



stecajni nb &lt;stecajni.nb@gmail.com&gt;

---

**prema invest jdoo**

---

**Nansi Kopic** <nansi@javni-biljeznik.eu>  
Prima: stecajni.nb@gmail.com

6. prosinca 2025. u 12:05


Poštovani, dostavljam Vam danas solemniziran sporazum vezan za dug PREMA INVEST j.d.o.o.

Isti ću poslati na uknjižbu na zk odjel Općinskog suda u Puli-Pola, po ishodovanju apostille na punomoć stranke koja je ovjerena u Njemačkoj.

Za sve daljnje upite stojim Vam na raspolaganju

S poštovanjem,  
Ured javnog bilježnika  
Nansi Kopic

---

 **20251206121434171.pdf**  
401K

HELENE KÄFER, OIB 04025504514, SR NJEMAČKA, 86391 STADTBERGEN, MITTLERE FELDSTR. 9, državljanka SR Njemačke, -----

GENNADIJ ERMAKOW, OIB 66907485769, SR NJEMAČKA, 86156 AUGSBURG, GRAHAM-BELL-STR. 25, državljani SR Njemačke, -----

kao založni vjerovnici, (dalje u tekstu založni vjerovnici)-----  
i-----

ELVIRA TERNOVSKA, OIB 90660678430, SR NJEMAČKA, 86199 AUGSBURG, ALLGÄUER STR. 115, državljanka SR Njemačke, zastupana po opunomoćeniku PETER RENPENNING, OIB 41475884328, SR NJEMAČKA, 86199 AUGSBURG, ALLGÄUER STR. 115, državljani SR Njemačke, -----

PETER RENPENNING, OIB 41475884328, SR NJEMAČKA, 86199 AUGSBURG, ALLGÄUER STR. 115, državljani SR Njemačke, -----  
kao založni dužnici (dalje u tekstu založni dužnici), -----

sklapaju u Puli, 05.12.2025.g. (petiprosinacdvijetisućdvadesetpetegodine)-----

## UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SA OSNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI

### Članak 1. (prvi) -----

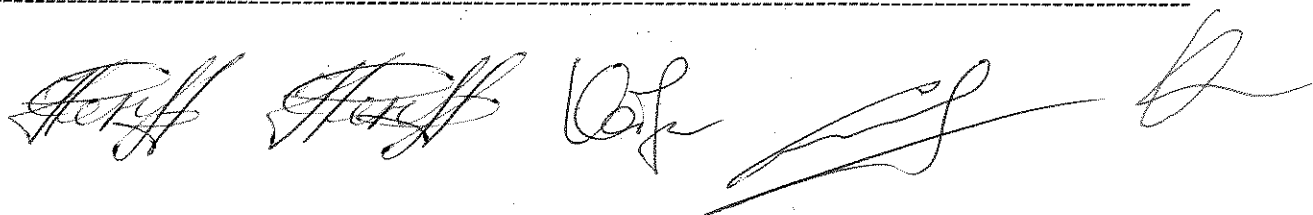
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su HELENE KÄFER i GENNADIJ ERMAKOW pozajmili iznos od 320.000,00 EUR (tristodvadesettisućaeura) društvu PREMA INVEST j.d.o.o., MBS 130119221, OIB 81605097734, PREMANTURA, SELO-VAROŠ 21, koje je brisano iz sudskog registra dana 05.05.2025. g. (petisvibnjadvijetisućdvadesetpetegodine) rješenjem Tt-25/8429-2 Trgovačkog suda u Pazinu.-----

Budući da navedeni dug od 320.000,00 EUR (tristodvadesettisućaeura) nije vraćen, isti se prenosi na ELVIRA TERNOVSKA i PETER RENPENNING kao na odgovorne osobe koje potpisom ovog ugovora potvrđuju preuzimanje obveze vraćanja istog.-----

