

INCERGO d.o.o. u stečaju, OIB: 51057626908, Zagreb, Dubrava 256B, zastupano po stečajnom upravitelju Sanji Pola Katavić, OIB: 40810627971, Zagreb, IV. Požarinje 14B (poslovna adresa i sjedište: Zadar, Ulica Grge Novaka 25), kao Prodavatelj, u nastavku: Prodavatelj

i

HARREITHER d. o. o., OIB: 05552837801, Rijeka, Kozala 77C, zastupano po predsjedniku uprave Tihomiru Dragoslaviću, OIB: 42996460249, Viškovo, Brnasi 2, kao Kupac, u nastavku: Kupac

zaključili su u Zagrebu, dana 10. srpnja 2026. godine

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Predmet ugovora

Članak 1.

1.1. Stranke suglasno utvrđuju kako je predmet ovog ugovora kupoprodaja nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, označenih kao:

a) Zgrada u ZAGREBU, ulica KSAVER, kućni broj 195, sagrađena na katastarskim česticama: 1357/1, po novoj izmjeri čestica broj 4064/6 kat. općina ŠESTINE, upisana u **poduložak KPU** (knjige položenih ugovora) **54446 k.o. Grad Zagreb** (knjiga PU: Grad Zagreb) (zk.uložak - 20240 k.o. Grad Zagreb), opisan kao:

lokal 3, površine 218,00 m2,

a uključujući suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela.

b) izvanknjižno vlasništvo:

- Terasa - dodatnih 82 m2 ispred lokala koji čine sastavni dio predmetnog lokala L3 temeljem provedene rekonstrukcije dijela poslovnog objekta stambeno-poslovnog kompleksa Ksaver, izvedene temeljem Lokacijske dozvole broj 886/97, izdane od Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu čovjekova okoliša – KLASA: UP/I-350-05/97-01/1356, Urbroj : 251-05-04-97-2 od dana 13. listopada 1997. godine, te pravomoćne Građevne dozvole izdane od Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu čovjekova okoliša – KLASA: UP/I-361-03/97-01/612, Urbroj: 251-05-04-98-5, od dana 10. ožujka 1998.,

- 8 (osam) parkirnih mjesta na drugoj etaži stambeno poslovnog kompleksa Ksaver u Zagrebu, sagrađeni na k.č. 1357/1, po novoj izmjeri čestica broj 4064/6 K.O. Šestine koja se nalaze na drugoj etaži, rednih brojeva 159 do 162 i 185 do 188 ukupne površine od 100 m².

1.2. Stranke suglasno utvrđuju da je za Prodavatelja – trgovačko društvo INCERGO d.o.o. u stečaju potvrđen stečajni plan i to Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-1901/2024, od dana 17. lipnja 2026. godine, a temeljem kojeg je utvrđeno da:

a) se Kupac – trgovačko društvo HARREITHER d.o.o. namiruje stjecanjem vlasništva nad nekretninama dužnika i to nekretnina iz članka 1.1. a) i b),

b) će prije zaključenja stečajnog postupka dužnik, ovdje Prodavatelj (INCERGO d.o.o. u stečaju) sklopiti s razlučnim vjerovnikom, ovdje Kupcem (HARREITHER d.o.o.) u svrhu njegovog namirenja sklopiti posebni pravni posao (ovaj ugovor o kupoprodaji) radi prijenosa prava vlasništva nad nekretninama iz članka 1.1. a) i b) ovog Ugovora.

1.3. Prodavatelj prodaje u cijelosti, a Kupac kupuje u cijelosti nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora.

Kupoprodajna cijena nekretnina

Članak 2.

2.1. Stranke suglasno utvrđuju kako je kupoprodajna cijena za Nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora fiksna i nepromjenjiva i iznosi 360.100,00 EUR (tristo šezdeset tisuća sto eura).

Način isplate kupoprodajne cijene

Članak 3.

3.1. Stranke suglasno utvrđuju da je kupoprodajna cijena isplaćena i to temeljem prijeboja potraživanja koje Kupac ima prema Prodavatelju, a sve s osnova stečajnog plana koji je potvrđen Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-1901/2024, od dana 17. lipnja 2026. godine.

Tereti i jamstva

Članak 4.

