

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Regionalni centar Split, Mažuranićevo šetalište 24b, 21000 Split

(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA

RC SPLIT

1

31-03-2025

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Dubrovniku

Poslovni broj spisa St-23/2025

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 039-211/25-70/C
UR. BROJ 118-25-5012-25-12

PODNEŠAK VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

VJEROVNIK: APS Croatia društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 41275180055

DUŽNIK: DUBROVAČKI BISER d.o.o. za usluge, OIB: 18379418356

Poštovani,

Dana 17.03.2025. Vjerovnik je poslao prijavu tražbine kojoj je prilog Ugovor o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 19.06.2023., solemniziran od strane javnog bilježnika Tomislava Matijevića iz Zagreba, OV-5983/2023.

Ovime se u prijavu tražbine dostavlja isti ugovor s klauzulom ovršnosti.

Mjesto i datum

Zagreb, 26.03.2025.

Potpis vjerovnika

Dubenik

Maja Dubenik, direktor

Šoprek

Viktorija Šoprek, direktor

APS Croatia d.o.o.
Zagreb

Jadran Estate d.o.o. sa sjedištem u Vukovaru (Grad Vukovar), Gospodarska zona Vukovar 13, OIB: 40842444719, koje zastupa direktor Damir Kurtović (u daljnjem tekstu: Zajmodavac), -----

DUBROVAČKI BISER d.o.o. sa sjedištem u Doli (Općina Dubrovačko Primorje), Ploča 12, OIB: 18379418356, koje zastupa direktor Vicenco Blagaić (u daljnjem tekstu: Zajmoprimac ili Založni dužnik I), -----

ČETIRI LISTA d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Florijana Andrašeca 8, OIB: 03464765882, koje zastupa direktorica Vesna Đok (u daljnjem tekstu: Sudužnik I), -----

Vicenco Blagaić iz Splita, Put Radoševca 39, OIB: 16627762992 (u daljnjem tekstu: Sudužnik II) -----

i -----

PROFECTUS ECO d.o.o. sa sjedištem u Doli (Općina Dubrovačko Primorje), Ploča 12, OIB: 78583371552, koje zastupa direktor Vicenco Blagaić (u daljnjem tekstu: Založni dužnik II), -----

Zajmodavac, Zajmoprimac/Založni dužnik I, Sudužnik I, Sudužnik II te Založni dužnik II u daljnjem tekstu zajedno: Ugovorne strane, -----

sklopili su u Zagrebu 19.6.2023. (devetnaestog lipnja dvije tisuće dvadeset treće) godine sljedeći -----

UGOVOR O ZAJMU
SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE
ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA
(u daljnjem tekstu: Ugovor)

Članak 1. (prvi)
Opće odredbe

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako sklapanjem Ugovora imaju namjeru urediti isplatu i otplatu zajma, osiguranje tražbina iz ovog Ugovora, te druga međusobna prava i obveze. -----

Članak 2. (drugi)
Iznos, namjena i korištenje zajma

Zajmodavac odobrava Zajmoprimcu zajam u iznosu od 4.835.717,91 EUR (četiri milijuna osamsto trideset pet tisuća sedamsto sedamnaest eura i devedeset jedan eurocent) (u daljnjem tekstu: Zajam) i to po niže navedenim uvjetima.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će Zajmoprimac Zajam koristiti namjenski za ispunjenje dospjelih obveza prema Zajmodavcu. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će Zajmodavac isplatiti Zajmoprimcu Zajam u 2 (dva) obroka, od kojih prvi u iznosu od 4.135.717,91 EUR (četiri milijuna sto trideset pet tisuća sedamsto sedamnaest eura i devedeset jedan eurocent) (u daljnjem tekstu: Prvi obrok Zajma) u roku od 5 (pet) radnih dana od dana kada Zajmoprimac/Založni dužnik I, Sudužnik I, Sudužnik II te Založni dužnik II ispune sve uvjete iz Ugovora, predaju instrumente osiguranja plaćanja u skladu sa člankom 9. (devetim) Ugovora, kada na nekretninama iz članka 10. (desetog) Ugovora bude uknjiženo založno pravo za korist Zajmodavca uz uvjet da se osim uknjižbe založnog prava zemljišnoknjižno stanje na nekretninama ne izmijeni u odnosu na dan prije sklapanja Ugovora. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će Zajmodavac isplatiti Zajmoprimcu drugi obrok Zajma u iznosu od 700.000,00 EUR (slovima: sedamsto tisuća eura) (u daljnjem tekstu: Drugi obrok Zajma), u roku od 1 (jednog) radnog dana nakon dospijea Prvog obroka Zajma, ukoliko Zajmoprimac ne otplati u roku dospijea Prvi obrok Zajma uvećan za ugovorne kamate. -----