### Članak 2. (drugi) -----

Ovim ugovorom zasniva se založno pravo poradi vraćanja duga opisanog u članku 1. (prvom) ovog ugovora, i to na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, i to: -----

k.č. br.\*194, Broj D.L. 10, SELO, površine 250 m2, DVOR.UZ.ST.ZGR., površine 104 m2, G.ZGR.GARAŽA, površine 25 m2, OBIT.ST.ZGR., površine 121 m2, UKUPNO: površine 250 m2, Katastarska općina: 324230, PREMANTURA, Broj ZK uložka: 21597.-----



### Članak 3. (treći)

Založni dužnici izjavljuju da bez ikakvog njihovog daljnjeg pitanja i odobrenja dozvoljavaju da se temeljem ovog Ugovora na ime i u korist založnih vjerovnika uknjiži založno pravo na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, i to:

k.č. br.\*194, Broj D.L. 10, SELO, površine 250 m<sup>2</sup>, DVOR.UZ.ST.ZGR., površine 104 m<sup>2</sup>, G.ZGR.GARAŽA, površine 25 m<sup>2</sup>, OBIT.ST.ZGR., površine 121 m<sup>2</sup>, UKUPNO: površine 250 m<sup>2</sup>, Katastarska općina: 324230, PREMANTURA, Broj ZK uložka: 21597.

poradi osiguranja potraživanja u iznosu od 320.000,00 EUR (tristodvadesettisućaeura) beskamatno.

### Članak 4. (četvrti)

**ELVIRA TERNOVSKA** i **PETER RENPENNING** potpisom ovog ugovora obvezuju se na isplatu ukupnog duga od 320.000,00 EUR (tristodvadesettisućaeura) i to pod sljedećim uvjetima:

a) iznos od 100.000,00 EUR (stotisućaeura) u roku od 18 (osamnaest) mjeseci od dana potpisa ovog ugovora obvezuju se isplatiti **HELENE KÄFER**,

b) iznos od 50.000,00 EUR (pedesettisućaeura) u roku od 6 (šest) mjeseci od dana potpisa ovog ugovora obvezuju se isplatiti **HELENE KÄFER**, pod uvjetom da ukoliko isplata navedenog iznosa od 50.000,00 EUR (pedesettisućaeura) ne bude izvršena u roku od 6 (šest) mjeseci, na isti iznos koji nije isplaćen obračunat će se godišnja kamata od 7% (sedamposto) na preostali iznos duga,

c) iznos od 110.000,00 EUR (stodesettisućaeura) u roku od 18 (osamnaest) mjeseci od dana potpisa ovog ugovora obvezuju se isplatiti **GENNADIJ ERMAKOW**,

d) iznos od 60.000,00 EUR (šezdesettisućaeura) u mjesečnim anuitetima u iznosu od 2.500,00 EUR (dvijetisućepetstoeura) svakog mjeseca, počevši od dana potpisa ovog ugovora, sve do potpune isplate duga, obvezuju se isplatiti **GENNADIJ ERMAKOW**.

### Članak 5. (peti)

Založni dužnici izričito dozvoljavaju založnim vjerovnicima da mogu neposredno na temelju ovog ugovora zatražiti protiv njih ovrhu na nekretnini opisanoj u članku 1.



(prvom) ovog ugovora radi prisilne naplate tražbine po ovom ugovoru, i to po dospeljeću iste tražbine.-----

Ugovorne strane su suglasne da se na ovaj sporazum stavi klauzula o ovršnosti temeljem izjave vjerovnika o dospeljeću i nepodmirenju tražbine od strane dužnika.---

Založni dužnici pristaju da ukoliko po proteku roka po dospeljeću ne vrate dugovani iznos vjerovnicima, isti mogu, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, provesti ovrhu na svoj njihovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, njihovim novčanim iznosima i primanjima i drugim vrijednostima, plaći, a sve radi osiguranja i naplate tražbine iz ovog ugovora, te eventualne zatezne kamate kao i svih pripadnih troškova nastalih u svezi s naplatom opisane tražbine, te se ova isprava ima smatrati ovršnom ispravom u smislu odredbi Zakona o javnom bilježništvu i Ovršnog zakona.-----