4.1. Prodavatelj jamči Kupcu da su predmetne nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora njegovo isključivo vlasništvo te da, osim niže navedenih, ne postoji neko pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava osim pravo Kupca, a posebno da:

- nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora nisu opterećene uknjiženim ili neuknjiženim teretima osim tereta i upisa koji su navedeni u sljedećim stavcima ovog članka

- nekretninama nije raspolagao u korist trećih osoba na način da je iste otuđio trećim osobama ili opteretio pravima u korist trećih osoba,
- se za nekretnine ne vode sudski ili izvansudski postupci koji bi na bilo koji način utjecali na pravo vlasništva nad predmetom kupoprodaje, osim postupaka navedenih u sljedećim stavcima ovog članka.

4.2. Stranke suglasno utvrđuju da na nekretninama iz članka 1.1. a) ovog Ugovora postoje sljedeći upisi u zemljišnim knjigama:

a) posl. br. Z-24154/2025 - ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-1901/2024 07.05.2025.

b) posl. br. Z-18983/2019 - UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA BR. 030-59000617 I SPORAZUM, RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 10.04.2019, PUNOMOĆ S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OD 14. LIPNJA 2018. 07.06.2018. godine u iznosu od 600.000,00 EUR (šestotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti primjenom srednjeg tečaja HNB-a na dan dospijeca, uvećano za pripadajuće kamate i troškove te prema ostalim uvjetima iz ugovora, a koje je ustupljeno ovdje kupcu HARREITHER D. O. O., što je provedeno pod posl. br. Z-6678/2026,

c) posl. br. Z-33552/2024 - ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ: OVR-2327/2024-3 OD 02.07.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 14.06.2024.

4.3. Stranke su suglasne da će zabilježba iz članka 4.2. a) biti brisana nakon što stečajni postupak nad Prodavateljem bude zaključen te se Prodavatelj – stečajni upravitelj obvezuje predložiti stečajnom sudu – Trgovački sud u Zagrebu u postupku posl. br. St-1901/2024 da donese Rješenje kojim će naložiti brisanje predmetne zabilježbe.

4.4. U odnosu na ovršni postupak kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. br. Ovr-2327/2024, koji je naveden u članku 4.2. c) ovog Ugovora, stranke suglasno utvrđuju da je isti pokrenut od strane ovrhovoditelja BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA, a koji je potraživanje i prava iz predmetnog ovršnog postupka prenio na ovdje Kupca.

Kupac je u predmetni ovršni postupak dostavio podnesak kojim traži promjenu ovrhovoditelja, ali rješenje o promjeni ovrhovoditelja do dana sklapanja ovog Ugovora nije doneseno te se stoga stranke ovog postupka obvezuju prije provedbe uknjižbe prava vlasništva temeljem ovog Ugovora obustaviti predmetni ovršni postupak.

Tabularna isprava

Članak 5.

5.1. Prodavatelj ovlašćuje Kupca da na temelju ovog Ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja i/ili odobrenja u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu,

Zemljišnoknjižni odjel Zagreb i drugim javnim evidencijama uknjiži pravo vlasništva na nekretninama iz članka 1.1. ovog Ugovora u korist Kupca u cijelosti.

Posjed

Članak 6.

6.1. Stranke suglasno utvrđuju da će Kupac stupiti u samostalni posjed nekretnina iz članka 1.1. ovog Ugovora odmah nakon sklapanja ovog Ugovora.

6.2. O stupanju Kupca u posjed nekretnina iz članka 1.1. ovog Ugovora, stranke će po potrebi sastaviti primopredajni zapisnik.

6.3. Prodavatelj je obvezan predati Kupcu nekretnine slobodne od osoba, a sa eventualnim pokretninama i stvarima koje se nalaze u istoj.

Troškovi

Članak 7.

7.1. Trošak uknjižbe prava vlasništva u zemljišnu knjigu te trošak ovjere ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi Kupac.

7.2. Od dana stupanja u posjed Kupac je obvezan snositi sve troškove, a posebice režijske troškove glede nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora te troškove koji su vezani uz vlasništvo nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora.

7.3. Promjena režijskih troškova i troškova koji su vezani uz vlasništvo nekretnine kod ovlaštenih davatelja usluga i javnih tijela izvršiti će se po stupanju Kupca u posjed nekretnine.

Porezni tretman kupoprodaje

Članak 8.

8.1. Stranke suglasno utvrđuju da su Prodavatelj i Kupac pravne osobe koje su obveznici poreza na dodanu vrijednost.

8.2. Budući da se u konkretnom slučaju radi o isporuci nekretnina koja bi sukladno odredbi članka 40. stavak 1. točka j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost oslobođena plaćanja PDV-a, stranke suglasno utvrđuju da u konkretnom slučaju iskorištavaju pravo na oporezivanje sukladno odredbi članka 40. stavak 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost te da će se u konkretnom slučaju primijeniti prijenos porezne obveze u tuzemstvu prema članku 75. stavak 3.toč. c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost te se Prodavatelj obvezuje izdati fakturu u skladu s navedenom odredbom.