Radi izbjegavanja dvojbi Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se u slučaju da Zajmoprimac otplati Prvi obrok Zajma uvećan za ugovorne kamate u roku dospijea smatrati da je Ugovor u cijelosti ispunjen te u tom slučaju Zajmodavac neće isplatiti Drugi obrok Zajma, a iznosom Zajma po Ugovoru će se smatrati iznos Prvog obroka Zajma. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se smatrati da je Zajmodavac isplatio obrok Zajma u trenutku kada izjavi Zajmoprimcu prijeboj svojih dospjelih tražbina s tražbinom Zajmoprimca iz Ugovora na isplatu obroka Zajma. -----

Zajmoprimac izjavljuje kako je suglasan s načinom isplate Zajma. -----

Članak 3. (treći) Kamatna stopa

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zajmodavac ima pravo na iznos Zajma obračunati ugovorne kamate po kamatnoj stopi od 10% (deset posto) godišnje. -----

Kamate će se obračunavati mjesečno, a dospijevaju na naplatu na dan dospijea Zajma. -----

Zajmoprimac izjavljuje da je suglasan i da bez prigovora prihvaća pisanu obavijest Zajmodavca o izmjeni visine kamatne stope, te načina obračuna kamate u skladu s tako promijenjenom kamatnom stopom. -----

Članak 4. (četvrti) Dospijea Zajma

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Prvi obrok Zajma i ugovorne kamate dospijeva na naplatu jednokratno 31.3.2024. (trideset prvog ožujka dvije tisuće dvadeset četvrte) godine. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Drugi obrok Zajma, ukoliko je isplaćen sukladno članku 2. (drugom) ovog Ugovora, i ugovorne kamate dospijeva na naplatu jednokratno 30.5.2024. (tridesetog svibnja dvije tisuće dvadeset četvrte) godine. -----

Zajmodavac se obvezuje obroke Zajma i ugovorne kamate otplatiti Zajmodavcu u roku dospijea, a kako je određeno prethodnim stavcima. -----

Sudužnik I i Sudužnik II izjavljuju kako solidarno uz Zajmoprimca, jamče Zajmodavcu kao jamci platci za otplatu Zajma, ugovorne kamate i svih drugih tražbina Zajmodavca iz Ugovora. -----

Članak 5. (peti) Uredno ispunjenje Prvog obroka Zajma

Zajmodavac izjavljuje kako, u slučaju da Zajmoprimac u roku dospijea uredno otplati Prvi obrok Zajma uvećan za ugovorne kamate, neće tražiti ispunjenje dijela svoje ranije dospjele tražbine prema Zajmoprimcu s osnove Ugovora o pozajmici sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama potvrđenog 5.7.2016. (petog srpnja dvije tisuće šesnaeste) godine kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba pod brojem OV-14417/16, Ugovora o pozajmici ovjerenog 28.2.2017. (dvadeset osmog veljače dvije tisuće sedamnaeste) godine kod javnog bilježnika Vesna

Pučar iz Zagreba pod brojem OV-3296/17, Ugovora o uređenju međusobnih odnosa ovjerenog 12.9.2017. (dvanaestog rujna dvije tisuće sedamnaeste) godine kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-9438/17 te Ugovora o uređenju međusobnih odnosa ovjerenog 5.5.2021. (petog svibnja dvije tisuće dvadeset prve) godine kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba pod brojem OV-6324/21, kako je izmijenjen s vremena na vrijeme, u iznosu od 700.000,00 EUR (sedamsto tisuća eura) te će se smatrati da je Zajmoprimac u cijelosti podmirio svoje dugovanje temeljem pravnih osnova navedenih u ovom članku. Radi izbjegavanja dvojbe, ukoliko Zajmoprimac ne bi u roku dospijeća uredno otplatio Prvi obrok Zajma uvećan za ugovorne kamate, Zajmodavac će biti ovlašten tražiti ispunjenje cjelokupne dospjele nepodmirene tražbine s osnove ugovora iz prethodne rečenice ovog članka. -----

