

Alma Opačak
Stečajna upraviteljica
Augusta Cesarca 12
35000 Slavonski Brod

Poreč, 09. rujna 2026.

Predmet: Leon Antun Slivar – prijedlog za kupnju stana E-58 i garaže E-88
(ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju, Trgovački sud u Pazinu,
St-401/2024)

Poštovana gđo Opačak,

ovim putem obraćam Vam se kao punomoćnik gospodina Leona Antuna Slivara iz Bjelovara, Andrije Kačića-Miošića 22, OIB: 30738105214 (dalje: **Klijent**), u vezi sa sljedećim nekretninama na adresi Zagrebačka cesta 76 u Zagrebu, upisanima u zk.ul. 7466 k.o. Donje Vrapče:

- etažnim vlasništvom E-58, stanom broj 30, te
- etažnim vlasništvom E-88, garažom oznake G32,

(u daljnjem tekstu zajedno: **Predmetne nekretnine**).

Klijent je od 2021. godine u zakonitom, mirnom i neprekinutom posjedu Predmetnih nekretnina temeljem Ugovora o najmu od 12. ožujka 2021. godine, zaključenog na neodređeno vrijeme. Navedeni ugovor, uz društvo ISTO Nekretnine d.o.o. kao najmodavca, potpisalo je i društvo ISTO Industrogradnja d.o.o. izričito u svojstvu vlasnika Predmetnih nekretnina. Pri tome je člankom 12. Ugovora o najmu Klijentu izrijeком priznato pravo prvokupa Predmetnih nekretnina te je ugovoreno da će se, u slučaju njihove kupnje od strane Klijenta, kupoprodajna cijena umanjiti za ukupni iznos do tada plaćenih najamnina.

Navedeni ugovorni odnos dodatno je potvrđen Aneksom II. Ugovora o najmu od 5. svibnja 2023. godine kojim je prihvaćen Klijentov zahtjev za realizaciju prava prvokupa te se najmodavac izričito obvezao Predmetne nekretnine prodati Klijentu (članak 3.), utvrđena je kupoprodajna cijena prema nalazu i mišljenju sudskog vještaka (članak 4.), ponovno je potvrđeno uračunavanje plaćene najmnine u kupoprodajnu cijenu te je ugovoreno da će se ugovor o kupoprodaji sklopiti nakon što budu ostvareni uvjeti za prijenos vlasništva (članak 5.). Aneksom je ujedno predviđena i odgovornost vlasnika i najmodavca za štetu koja bi Klijentu nastala ako kupoprodaju ne bude moguće provesti (članak 6.).



Slijedom tako uspostavljenog ugovornog odnosa i namjere da Klijent u konačnici stekne Predmetne nekretnine u vlasništvo, dana 30. travnja 2025. godine sklopljen je i Ugovor o kupoprodaji Predmetnih nekretnina, pri čemu su potpisi prodavatelja i založnog vjerovnika ovjereni dana 23. srpnja 2025. godine pod brojem OV-10872/2025. Predmet tog ugovora upravo su Predmetne nekretnine koje Klijent već godinama drži u posjedu, a ovjereni ugovor sadrži i izričito ovlaštenje za uknjižbu prava vlasništva u korist Klijenta (tabularnu izjavu). Ugovor je potpisao i založni vjerovnik koji je njime dao suglasnost za brisanje svog založnog prava na Predmetnim nekretninama.

Posebno smatram važnim istaknuti da Klijent prilikom sklapanja navedenih ugovora, kao ni tijekom njihova izvršavanja, nije raspolagao potpunim saznanjima o svim pravnim i činjeničnim okolnostima koje su dovele do današnje kompleksne situacije u pogledu vlasničkog pravnog statusa Predmetnih nekretnina. Klijentu je tijekom cijelog ugovornog odnosa komunicirano da je za konačnu realizaciju prijenosa vlasništva potrebno prethodno razriješiti određena formalna i zemljišnoknjižna (kasnije i stečajna) pitanja, nakon čega će se ugovorena kupoprodaja moći provesti. U takvim okolnostima Klijent je opravdano polazio od toga da njegov ugovorni položaj nije sporan te da će, po dovršetku potrebnih formalnosti te rješavanju prepreka privremene naravi, steći pravo vlasništva Predmetnih nekretnina.