Založni vjerovnici se obvezuju neodložno izdati založnim dužnicima valjano brisovno očitovanje kada dužnici u roku i u cijelosti ispune tražbinu vjerovnika iz članka 1. (prvog) ovog ugovora. -----

#### Članak 6. (šesti) -----

Ovaj ugovor solemnizira se kod javnog bilježnika.-----

Stranke ovog ugovora u slučaju spora ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Puli-Poli, no potvrđuju da su sve odredbe dobro i u cijelosti razumjele, te je isti izraz njihove prave i jedine volje.-----

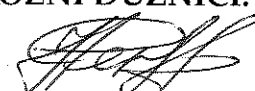
Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjeraka.-----

**ZALOŽNI VJEROVNICI:**

  
HELENE KÄFER

  
GENNADIJ ERMAKOW

**ZALOŽNI DUŽNICI:**

  
ELVIRA TERNOVSKA  
po PETER RENPENNING

  
PETER RENPENNING



HELENE KÄFER , OIB 04025504514, FR DEUTSCHLAND, 86391 STADTBERGEN,  
MITTLERE FELDSTR. 9, Bürger der BR Deutschland, -----

GENNADIJ ERMAKOW , OIB 66907485769, FR GERMANY, 86156 AUGSBURG,  
GRAHAM-BELL-STR. 25, Staatsbürger der BRD, -----

als Pfandgläubiger (nachfolgend Pfandgläubiger genannt) -----

Und -----

ELVIRA TERNOVSKA , OIB 90660678430, SR DEUTSCHLAND, 86199  
AUGSBURG, ALLGÄUER STR. 115, Staatsbürgerin der BRD Deutschland, vertreten  
durch Bevollmächtigten PETER RENPENNING , OIB 41475884328, BRD  
DEUTSCHLAND, 86199 AUGSBURG, ALLGÄUER STR. 115, Staatsbürger der BRD  
Deutschland, -----

PETER RENPENNING , OIB 41475884328, FR GERMANY, 86199 AUGSBURG,  
ALLGÄUER STR. 115, Bürger der BRD, -----

als Pfandgläubiger (nachfolgend Pfandgläubiger genannt ), -----

Abgeschlossen in Pula, 05.12.2025.g. ( fünfter Dezember  
zweitausendfünfundzwanzig )-----

## VERTRAG ÜBER DIE VERSICHERUNG EINER GELDANSPRUCHS MIT DER EINRICHTUNG EINES PFANDRECHTS AUF EINEM GRUNDSTÜCK

### Artikel 1 (erster) -----

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass HELENE KÄFER und GENNADIJ  
ERMAKOW der Firma PREMA INVEST jdoo ., MBS 130119221, OIB 81605097734,  
PREMANTURA, SELO-VAROŠ 21, einen Betrag von 320.000,00 EUR (   
dreihundertzwanzigtausend Euro ) geliehen haben. Diese Firma wurde am  
05.05.2025 ( fünfter Mai zweitausendfünfundzwanzig ) mit Beschluss Tt-25/8429-2  
des Handelsgerichts Pazin aus dem Handelsregister gelöscht .

Da die genannte Schuld in Höhe von 320.000,00 EUR ( dreihundertzwanzigtausend  
Euro ) nicht zurückgezahlt wurde, wird sie an ELVIRA TERNOVSKA und PETER  
RENPENNING als die Verantwortlichen übertragen, die mit der Unterzeichnung  
dieses Vertrags die Übernahme der Rückzahlungsverpflichtung bestätigen.

### Artikel 2 (zweiter) -----

Diese Vereinbarung begründet ein Pfandrecht an dem beim Stadtgericht Pula,  
Grundbuchamt Pula, eingetragenen Grundstück zur Tilgung der in Artikel 1 (ersten)  
dieser Vereinbarung beschriebenen Schuld wie folgt:-----

Grundstücksnummer \*194, Flurstücksnummer 10, Dorf, Fläche 250 m<sup>2</sup>, Hof, Garage,  
Fläche 25 m<sup>2</sup>, Wohngebäude, 121 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche: 250 m<sup>2</sup>, Katastergemeinde:  
324230, Premantura, Grundbucheintragsnummer: 21597.