Članak 6. (šesti)

Troškovi

Zajmoprimac se obvezuje snositi troškove javnobilježničkih pristojbi i nagrada, kao i sve ostale troškove vezane uz sklapanje Ugovora (npr. troškovi prijevoda Ugovora i dokumenata koji su vezani za Ugovor), troškove vezano uz upis/zasnivanje tereta na instrumentima osiguranja plaćanja, radi osiguranja naplate tražbina (npr. sudske pristojbe), troškove upisa u Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika i uknjižbe tereta u zemljišne knjige i druge javne očevidnike, troškove izdavanja brisovnog očitovanja/ izjave o povratu vlasništva i dr.) koji bi eventualno nastali, te druge troškove koji mogu nastati uslijed eventualnih promjena propisa. -----

Svaka strana snosit će svoje troškove pravnih savjetnika pruženih u postupku sklapanja i ispunjenja Ugovora. -----

Članak 7. (sedmi)

Kašnjenje s plaćanjem i njegove posljedice

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako u slučaju zakašnjenja s ispunjenjem dospelih obveza iz Ugovora, Zajmodavac ima pravo na zakonsku kamatu na svaki iznos plaćen sa zakašnjenjem. -----

Članak 8. (osmi)

Prijevremena otplata

Zajmoprimac može prijevremeno konačno ili djelomično otplatiti Zajam ukoliko o toj namjeri unaprijed obavijesti Zajmodavca pisanim putem. -----

Zajmoprimac se obvezuje izvršiti uplatu prema konačnom obračunu Zajmodavca te izjavljuje kako je suglasan s obračunom Zajmodavca u smislu iznosa potrebnog za plaćanje radi konačne otplate Zajma. -----

Članak 9. (deveti)

Instrumenti osiguranja plaćanja

Zajmoprimac se obvezuje, radi osiguranja tražbina Zajmodavca iz Ugovora, usporedno sa sklapanjem Ugovora predati Zajmodavcu jednu običnu zadužnicu, izdanu za Zajmodavca kao vjerovnika, na iznos od 4.835.717,91 EUR (četiri milijuna osamsto trideset pet tisuća sedamsto sedamnaest eura i devedeset jedan eurocent) uvećano za ugovornu kamatu po kamatnoj stopi od 10% (deset posto) godišnje, zakonsku zateznu kamatu i troškove naplate, potvrđenu od strane javnog bilježnika. -----

Sudužnik I se obvezuje, radi osiguranja tražbina Zajmodavca iz Ugovora, usporedno sa sklapanjem Ugovora predati Zajmodavcu jednu običnu zadužnicu, izdanu za Zajmodavca kao vjerovnika, na iznos od 4.835.717,91 EUR (četiri

milijuna osamsto trideset pet tisuća sedamsto sedamnaest eura i devedeset jedan eurocent) uvećano za ugovornu kamatu po kamatnoj stopi od 10% (deset posto) godišnje, zakonsku zateznu kamatu i troškove naplate, potvrđenu od strane javnog bilježnika. -----

Suduznik II se obvezuje, radi osiguranja tražbina Zajmodavca iz Ugovora, usporedno sa sklapanjem Ugovora predati Zajmodavcu jednu običnu zadužnicu, izdanu za Zajmodavca kao vjerovnika, na iznos od 4.835.717,91 EUR (četiri milijuna osamsto trideset pet tisuća sedamsto sedamnaest eura i devedeset jedan eurocent) uvećano za ugovornu kamatu po kamatnoj stopi od 10% (deset posto) godišnje, zakonsku zateznu kamatu i troškove naplate, potvrđenu od strane javnog bilježnika. -----

Članak 10. (deseti) Založno pravo

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako ovim Ugovorom ujedno zasnivaju pravo zaloga za korist Zajmodavca, radi osiguranja tražbina Zajmodavca iz Ugovora, na nekretninama u vlasništvu Založnog dužnika I i Založnog dužnika II. -----

