

**ALFA KOIĆ j.d.o.o. u stečaju, OIB:18621019754, Starigrad, Alojzije Stepinca 4.  
kojeg zastupa stečajni upravitelj Slavko Cerjan, OIB: 29869608790, Varaždin,  
Šemovečkih žrtava 18.**

**(nadalje: Dužnik)**

**i**

**TOMISLAV RAMIĆ, OIB: 31234518169, Starigrad, Put plantaže 2.  
(nadalje: Vjerovnik)**

**zaključuju u Starigradu, dana 21. ožujka 2025. godine, slijedeći**

## **SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI**

### **Članak 1.**

1.1. Ovim Sporazumom Stranke suglasno utvrđuju da su dana 20 ožujka 2025. godine zaključile Sporazum o preuzimanju ispunjenja obveza Dužnika kojim Preuzimatelj ispunjenja obveza, a ovdje Vjerovnik preuzima ispunjenje obveza Dužnika u svrhu namirenja svih utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika i svih obveza stečajne mase u cilju nastavka poslovanja Dužnika nakon potvrde Stečajnog plana i zaključenja stečajnog postupka, a sve kako je to predviđeno i u provedbenoj osnovi Stečajnog plana Dužnika.

1.2. U svrhu osiguranja tražbine ovdje Vjerovnika kao Preuzimatelja ispunjenja obveza Dužnika i namirenja tražbine temeljem Sporazuma navedenog u prethodnoj odredbi ovog članka, Stranke suglasno pristupaju zaključenju ovog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini Dužnika na način kako je to uređeno u daljnjim odredbama ovog Sporazuma.

### **Članak 2.**

2.1. Predmet ovog Sporazuma je zasnivanje založnog prava na nekretnini Dužnika upisanoj u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru, Zemljišno knjižni odjel Zadar za k.o. Stangrad i to:

**» kčbr. 4665 Punta – dvorište površine 259 m<sup>2</sup> upisana u zk. uložak 465 bez upisanog tereta u Teretovnici, a sve kako to proizlazi iz aktualnog zemljišno knjižnog izvotka koji se nalazi u prilogu.**

2.2. Predmetna nekretnina kao zalog u novoj katastarskoj izmjeri za k.o. Stangrad ima novu oznaku kčbr 539 i u vlasništvu je Dužnika u 1/1 dijela, a sve kako to proizlazi iz Izvoda iz popisnog lista broj 539 koji se nalazi u prilogu.

### Članak 3.

3.1. Ovom odredbom Dužnik izričito i neopozivo ovlašćuje Vjerovnika da na predmetnoj nekretnini kao zalogu, a u svrhu osiguranja tražbine u ukupnom iznosu od 159.309,96 € zajedno sa troškovima vezanim za sklapanje i provedbu Sporazuma o zasnivanju založnog prava, podnese prijedlog za uknjižbu založnog prava u svoju korist bez ikakve daljnje suglasnosti ili bilo koje druge radnje Dužnika, a na temelju ovog Sporazuma, i to odmah po zaključenju istog.

### Članak 4.

4.1. U svrhu provedbe upisa založnog prava na nekretnini koja je predmet ovog Sporazuma u korist Vjerovnika i omogućavanja provedbe uknjižbe prava vlasništva na založenoj nekretnini temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine kojeg će Stranke zaključiti odmah po nastanku tražbine odnosno ispunjenju preuzete obveze namirenja svih utvrđenih tražbina i obveza stečajne mase (isplatom iznosa od 159.309,96 € na račun stečajnog dužnika), Dužnik se obvezuje zatražiti i pokušati ishoditi od treće osobe - Ante Koića, OIB: 67082854114 iz Starigrada, Alojzije Stepinca 4. da u svoje ime i kao ovlaštenik (prokurist) trgovačkog društva ANTEA JEDAN j.d.o.o., OIB:66016618191, Starigrad, Alojzije Stepinca 4. poduzme radnju povlačenja u cijelosti žalbe i prigovora koji su upisani na predmetnoj nekretnini kao Aktivne plombe pod brojem Z-36404/2024 i Z-9590/2025, čime se rješavaju i u Vlastovnici (List B) zemljišno knjižnog izvotka upisane zabilježbe i to (i) pod Z-15794/2024 zabilježba odbijanja prijedloga za uknjižbu prava vlasništva Ante Koića kao predlagatelja i (ii) pod Z-42422/2024 zabilježba odbijanja prijedloga ANTEA JEDAN j.d.o.o. za uknjižbu prava vlasništva i prava plodouživanja u korist Ante Koića, a sve to najkasnije u roku od 3 dana od dana zaključenja ovog Sporazuma.

