

PARMA FISH d.o.o. iz Splita, Matoševa 16, OIB: 73377517192, zastupan po direktoru Milivoju Urliću, kao prenositelj prava (dalje: Prenositelj)

SEBASTIANO d.o.o. iz Kaštel Novog, Cesta pape Ivana Pavla II 324, MBS 060395914, OIB: 06338455378, zastupan po direktoru Sebastianu Pappalardu, kao stjecatelj prava (dalje: Stjecatelj)

zaključili su 10. prosinca 2018. sljedeći

UGOVOR O ZASNIVANJU PRAVA PLODOUŽIVANJA NA NEKRETNINI

Članak 1.

UVODNE ODREDBE

1.1. Među strankama nije sporno:

- a) Prenositelj je vlasnik nekretnine označene kao čest. zem. 244/32 Katastarska općina: 300721, Velim broj ZK uložka: 337, u naravi poslovna zgrada i dvorište ukupne površine 14004m²,
- b) Opisana nekretnina je opterećena upisanim založnim pravima, i to:
 - Pod poslovnim brojem Z-553/08, na temelju prijedloga Hrvatske poštanske banke d.d. i Sporazuma broj 103/08 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini, radi osiguranja tražbine, solemniziranog dana 28. travnja 2008 g. u javnobilježničkom uredu Alkice Kolega Zubčić iz Zadra pod brojem OV-11886/08, uknjižba založnog prava (hipoteke) na nekretnini čest. zem. 244/32 u naravi pašnjak, površine 14004 m², uknjiženog prava vlasništva OSTREA d.o.o. Benkovac, za cijelo 1/1, u iznosu od 29.098.460,00 kuna, a koji iznos predstavlja kunsku protuvrijednost iznosa od 4.000.000,00 EUR-a po srednjem tečaju za EUR HNB na dan 01. travnja 2008 g. uz primjenu dvosmjerne valutne klauzule, s rokom korištenja do 31. prosinca 2008 g. i načinom korištenja utvrđenim u Ugovoru, s rokom i načinom otplate u 32 jednake uzastopne tromjesečne rate čiju visinu utvrđuje HBOR, a od kojih prva rata dospijeva 31. ožujka 2010 g. uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,00% godišnje, promjenjivo sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a, obračunava se i naplaćuje tromjesečno, primjenom proporcionalne metode, zatezne kamate u visini stope zakonskih zateznih kamata, koja je promjenjiva s rokom otplate u 360 (tristošezdeset) jednaka mjesečna anuiteta, s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom u visini od 5,49% godišnje, koja je promjenjiva, kao i sve druge pripadajuće troškove utvrđene u tom Ugovoru sa klauzulom ovrhe, sve u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4, što je upisano pod rednim brojem 3.1. Teretovnice,
 - Pod poslovnim brojem Z-23399/2017 na temelju Sporazuma o osiguranju novčanih tražbina zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 02. listopada 2017.g. solemniziranog po javnom bilježniku Emilu Brkiću iz Zadra pod posl.

brojem: OV-8796/17 dana 02. listopada 2017g., uknjižuje se založno pravo (hipoteka) radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja na teret čest. zem. 244/32 u naravi poslovna zgrada, površine 4793 m² i dvorište, površine 9211 m², u vlasništvu Ostrea d.o.o. Stankovci Oib: 33106438639, u iznosu od 2.500.000,00 kuna (dva milijuna i pet stotina tisuća kuna nula lipa), uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove, za korist: PODRAVKA PREHRAMBENA INDUSTRIJA D.D., OIB: 18928523252, ULICA ANTE STARČEVIĆA 32, 48000 KOPRIVNICA, što je upisano pod rednim brojem 17.1. Teretovnice,

- Pod poslovnim brojem Z-1187/2018 sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava sporazum o osiguranju novčanih tražbina zasnivanjem založnog prava na nekretnini sa aneksom br. 20 ugovora o proizvodno poslovnoj suradnji, solemniziran po javnom bilježniku Ljubici Papac iz Koprivnice, pod brojem ov-210/18 od 16. siječnja 2018. na temelju Sporazuma o osiguranju novčanih tražbina zasnivanjem založnog prava na nekretnini sa aneksom broj 20 ugovora o proizvodno-poslovnoj suradnji od 23. listopada 2013., zaključenog dana 16. siječnja 2018. u Koprivnici, solemniziranog po javnom bilježniku u Koprivnici Ljubici Papac pod posl. brojem: OV210/2018 dana 16. siječnja 2018.g., uknjižuje se založno pravo (hipoteke) radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja na teret čest. zem. 244/32 u naravi poslovna zgrada, površine 4793 m² i dvorište, površine 9211 m², u vlasništvu Ostrea d.o.o. Stankovci Oib: 33106438639, u iznosu od 4.400.000,00 kuna (četiri milijuna i četiristotine tisuća kuna nula lipa), uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove, za korist: PODRAVKA PREHRAMBENA INDUSTRIJA, D.D., OIB: 18928523252, KOPRIVNICA, A.STARČEVIĆA 32, što je upisano pod rednim brojem 19.1. Teretovnice,
- Pod poslovnim brojem Z-6326/2018, na temelju Sporazuma br. 10/18 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama, zaključenog između Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, kao kreditora, Ostrea d.o.o. Stankovci, kao korisnika kredita, Luna Hotel d.o.o. Stankovci, kao jamac i Neven Badurina, kao jamac, solemniziranog kod javnog bilježnika Milana Glibote iz Zagreba, dana 14. 03. 2018., pod brojem OV1782/2018, Uknjižba založnog prava (hipoteke) radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja na teret čest. zem. 244/32 poslovna zgrada, površine 4793 m² i dvorište, površine 9211 m², u vlasništvu Ostrea d.o.o. Stankovci Oib: 33106438639, u iznosu od 2.799.074,68 EUR (dva milijuna sedamsto devedeset devet tisuća sedamdeset četiri eura i šezdeset osam centi) u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, kod čega se iznos od 2.654.627,30 EUR-a u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja otplaćuje uz poček do 01.01.2019., te nakon toga u 72 (sedamdeset dva) jednaka mjesečna anuiteta od kojih prvi dospijeva na naplatu 01.02.2019., a zadnji 01.01.2025., uvećano za redovnu kamatnu stopu od 4,5% godišnje, promjenjiva, kod čega se ista obračunava i naplaćuje i za razdoblje počeka, interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, promjenjivu, zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, dok se iznos od 144.447,38 EUR-a u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, koji se odnosi na dospjelu redovnu i zateznu kamatu do 31.12.2017., a otplaćuje se najkasnije do 30.06.2018., a sve uvećano za troškove i ostale sporedne tražbine po Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 230-34/2007 sa