Založni dužnik I izjavljuje kako je suvlasnik nekretnine broj zemljišta (kat. čestice) 826/4, oznaka zemljišta PAŠNJAK, površine 973094 m², zk. ul. br. 351, k.o. 306304, DOLI, upisane u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik kod Općinskog suda u Dubrovniku, povezano s 273. Suvlasnički dio: 96639942672000/6856968867840000 te 274. Suvlasnički dio: 308518302355200/6856968867840000 (u daljnjem tekstu: Nekretnina I). -----

Založni dužnik II izjavljuje kako je suvlasnik nekretnine broj zemljišta (kat. čestice) 826/4, oznaka zemljišta PAŠNJAK, površine 973094 m², zk. ul. br. 351, k.o. 306304, DOLI, upisane u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik kod Općinskog suda u Dubrovniku, povezano s 269. Suvlasnički dio: 83268476928000/6856968867840000 (u daljnjem tekstu: Nekretnina II). -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je izvadak iz zemljišnih knjiga za Nekretninu I i Nekretninu II prilog i čini sastavni dio Ugovora. -----

Založni dužnik I i Založni dužnik II izjavljuju da zemljišnoknjižno stanje u pogledu vlasništva na Nekretnini I i Nekretnini II, stvarnih prava koja ih terete i svih upisa odgovara stanju u naravi te da nema nikakvih drugih izvanaknjižnih i/ili pretpostavljenih prava trećih koja bi na bilo koji način ograničavala i/ili umanjivala prava Zajmodavca. -----

Založni dužnik I bezuvjetno i neopozivo dopušta da se za korist Zajmodavca, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.835.717,91 EUR (četiri milijuna osamsto trideset pet tisuća sedamsto sedamnaest eura i devedeset jedan eurocent) uvećano za ugovornu kamatu po kamatnoj stopi od 10% (deset posto) godišnje, zakonsku zateznu kamatu i troškove, neposredno na temelju Ugovora, a bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja Založnog dužnika I uknjiži pravo zaloga (hipoteka) na Nekretnini I. -----

Založni dužnik II bezuvjetno i neopozivo dopušta da se za korist Zajmodavca, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.835.717,91 EUR (četiri milijuna osamsto trideset pet tisuća sedamsto sedamnaest eura i devedeset jedan eurocent) uvećano za ugovornu kamatu po kamatnoj stopi od 10% (deset posto) godišnje, zakonsku zateznu kamatu i troškove, neposredno na temelju Ugovora, a bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja Založnog dužnika II uknjiži pravo zaloga (hipoteka) na Nekretnini II. -----

Založni dužnik I i Založni dužnik II se obvezuju da sve dok se ne uknjiži brisanje prava zaloga uknjiženog temeljem Ugovora na Nekretnini I i

Nekretnini II, neće bez prethodne pisane suglasnosti Zajmodavca niti u cijelosti niti djelomično otuđiti i/ili opteretiti Nekretninu I ili Nekretninu II. -----

Založni dužnik I i Založni dužnik II izjavljuju da su suglasni da po dospijeću Zajma, Zajmodavac na temelju Ugovora kao ovršne isprave može, radi naplate zatražiti i provesti neposrednu prisilnu ovrhu na Nekretnini I i Nekretnini II. -----

Članak 11. (jedanaesti)

Zajmoprimac, Sudužnik I i Sudužnik II izjavljuju kako su suglasni da se temeljem Ugovora protiv njih može neposredno provesti prisilna ovrha na njihovoj cjelokupnoj imovini, a radi naplate tražbina Zajmodavca iz Ugovora, nakon njihove dospjelosti. -----

Članak 12. (dvanaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Zajmodavac, u smislu odredbe članka 302. (slovima: tristo drugog) Ovršnog zakona, naknadno ovlašten utvrditi visinu i vrijeme dospjelosti tražbine Zajmodavca iz Ugovora. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će javni bilježnik koji je potvrdio Ugovor, sukladno odredbi članka 54. (slovima: pedeset četvrtog) Zakona o javnom bilježništvu, staviti na Ugovor potvrdu o ovršnosti nakon što mu Zajmodavac prezentira dokaz o dospjelosti tražbine Zajmodavca iz Ugovora. --