4.2. Stranke ovog Sporazuma suglasno utvrđuju da u slučaju da se u roku iz prethodne odredbe ne ishodi povlačenje žalbe i prigovora koji su kao Aktivne plombe upisani na nekretnini koja je predmet ovog Sporazuma da će obje Stranke zajednički pokušati najkasnije do 01.travnja 2025. godine ishoditi povlačenje žalbe i prigovora kao Aktivnih plombi na predmetnoj nekretnini, a ukoliko do tada neće doći do povlačenja istih, da Vjerovnik ima pravo zatražiti raskid Sporazuma o preuzimanju ispunjenja obveza od 20.03.2025. godine uz dospjeće njegove tražbine po osnovi isplaćenog iznosa od 35.000,00 € dana 21.03.2025. godine zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od dana 21.03.2025. pa do namirenje tražbine uz ovlaštenje istog kao vjerovnika stečajne mase na namirenje ove tražbine iz imovine Dužnika koja čini stečajnu masu.

### Članak 5.

5.1. Ovaj Sporazum Stranke u znak suglasnosti sa sadržajem istog obje potpisuju. Potpisani Sporazum kao sastavni dio Stečajnog plana nalaze se u njegovu prilogu.

5.2. Sporazum se zaključuje kao privatna isprava koju potvrđuje (solemnizira) javni bilježnik pa stoga stupa na snagu sa danom potvrde istog od strane javnog bilježnika. Potvrđeni Sporazum priložit će se Stečajnom planu odmah po potvrdi, a najkasnije u roku od 10 dana od dana predaje Stečajnog plana Sudu.



rješenja o potvrdi Stečajnog plana na račun Dužnika isplati navedeni iznos kako bi Dužnik odmah po zaprimanju ovog iznosa, a najkasnije u roku od 5 dana od zaprimanja novčanih sredstava, tim sredstvima podmire tražbine stečajnih vjerovnika i to isplatom pripadajućeg utvrđenog iznosa tražbine svakog pojedinog stečajnog vjerovnika na njegov poslovni račun.

3.2. Stranke nadalje suglasno utvrđuju da ukupne obveze stečajne mase koje se sastoje od troškova nastalih i predvidivih tijekom stečajnog postupka u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka (04.10.2024.) pa sve do dana donošenja rješenja o potvrdi Stečajnog plana, a sve kako je to predviđeno u samom Stečajnom planu, iznose ukupno 96.609,92 €.

3.3. Preuzimatelj ispunjenja obveza ovom odredbom obvezuje se iznos iz prethodne odredbe isplatiti na račun Dužnika sukcesivno, i to:

» iznos od 35.000,00 € do dana 21.03.2025. godine sukladno Izjavi o preuzimanju obveza namirenja dijela troškova stečajnog postupka od 17.03.2025. godine i

» preostali iznos od 61.609,92 € najkasnije do dana donošenja rješenja o potvrdi Stečajnog plana.

#### Članak 4.

4.1. U skladu sa prethodnom odredbom, sveukupna obveza Preuzimatelja ispunjenja iznosi 159.309,96 €, a ista će biti ispunjena na način kako je to predviđeno u članku 3. ovog Sporazuma.

4.2. Ispunjenjem obveza Dužnika u skladu sa odredbom članka 3. ovog Sporazuma, sukladno odredbi članka 91. Zakona o obveznim odnosima dolazi do zakonske subrogacije prema kojoj Preuzimatelj ispunjenja obveza postaje vjerovnik Dužnika koji je ovlašten povrat cjelokupnog iznosa preuzetih obveza Dužnika kao svoje potraživanje od Dužnika osigurati i naplatiti kako je to uređeno u daljnjim odredbama ovog Sporazuma.

#### Članak 5.

5.1. Stranke ovog Sporazuma sukladno utvrđuju da će u svrhu osiguranja povrata cjelokupnog iznosa preuzetih obveza Dužnika zajedno sa troškovima vezanim za sklapanje i provedbu Sporazuma o zasnivanju založnog prava (trošak potvrde/solemnizacije, troška uknjižbe prava zaloga) u korist Preuzimatelja ispunjenja obveza Dužnika osnovati založno pravo na nekretnini vlasništvo Dužnika u 1/1 dijela, a upisanoj u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru, Zemljišno knjižni odjel Zadar za k.o. Starigrad u zk.uložak 465 kao kčbr. 4665 Punta – dvonšte površine 259 m<sup>2</sup>, a u naravi predstavlja objekt sa dvorištem u Starigradu, Jazine 1. Predmetna nekretnina nema tereta upisanih u Teretovnici (List C) zemljišnoknjižnog izvotka.

5.2. Zaključenju posebnog Sporazuma o zasnivanju založnog prava Stranke će pristupiti odmah po stupanja na snagu ovog Sporazuma, a Sporazum o zasnivanju založnog prava biti će zaključen u propisanoj formi kao privatna isprava potvrđena od strane javnog bilježnika.