### Artikel 3 (dritter) -----



Die Pfandschuldner erklären hiermit, dass sie ohne weitere Rückfragen oder Zustimmung die Eintragung eines Pfandrechts an dem beim Stadtgericht Pula, Grundbuchamt Pula, eingetragenen Grundstück auf Grundlage dieser Vereinbarung im Namen und zu Gunsten der Pfandgläubiger wie folgt gestatten:

Grundstücksnummer \*194, Flurstücksnummer 10, Dorf, Fläche 250 m<sup>2</sup>, Hof, Garage, Fläche 25 m<sup>2</sup>, Wohngebäude, 121 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche: 250 m<sup>2</sup>, Katastergemeinde: 324230, Premantura, Grundbucheintragsnummer: 21597.

zum Zweck der Sicherung von Forderungen in Höhe von 320.000,00 EUR ( dreihundertzwanzigtausend Euro ) zinsfrei.

#### Artikel 4 (vierter)

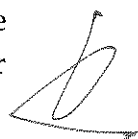
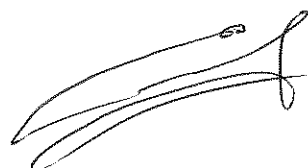
**ELVIRA TERNOVSKA** und **PETER RENPENNING** zur Zahlung der Gesamtschuld in Höhe von 320.000,00 EUR ( dreihundertzwanzigtausend Euro ) unter folgenden Bedingungen:

- a) Der Betrag von 100.000,00 EUR ( einhunderttausend Euro ) ist innerhalb von 18 (achtzehn) Monaten ab dem Datum der Unterzeichnung dieses Vertrags an **HELENE KÄFER** zu zahlen .
- b) Der Betrag von 50.000,00 EUR ( fünfzigtausend Euro ) ist innerhalb von sechs Monaten ab Unterzeichnung dieses Vertrags an **Helene Käfer zu zahlen** . Erfolgt die Zahlung des genannten Betrags von 50.000,00 EUR ( fünfzigtausend Euro ) nicht innerhalb dieser Frist, werden auf den ausstehenden Betrag jährliche Zinsen in Höhe von 7 % ( sieben Prozent ) berechnet .
- c) Der Betrag von 110.000,00 EUR ( einhundertzehntausend Euro ) ist innerhalb von 18 (achtzehn) Monaten ab dem Datum der Unterzeichnung dieses Vertrags an **GENNADIJ ERMAKOW** zu zahlen .
- d) Der Betrag von 60.000,00 EUR ( sechzigtausend Euro ) ist in monatlichen Raten von jeweils 2.500,00 EUR ( zweitausendfünfhundert Euro ) ab dem Datum der Unterzeichnung dieser Vereinbarung bis zur vollständigen Tilgung der Schuld an **Gennadij Ermakow zu zahlen**.

#### Artikel 5 (fünfter)

Die Pfandschuldner ermächtigen die Pfandgläubiger ausdrücklich, auf Grundlage dieser Vereinbarung direkt die Zwangsvollstreckung gegen sie in Bezug auf das in Artikel 1 ( 1) dieser Vereinbarung beschriebene Grundstück zum Zwecke der Zwangsvollstreckung der Forderung aus dieser Vereinbarung nach deren Fälligkeit zu verlangen.

Die Vertragsparteien vereinbaren, eine Durchsetzbarkeitsklausel in diese Vereinbarung aufzunehmen, die auf der Fälligkeitserklärung des Gläubigers und der Nichtbegleichung der Forderung durch den Schuldner beruht.