Zajmoprimac/Založni dužnik I, Sudužnik I, Sudužnik II te Založni dužnik II, izričito pristaju da kao dokaz o dospjelosti i visini tražbine Zajmodavca iz Ugovora služi izvod iz poslovnih knjiga ili izvod otvorenih stavaka Zajmodavca ovjeren potpisom ovlaštene osobe. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je uvjet opisan u prethodnom stavku ovog članka jedini uvjet koji mora biti ispunjen da bi se na Ugovor stavila potvrda o ovršnosti. -----

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Zajmodavac ovlašten radi naplate tražbina iz ovog Ugovora upotrijebiti instrumente osiguranja plaćanja redoslijedom koji sam odredi. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukoliko bilo koji od instrumenata osiguranja plaćanja izgubi pravnu valjanost ili po mišljenju Zajmodavca postane nedostatno sredstvo osiguranja ili bude podnesen na naplatu ili se pojave novi, po mišljenju Zajmodavca primjereniji instrumenti osiguranja plaćanja, Zajmoprimac, Sudužnik I i Sudužnik II se obvezuju bez odgode, a najkasnije u roku od 3 (tri) dana od poziva Zajmodavca dostaviti instrumente osiguranja plaćanja koje zatraži Zajmodavac. Zajmoprimac, Sudužnik I i Sudužnik II se obvezuju, ako to bude potrebno radi utuživosti, ovršnosti i zakonitosti bilo kojeg instrumenta osiguranja plaćanja danog Zajmodavcu, osigurati o svom trošku da takva radnja bez odgode bude poduzeta u skladu s propisima. -----

Članak 14. (četnaesti)

Ostale odredbe

Zajmoprimac/Založni dužnik I, Sudužnik I, Sudužnik II te Založni dužnik II izjavljuju kako su suglasni da Zajmodavac tražbinu iz Ugovora uključujući i primljene instrumente osiguranja plaćanja i založna prava ustupi trećoj osobi. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zajmoprimac ne može bez prethodne pisane suglasnosti Zajmodavca ustupiti svoje tražbine prema Zajmodavcu iz Ugovora. -----

Članak 15. (petnaesti)
Pridržavanje prava na raskid Ugovora

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zajmodavac može raskinuti ovaj Ugovor, prije dospijeca, čime tražbine Zajmodavca iz ovog Ugovora dospijevaju u cijelosti na naplatu na dan raskida ako: -----

Zajmoprimac ili Sudužnik I ili Sudužnik II postanu insolventni, nelikvidni, obustave plaćanja ili im na računu budu evidentirane neizvršene osnove za plaćanje; -----

je u tijeku ovršni, stečajni ili drugi usporediv postupak nad imovinom Zajmoprimca ili Sudužnika I ili Sudužnika II ili imovinom koja je instrument osiguranja plaćanja ili u vezi s takvom imovinom bude pokrenut drugi postupak čiji tijek ili ishod bi prema procjeni Zajmodavca mogao ugroziti sposobnost Zajmoprimca ili Sudužnika I ili Sudužnika II da uredno ispune obveze iz ovog Ugovora; -----

Zajmoprimac usprkos opomeni kasni s plaćanjem bilo koje dospjele obveze; ---

Zajmoprimac nenamjenski koristi Zajam; -----

iz bilo kojeg razloga bilo koji instrument osiguranja plaćanja iz ovog Ugovora izgubi pravnu valjanost ili prestane pružati dovoljno osiguranje za obveze Zajmoprimca ili bude podnesen na naplatu ili se pojavi primjereniji instrument osiguranja plaćanja, a Zajmoprimac ne dostavi Zajmodavcu novi instrument osiguranja plaćanja; -----

je prema razumnoj procjeni Zajmodavca sposobnost Zajmoprimca ili Sudužnika I ili Sudužnika II da ispune obveze iz ovog Ugovora dovedena u pitanje ili su nastupile takve okolnosti za koje Zajmodavac može razumno pretpostaviti da mogu negativno utjecati na sposobnost Zajmoprimca ili Sudužnika I ili Sudužnika II da uredno ispunjavaju obveze iz ovog Ugovora; -----

