svim eventualnim dodacima i izmjenama istog, za korist:

PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA 2, 10000 ZAGREB

- *Zaprimljeno 26.09.2022.g. pod brojem Z-31971/2022*
ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, Zabilježuje se obveza Protivnika osiguranja da će po namirenju tražbine Predlagatelja osiguranja koja je osigurana pravom zaloga pod posl. br. Z-27974/2021 ishoditi brisanje navedenog založnog prava (hipoteke) u upisanoj u A, kao i da navedenom hipotekom neće raspolagati niti će tražiti zabilježbu pridržaja prvenstvenog reda, a sve temeljem odredbe čl. 347 i 348 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 8.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Kupci stupili u faktičan posjed nekretnine potpuno namještene i opremljene dana 23.12.2022. godine.
- (2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u trenutku predaje posjeda potpisali primopredajni zapisnik u kojem su evidentirali stanja brojila i opće stanje u kojem se nekretnina nalazi.
- (3) Potpisom ovog Predugovora ugovorne strane suglasno utvrđuju da od dana kada su Kupci stupili u posjed nekretnine do dana sklapanja ovog Predugovora nisu uočeni vidljivi nedostaci na nekretnini.
- (4) Prodavatelj odgovara Kupcima za pravne i materijalne nedostatke na nekretnini na način i u jamstvenim rokovima kako sukladno važećim propisima jamči izvođač radova prema naručitelju radova, a za ugrađenu opremu i namještaj na način i u jamstvenim rokovima kako jamči proizvođač ugrađene opreme i namještaja prema kupcu.
- (5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Kupci snose režijske troškove nekretnine (npr. komunalna naknada, naknada za uređenje voda, pričuva, troškovi električne energije, vode, odvoza smeća i ostale vrste naknada i troškova) od dana preuzimanja u faktičan posjed iste.

Članak 9.

- (1) Ovaj Predugovor proizvodi pravne učinke od dana potpisa Ugovornih strana.

Članak 10.



(1) Ukoliko bi neka od odredbi ovog Predugovora bila ili postala pravno nevaljana ili bi se inače u ovom Predugovoru pokazala neka pravna praznina time se ne dira u valjanost ostalih odredbi.

Članak 11.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve eventualne sporove u vezi ovog pravnog posla rješavati na sporazuman način, a ukoliko isti ne bude moguć, bit će nadležan Općinski sud u Rijeci.

Članak 12.

(1) Porez na promet nekretnina, kao i troškove vezane za provedbu i ovjeru ovog Predugovora i glavnog kupoprodajnog ugovora snosit će Kupci.

Članak 13.

(1) Sve eventualne dopune ovoga Predugovora ili eventualna utanačenja izvršit će se isključivo u pisanoj formi i to u vidu aneksa ovog Predugovora.

Članak 14.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su razumjele sadržaj i značenje odredbi ovog Predugovora, da isti predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, pa ga vlastoručno i po ovlaštenim osobama potpisuju u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze.

NT HOLDING TURIZAM d.o.o.
zastupano po članu uprave
Nisvetu Topčagiću

ŽELJKO SKORIĆ

NISVET TOPČAGIĆ

SUZANA SKORIĆ