Zaključenje stečajnog postupka

Članak 9.

9.1. Prodavatelj, odnosno stečajni upravitelj Prodavatelja obvezuje se da neće zaključiti stečajni postupak sve dok Kupac ne bude upisan kao vlasnik nekretnina iz članka 1.1. ovog Ugovora koji je upisan u knjizi položenih ugovora.

Pravična cijena

Članak 10.

10.1. Stranke suglasno utvrđuju da Kupoprodajna cijena iz članka 2. ovog Ugovora odgovara cijeni koja je utvrđena potvrđenim stečajnim planom te da ista predstavlja realnu vrijednost nekretnina koje su predmet ove kupoprodaje

Rješavanje sporova

Članak 11.

11.1. Za slučaj eventualnog spora ugovorne strane nastojat će spor riješiti mirnim putem, u protivnom nadležan je stvarno nadležan sud po mjestu Nekretnine, uz primjenu hrvatskog prava.

Završne odredbe

Članak 12.

12.1. Sve izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti učinjene u pisanom obliku u obliku aneksa ugovora.

Članak 13.

13.1. U slučaju da bi bilo potrebno izmijeniti pojedinu odredbu ovog Ugovora, stranke se obvezuju da će pristupiti sklapanju aneksa ovome Ugovoru ili sastavu isprava bez nedostataka, a kako bi se pravni posao kupoprodaje priveo kraju do konačnog stjecanja prava vlasništva na nekretninama iz članka 1.1. ovog Ugovora u korist Kupca u cijelosti.

Članak 14.

14.1. U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane vlastoručno potpisuju 2 (dva) istovjetna primjerka izvornika ugovora te potpise ovjeravaju kod javnog bilježnika, od čega 1 (jedan) izvornik zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) izvornik zadržava Kupac, a javni bilježnik izdat će dovoljan broj ovjerenih preslika za potrebe ugovornih stranaka.

Prodavatelj:



INCERGO d.o.o. u stečaju

Kupac:



HARREITHER d.o.o.

Ja, javni bilježnik **VELIBOR PANJKOVIĆ**, Rijeka, Ante Starčevića 4,
potvrđujem da je stranka:

HARREITHER d. o. o., MBS 040189582, OIB 05552837801, RIJEKA, RIJEKA, Kozala 77C,
zastupano po predsjedniku uprave **TIHOMIR DRAGOSLAVIĆ**, OIB 42996460249, VIŠKOVO,
VIŠKOVO, Brnasi 2, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je
istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, 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 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: **OV-14469/2026**
Rijeka, 09.07.2026.



Javni bilježnik
VELIBOR PANJKOVIĆ

JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Edina Čanić Zahirović

Ja, javni bilježnik **Nadija Gajski Mindoljević**, Zagreb, Mandrovićeva 17,
potvrđujem da je stranka:

SANJA POLA KATAVIĆ, OIB 40810627971, ZAGREB, IV. POŽARINJE 14 B, kao stečajni
upravitelj **INCERGO d.o.o.** u stečaju, MBS 080805784, OIB 51057626908, ZAGREB, GRAD
ZAGREB, Dubrava 256B, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na
pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br.
117428273 PU Zagrebačka, 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 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-6001/2026
Zagreb, 10.07.2026.



Javni bilježnik
Nadija Gajski Mindoljević
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Iva Kraš

Ja, javni bilježnik **Nadija Gajski Mindoljević**, Zagreb, Mandrovićeva 17,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 10. srpnja 2026. godine - ovjerena pod brojem OV-6001
/2026 dana 10.07.2026.**

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja i rukopisom (kemijskom olovkom), koja ima 8 stranica.

Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Donijela ju je sa sobom stranka **SANJA POLA KATAVIĆ**, OIB 40810627971, ZAGREB, IV.
POŽARINJE 14 B, kao stečajni upravitelj **INCERGO d.o.o.** u stečaju, MBS 080805784, OIB
51057626908, ZAGREB, GRAD ZAGREB, Dubrava 256B, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u
osobnu iskaznicu br. 117428273 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u
sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,80 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-6002/2026
U Zagrebu, 10.07.2026.



Javni bilježnik
Nadija Gajski Mindoljević
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Iva Kraš