se Zajmoprimac ili Sudužnik I ili Sudužnik II ne pridržavaju bilo koje odredbe ovog Ugovora niti takvu povredu otklone u primjernom roku, dodijeljenom od strane Zajmodavca, koji neće biti kraći od 15 (petnaest) dana; -----

je Zajmoprimac ili Sudužnik I ili Sudužnik II ili Založni dužnik II dao neistinite podatke prilikom sklapanja ovog Ugovora. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se Ugovor smatrati raskinutim danom predaje izjave o raskidu pošti, koja će biti upućena preporučenim putem na adresu Zajmoprimca iz zaglavlja Ugovora. -----

Članak 16. (šesnaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Ugovor proizvodi pravne učinke nakon što ga Ugovorne strane potpišu i nakon što ga javni bilježnik potvrdi. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se u slučaju potrebe, od javnog bilježnika koji je potvrdio Ugovor, može zatražiti izdavanje neograničenog broja naknadnih otpravaka Ugovora. -----

Članak 17. (sedamnaesti)

Ugovorne strane se obvezuju eventualne sporove koji bi proizašli iz Ugovora ili vezano uz Ugovor rješavati sporazumno. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako za sve sporove proizašle iz Ugovora i u vezi s njim uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, neispunjenja ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proizlaze, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu. --

Članak 18. (osamnaesti)

Zajmoprimac/Založni dužnik I, Sudužnik I, Sudužnik II te Založni dužnik II ovlašćuju Zajmodavca da sve podatke vezane uz Ugovor, kao i sve financijske izvještaje i ostalu dokumentaciju, te podatke o njima i s njima povezanim osobama može dostavljati svim članicama grupe, u zemlji i inozemstvu, kojima je Zajmodavac član. -----

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane izjavljuju kako im je ovaj Ugovor pročitao i rastumačen od strane javnog bilježnika koji ga je potvrdio. -----

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) primjeraka od kojih će Zajmodavac dobiti 2 (dva) primjerka, Zajmoprimac 1 (jedan) primjerak, Sudužnik I 1 (jedan) primjerak, Sudužnik II 1 (jedan) primjerak, Založni dužnik II 1 (jedan) primjerak, a javni bilježnik koji ga je potvrdio zadržava 1 (jedan) primjerak. -----

Zajmodavac

Zajmoprimac/Založni dužnik I
**DUBROVAČKI
B·I·S·E·R
d.o.o. Doli**

Sudužnik I

 **Četiri Lista d.o.o.**
Ul. F. Andraševića 8
10 000 Zagreb

Sudužnik II

Založni dužnik II

 **profectus
d.o.o.
ECO Doli**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 19.06.2023. 09:39

Katastarska općina: 306304, DOLI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5554/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 351

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 269, 273, 274 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
ZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	826/4	PAŠNJAK			973094	
		UKUPNO:			973094	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
269.	Suvlasnički dio: 83268476928000/6856968867840000	
	PROFECTUS ECO D.O.O. ZA NEKRETNINE I USLUGE, OIB: 78583371552, PLOČA 12, DOLI 20230 STON	
273.	Suvlasnički dio: 96639942672000/6856968867840000	
	DUBROVAČKI BISER D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18379418356, PLOČA 12, DOLI 20230 STON	
274.	Suvlasnički dio: 308518302355200/6856968867840000	
	DUBROVAČKI BISER D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18379418356, PLOČA 12, DOLI 20230 STON	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
435.	Na suvlasnički dio: 269 (83268476928000/6856968867840000)		
435.1	Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-11863/2022	18.500.000,00 HRK	Sporadni uložak
	Prvenstveni red upisa: Z-6349/2016		
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o pozajmici sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, Posl.broj: Ov-14417/16-1 javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba, uknjižuje se pravo zaloge radi tražbine u iznosu od 18.500.000,00 HRK uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te eventualne naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, a na korist:		
	PRVO PLINARSKO DRUŠTVO D.O.O., OIB: 58292277611, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 13, 32000 VUKOVAR		