Upravo oslanjajući se na tako uspostavljene ugovorne odnose i u dobroj vjeri da će ugovorena kupoprodaja biti realizirana, Klijent je tijekom više godina uz predmetni stan vezao svoje životne planove te u njega ulagao znatna vlastita sredstva. Kontinuirano je podmirivao i podmiruje najamninu, režijske i druge troškove korištenja, stan je o vlastitom trošku uredio i opremio, uključujući namještaj izrađen po mjeri, te ga redovito održavao i snosio troškove popravaka i servisiranja opreme.

Sklapanjem Ugovora o kupoprodaji njegovo je uvjerenje da će ugovoreni prijenos vlasništva biti realiziran dodatno učvršćeno, slijedom čega je nastavio ulagati u Predmetne nekretnine i njima raspolagati kao svojim dugoročnim stambenim prostorom. Klijent nije osoba koja se tek sada pojavljuje kao potencijalni kupac Predmetnih nekretnina, već njihov dugogodišnji zakoniti posjednik koji je, na temelju ugovora sklopljenih u dobroj vjeri, godinama postupao oslanjajući se na to da će ugovorena kupoprodaja biti konačno realizirana.

Upravo iz tog razloga Klijent želi svoj pravni položaj sada konačno urediti kupnjom Predmetnih nekretnina te je spreman platiti kupoprodajnu cijenu ugovorenu Ugovorom o kupoprodaji od 30. travnja 2025. godine. Štoviše, iako temeljem članka 12. Ugovora o najmu ima ugovoreno pravo da se ukupni iznos do sada plaćenih najamnina uračuna u



kupoprodajnu cijenu, Klijent je, radi brzog, sporazumnog i konačnog rješenja predmetnog odnosa, spreman na tome ne inzistirati te platiti puni ugovoreni iznos kupoprodajne cijene. Klijent je još u trenutku potpisivanja Ugovora o kupoprodaji osigurao novčana sredstva za plaćanje kupoprodajne cijene te je spreman izvršiti uplatu punog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 15 dana od dana kada bude potvrđeno da se prijenos prava vlasništva može pravno provesti i kada budu utvrđeni uvjeti plaćanja.

Slijedom svega navedenog, molimo da se pravni položaj Klijenta konačno uredi kupnjom Predmetnih nekretnina neposrednom pogodbom, odnosno na drugi pravno odgovarajući način kojim će se ostvariti isti gospodarski i pravni rezultat – uplata ugovorene kupoprodajne cijene i stjecanje prava vlasništva Predmetnih nekretnina od strane Klijenta.

U tom smislu molimo da, u okviru svojih ovlasti, poduzmete odnosno inicirate sve radnje potrebne za realizaciju predloženog rješenja te da se Klijentu, po uplati kupoprodajne cijene, osigura izdavanje valjane tabularne izjave odnosno druge odgovarajuće zemljišnoknjižne isprave podobne za uknjižbu njegova prava vlasništva.

Klijent je spreman bez odgode pristupiti realizaciji predloženog rješenja, a stojimo Vam na raspolaganju radi usuglašavanja potrebnih daljnjih koraka.

S poštovanjem,

Michele Mušković, odvjetnik

Prilozi:

1. *Punomoć od 27. veljače 2026.*
2. *Ugovor o najmu od 12. ožujka 2021.*
3. *Aneks Ugovora o najmu od 29. ožujka 2021.*
4. *Aneks II. Ugovora o najmu od 5. svibnja 2023.*
5. *Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 30. travnja 2025., ovjera OV-10872/2025 od 23. srpnja 2025.*
6. *Zemljišnoknjižni izvadak za E-58, zk.ul. 7466 k.o. Donje Vrapče*
7. *Zemljišnoknjižni izvadak za E-88, zk.ul. 7466 k.o. Donje Vrapče*