Die Pfandschuldner erklären sich damit einverstanden, dass die Gläubiger, falls die Pfandgläubiger den geschuldeten Betrag nicht nach Ablauf der Fälligkeitsfrist zurückzahlen, ohne weitere Rücksprache oder Zustimmung sämtliche beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerte, Geldbeträge, Einkünfte und sonstige Werte, Gehälter und sonstige Vermögenswerte der Pfandgläubiger zur Sicherung und Einziehung der Forderung aus diesem Vertrag sowie etwaige Verzugszinsen und alle im Zusammenhang mit der Beitreibung der beschriebenen Forderung entstandenen Kosten verwerten dürfen. Dieses Dokument gilt als Vollstreckungsdokument im Sinne der Bestimmungen des Notargesetzes und des Vollstreckungsgesetzes.

Die Pfandgläubiger verpflichten sich, den Pfandschuldnern unverzüglich eine gültige Lösungsbescheinigung auszustellen, sobald die Schuldner die Forderung des Gläubigers gemäß Artikel 1 (erster) dieser Vereinbarung fristgerecht und vollständig erfüllt haben.

#### Artikel 6 (sechster)


Dieser Vertrag wird vor einem Notar beurkundet.

Die Vertragsparteien unterwerfen sich im Streitfall der Zuständigkeit des Stadtgerichts Pula-Poli, bestätigen jedoch, dass sie alle Bestimmungen vollständig und richtig verstanden haben und dass diese ihrem wahren und alleinigen Willen entsprechen.

Dieser Vertrag wird in 4 (vier) identischen Ausfertigungen erstellt.

Verpfändete Gläubiger:

  
HELENE KAFER

  
GENNADIE ERMAKOW

Verpfändete Schuldner:

  
ELVIRA TERNOVSKA  
von PETER RENPENNING

  
PETER RENPENNING





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Nansi Kopic

Pula, Anticova 9/I

Poslovni broj: OV-25262/2025

Ja, javni bilježnik **Nansi Kopic**, Pula, Anticova 9/I, potvrđujem da su stranke:

**HELENE KÄFER, OIB 04025504514, SR NJEMAČKA, 86391 STADTBERGEN, MITTLERE FELDSTR. 9**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. LGN64W2X7 SR

Njemačka, Stadt Augsburg, kao **založni vjerovnik**,

**GENNADIJ ERMAKOW, OIB 66907485769, SR NJEMAČKA, 86156 AUGSBURG, GRAHAM-BELL-STR. 25**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. LGN6606TJ SR

Njemačka, Stadt Augsburg, kao **založni vjerovnik**,

**PETER RENPENNING, OIB 41475884328, SR NJEMAČKA, 86199 AUGSBURG, ALLGÄUER STR. 115**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. LGN6X9JHL SR Njemačka,

Stadt Augsburg, kao opunomoćenik za ELVIRA TERNOVSKA, OIB 90660678430, SR NJEMAČKA, 86199 AUGSBURG, ALLGÄUER STR. 115, temeljem Punomoći za utvrđivanje zemljišnog tereta, ovjerene u Njemačkoj, Augsburg, 04.12.2025. pod brojem UVZ 0851/2025, kod javnog bilježnika Alexander Sturz, kao **založni dužnik**

**PETER RENPENNING, OIB 41475884328, SR NJEMAČKA, 86199 AUGSBURG, ALLGÄUER STR. 115**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. LGN6X9JHL SR Njemačka, Stadt Augsburg, kao **založni dužnik**

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SA OSNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI** na potvrdu.

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

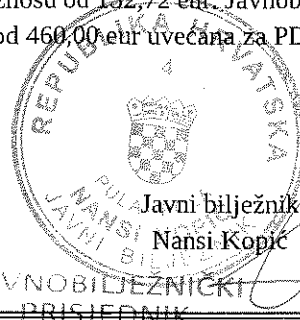
Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Isprava je solemnizirana u 4 (četiri) istovjetna primjerka. Prilozi su pročitani strankama i to UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SA OSNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI na njemačkom jeziku. Stranke su kao državljani Njemačke upozoreni na pravo prisustva sudskog rumača za njemački jezik, kojeg su se odrekli jer javnobilježnički prisjednik govori i vlada njemačkim jezikom.

Stranke: \_\_\_\_\_

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 460,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 115,00 eur.

Pula, 06.12.2025.



Tena Kopic