Registarska općina: 306304, DOLI

IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-11863/2022		
Prvenstveni red upisa: Z-7779/2022		
ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 152 k.o DOLI		
Na suvlasnički dio: 269 (83268476928000/6856968867840000)		
1. Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-11863/2022		
Prvenstveni red upisa: Z-6349/2016		
UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o prodaji i prijenosu novčane tražbine od dana 25. kolovoza 2017. godine, javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba broj: OV-6478/2021 od 07. svibnja 2021. godine, sklopljenog između PRVO PLINARSKO DRUŠTVO d.o.o. za distribuciju plina Vukovar (Grad Vukovar), A. Stepinca 27, OIB: 58292277611, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku u registarskom uložku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030070559, kao Cedenta i Jadran Estate d.o.o. za usluge Vukovar (Grad Vukovar), Trpinjska cesta 56, OIB: 40842444719, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku u registarskom uložku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030190708, kao Cesionara i Tabularne izjave od dana 07. svibnja 2021. godine, javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba broj: OV-6480/2021, uknjižuje se prijenos zaloga (hipoteke), upisanog pod poslovnim brojem Z-6349/2016, a temeljem Ugovora o pozajmici sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, posl. br. OV-14417/16 javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba radi tražbine u iznosu od 18.500.000,00 HRK uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te eventualne naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sa dosada upisanog vjerovnika: PRVO PLINARSKO DRUŠTVO d.o.o., OIB: 58292277611, Kardinala Alojzija Stepinca 27, 32000 Vukovar, za korist novog vjerovnika:		
JADRAN ESTATE D.O.O., OIB: 40842444719, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 13, 32000 VUKOVAR		
39. Na suvlasnički dio: 273 (96639942672000/6856968867840000)		
39.1 Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-11863/2022	18.500.000,00 HRK	Sporedni uložak
Prvenstveni red upisa: Z-6349/2016		
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o pozajmici sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, Posl.broj: Ov-14417/16-1 javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba, uknjižuje se pravo zaloga radi tražbine u iznosu od 18.500.000,00 HRK uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te eventualne naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, a na korist:		
PRVO PLINARSKO DRUŠTVO D.O.O., OIB: 58292277611, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 13, 32000 VUKOVAR		
439.2 Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-11863/2022		
Prvenstveni red upisa: Z-7779/2022		
ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 152 k.o DOLI		
440. Na suvlasnički dio: 273 (96639942672000/6856968867840000)		

katastarska općina: 306304, DOLI

POSREDOVANI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-11863/2022 Prvenstveni red upisa: Z-6349/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o prodaji i prijenosu novčane tražbine od dana 25. kolovoza 2017. godine, javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba broj: OV-6478/2021 od 07. svibnja 2021. godine, sklopljenog između PRVO PLINARSKO DRUŠTVO d.o.o. za distribuciju plina Vukovar (Grad Vukovar), A. Stepinca 27, OIB: 58292277611, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku u registarskom uložku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030070559, kao Cedenta i Jadran Estate d.o.o. za usluge Vukovar (Grad Vukovar), Trpinjska cesta 56, OIB: 40842444719, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku u registarskom uložku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030190708, kao Cesionara i Tabularne izjave od dana 07. svibnja 2021. godine, javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba broj: OV-6480/2021, uknjižuje se prijenos zaloge (hipoteke), upisanog pod poslovnim brojem Z-6349/2016, a temeljem Ugovora o pozajmici sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, posl. br. OV-14417/16 javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba radi tražbine u iznosu od 18.500.000,00 HRK uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te eventualne naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sa dosada upisanog vjerovnika: PRVO PLINARSKO DRUŠTVO d.o.o., OIB: 58292277611, Kardinala Alojzija Stepinca 27, 32000 Vukovar, za korist novog vjerovnika: JADRAN ESTATE D.O.O., OIB: 40842444719, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 13, 32000 VUKOVAR		
2.	Na suvlasnički dio: 274 (308518302355200/6856968867840000)		
2.1	Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-11863/2022 Prvenstveni red upisa: Z-6349/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o pozajmici sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, Posl.broj: Ov-14417/16-1 javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba, uknjižuje se pravo zaloge radi tražbine u iznosu od 18.500.000,00 HRK uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te eventualne naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, a na korist: PRVO PLINARSKO DRUŠTVO D.O.O., OIB: 58292277611, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 13, 32000 VUKOVAR	18.500.000,00 HRK	Sporadni uložak
2.2	Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-11863/2022 Prvenstveni red upisa: Z-7779/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 152 k.o DOLI		
3.	Na suvlasnički dio: 274 (308518302355200/6856968867840000)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 351