5.3. Stranke suglasno utvrđuju da će cjelokupni iznos preuzetih obveza iz članka 3. ovog Sporazuma kao tražbina Preuzimatelja ispunjenja obveza Dužnika biti podmirena stjecanjem vlasništva založene nekretnine iz članka 1. ovog Sporazuma temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine kojeg će

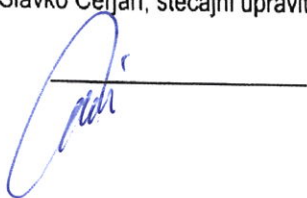
5.3. Ovaj Sporazum zaključuje se u dovoljnoj broju primjeraka i to za svaku Stranku jedan primjerak, jedan primjerak za uknjižbu u z.k. te jedan primjerak za javnog bilježnika, i to kao original ili ovjereni preslik sukladno Zakonu o javnim bilježništvu.

5.4. Stranke suglasno utvrđuju da trošak potvrde javnog bilježnika te trošak uknjižbe založnog prava u z.k. snosi Vjerovnik.

\*\*\*

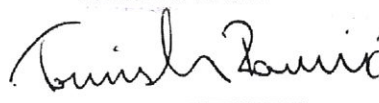
DUŽNIK:

**ALFA KOIĆ j.d.o.o. u stečaju**  
Slavko Cerjan, stečajni upravitelj



VJEROVNIK:

**TOMISLAV RAMIĆ**





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 23.03.2025. 11:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335053, STARIGRAD

Broj ZK uložka: 465

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33123/2024  
Aktivne plombe: Z-36404/2024, Z-9590/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4665	PUNTA DVORIŠTE			259 259	
		UKUPNO:			259	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 17.10.2022.g. pod brojem Z-30733/2022 ZABILJEŽBA, PROGLAŠENJE ZAŠTIĆENOG PODRUČJA, OBAVIJEST ZA Z.K. - PPR 17.10.2022, PARK PRIRODE VELEBIT na k.č. 4665	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ALFA KOIĆ J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18621019754, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 4, STARIGRAD 23244 STARIGRAD PAKLENICA		
2.4	Zaprimljeno 09.05.2024.g. pod brojem Z-15794/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, za uknjižbu prava vlasništva predlagatelja Ante Koića, na temelju čl. 120. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19, 128/22).	
2.6	Zaprimljeno 30.09.2024.g. pod brojem Z-32422/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja ANTEA JEDAN j.d.o.o. Starigrad radi uknjižbe prava vlasništva u svoju korist i uknjižbe prava plodouživanja u korist Ante Koića.	na 2 (2.2)
2.7	Zaprimljeno 04.10.2024.g. pod brojem Z-33123/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM ST-175/2024 04.10.2024	na 2 (2.2)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.03.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 237336/2025



Kontrolni broj: 29917862b50865c

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



## IZVOD IZ POPISNOG LISTA BROJ 539

## A

Broj kat čestice	Broj kat plana	Naziv i način korištenja čestice	Površina m2	PPR
539	36-1	Jazine	253	PP
		DVORIŠTE	163	
		GOSPODARSKA ZGRADA, Starigrad, Jazine 1	90	
		<b>Ukupno:</b>	<b>253</b>	

## A II

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	ZABILJEŽBA / PROGLAŠENJE ZAŠTIĆENOG PODRUČJA, Zaprimljeno 17.10.2022.g. pod brojem Z-30733/2022  ZABILJEŽBA, PROGLAŠENJE ZAŠTIĆENOG PODRUČJA, OBAVIJEST ZA Z.K. - PPR 17.10.2022, PARK PRIRODE VELEBIT na k.č. broj 539 k.o. Starigrad Novi (stara k.č. 4665 k.o. Starigrad)	

## B

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	ALFA KOIĆ J.D.O.O., OIB: 18621019754, STARIGRAD, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 4	

## C

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	ZABILJEŽBA / OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Zaprimljeno 04.10.2024.g. pod brojem Z-33123/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM ST-175/2024 04.10.2024  -nova k.č. 539 k.o. Starigrad Novi (stara k.č. 4665 k.o. Starigrad)		

## Katastarska identifikacija:

Broj kat čestice	Naziv starog kat operata	Broj stare kat čestice	PL	Površina (m2)	Dio
539	STARIGRAD	4665	665	259	

## Zemljišnoknjižna identifikacija:

Broj kat čestice	Naziv stare glavne knjige	Broj stare zk čestice	ZK uložak	Površina (jutro)	Površina (čhv)	Površina (m2)	Dio
539	STARIGRAD	4665	465	0	0	259	