katastarska općina: 306304, DOLI

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
443.1	Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-11863/2022 Prvenstveni red upisa: Z-6349/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o prodaji i prijenosu novčane tražbine od dana 25. kolovoza 2017. godine, javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba broj: OV-6478/2021 od 07. svibnja 2021. godine, sklopljenog između PRVO PLINARSKO DRUŠTVO d.o.o. za distribuciju plina Vukovar (Grad Vukovar), A. Stepinca 27, OIB: 58292277611, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku u registarskom uložku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030070559, kao Cedenta i Jadran Estate d.o.o. za usluge Vukovar (Grad Vukovar), Trpinjska cesta 56, OIB: 40842444719, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku u registarskom uložku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030190708, kao Cesionara i Tabularne izjave od dana 07. svibnja 2021. godine, javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba broj: OV-6480/2021, uknjižuje se prijenos zaloge (hipoteke), upisanog pod poslovnim brojem Z-6349/2016, a temeljem Ugovora o pozajmici sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, posl. br. OV-14417/16 javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba radi tražbine u iznosu od 18.500.000,00 HRK uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te eventualne naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sa dosada upisanog vjerovnika: PRVO PLINARSKO DRUŠTVO d.o.o., OIB: 58292277611, Kardinala Alojzija Stepinca 27, 32000 Vukovar, za korist novog vjerovnika: JADRAN ESTATE D.O.O., OIB: 40842444719, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 13, 32000 VUKOVAR		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.06.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik
Tomislav Matijević
Zagreb, Vukovićeve 11

Poslovni broj: OV-5983/2023

Ja, javni bilježnik **Tomislav Matijević**, Zagreb, Vukovićeve 11, potvrđujem da su stranke:

Jadran Estate d.o.o., MBS 030190708, OIB 40842444719, Vukovar, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 13, zastupano po direktoru **DAMIR KURTOVIĆ**, OIB 95340172095, OSIJEK, KUTINSKA ULICA 6, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114940682 PU Osječko-baranjska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zajmodavac,

DUBROVAČKI BISER d.o.o., MBS 080784524, OIB 18379418356, Doli, Ploča 12, zastupano po direktoru **VICENCO BLAGAIĆ**, OIB 16627762992, SPLIT, PUT RADOŠEVCA 39, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115523322 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zajmoprimac ili Založni dužnik I,

ČETIRI LISTA d.o.o., MBS 080784653, OIB 03464765882, ZAGREB, ULICA FLORIJANA ANDRAŠECA 8, zastupano po direktoru **VESNA ĐOK**, OIB 13845808478, ZAGREB, Ulica Grada Vukovara 237, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 111281943 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Sudužnik I,

VICENCO BLAGAIĆ, OIB 16627762992, SPLIT, PUT RADOŠEVCA 39, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115523322 PU Splitsko-dalmatinska, kao Sudužnik II,

PROFECTUS ECO d.o.o., MBS 090022567, OIB 78583371552, Doli, Ploča 12, zastupano po članu uprave **VICENCO BLAGAIĆ**, OIB 16627762992, SPLIT, PUT RADOŠEVCA 39, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115523322 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Založni dužnik II

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA od 19.06.2023.** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 132,72 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 2.596,83 eur uvećana za PDV u iznosu od 649,21 eur.

Zagreb, 19.06.2023.



za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Ivana Cvetković
Javni bilježnik
Tomislav Matijević

Ovaj je javnobilježnički akt ovršan
dana 31. 05. 2024. godine
Javni bilježnik

U Zagrebu 10.12.2024.

za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Ivana Cvetković



APS

APS Croatia d.o.o.
Radnička cesta 43
10 000 Zagreb

949

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 2
Neposredna pošta (obična - preporučena)
Primljeno: 31-03-2025
Br. pošiljke _____ potpis _____



FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 2
21000 SPLIT



OSTARINA PL/
HRVATSKOJ P

AR

AR