pripadajućim dodacima odnosno po Sporazumu, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB, što je upisano pod rednim brojem 20.1. Teretovnice,

- Prenositelj je vlasništvo navedene nekretnine stekao upisom u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel u Benkovcu,
- Stjecatelj je društvo koje se bavi proizvodnjom i preradom ribe, te trgovinom i uslugama,
- Prenositelj je društvo koje se također bavi proizvodnjom i prodajom ribe, te trgovinom i uslugama,
- Prenositelj i Stjecatelj u daljnjem tijeku poslovanja namjeravaju zajednički nastupati na hrvatskom i na inozemnom tržištu s ciljem povećavanja konkurentnosti i što kvalitetnijeg zajedničkog nastupa na tržištu kako bi racionalizirali poslovanje i ostvarili što bolje poslovne rezultate.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

2.1. Polazeći od naprijed opisanih nespornih utvrđenja stranke ovim Ugovorom zasnivaju pravo plodouživanja u korist društva Sebastiano d.o.o.

2.2. Prenositelj kao jedini i isključivi vlasnik nekretnine označene kao čest. zem. 244/32 Katastarska općina: 300721, Velim broj ZK uložka: 337, u naravi poslovna zgrada i dvorište ukupne površine 14004m² daje pravo plodouživanja na navedenoj nekretnini Stjecatelju, a Stjecatelj preuzima izvršavanje navedenog prava.

ROK TRAJANJA SLUŽNOSTI

Članak 3.

3.1. Stranke su suglasne da će služnost plodouživanja koja je ovim Ugovorom zasnovana u korist društva Sebastiano d.o.o. trajati do 31.12.2048.

3.2. Stranke su suglasne kako služnost plodouživanja zajednički mogu produžiti i nakon isteka navedenog roka, ukoliko i dalje za to bude postojao poslovni interes, ali isključivo novim pisanim sporazumom koji mora sadržavati novo dopuštenje za uknjižbu prava služnosti.

3.3. Stranke su suglasne kako će Stjecatelj odmah nakon zaključivanja i ovjere ovog Ugovora stupiti u posjed nekretnine na kojoj je stekao pravo služnosti plodouživanja, a potpuni sadržaj svoga prava služnosti plodouživanja će početi izvršavati kada s Prenositeljem zaključi posebni Ugovor o zajedničkom sudjelovanju u poslovnim aktivnostima s ciljem ostvarivanja proizvodnje, prodaje i/ili prerade ribe i/ili ribljih preradevina.

CIJENA**Članak 4.**

4.1. Stranke su suglasne kako je Stjecatelj na ime stečenog prava plodouživanja dužan Prenositelju plaćati mjesečnu naknadu u iznosu od 25.000,00 kn (dvadesetpettisća kuna) uvećano za PDV, i to za svaki prethodni mjesec najkasnije do 5. dana u sljedećem mjesecu.

4.2. Stranke su suglasne kako Stjecateljeva obveza plaćanja naknade za služnost plodouživanja dolazi na naplatu prvog sljedećeg mjeseca u kojem Prenositelj i Stjecatelj zaključe posebni pisani sporazum o zajedničkom sudjelovanju u poslovnoj aktivnosti s ciljem proizvodnje, prerade ili prodaje ribe i/ili ribljih prerađevina. Ovo znači kako Stjecatelj nije u obvezi plaćati stečeno pravo služnosti plodouživanja sve dok ne počne ostvarivati poslovne koristi od toga prava.

PRAVA STRANAKA**Članak 5.**

5.1. Stjecatelj je dužan nekretninu na kojoj je stekao pravo plodouživanja koristiti u skladu s njezinom namjenom, čuvajući njezinu bit.

5.2. Stranke su suglasne kako Stjecatelju pripada pravo na plodove ili druge koristi.

5.3. Stjecatelj je ovlašten da se, bez obzira na to kolike su mu potrebe, služi poslužnom nekretninom u skladu s njezinom namjenom, da je posjeduje kao nesamostalni posjednik te je potpuno za sebe rabi, a njegov je i čisti prihod od čiste vrijednosti te nekretnine, ali sve to samo u granicama očuvanja biti, što uključuje i očuvanje temeljne namjene poslužne stvari.

5.4. Stjecatelj može pravnim poslom prepustiti drugoj osobi izvršavanje svojih ovlaštenja koja mu proizlaze iz ovog Ugovora.

5.5. Prenositelj kao vlasnik poslužne stvari ili bilo koji drugi vlasnik mora trpjeti izvršavanje plodoužiteljevih ovlasti na svojoj stvari, a svoje pravo vlasništva smije izvršavati ako time ne vrijeđa plodoužiteljevo pravo.

5.6. Stjecateljev je sav prihod koji poslužna stvar daje bez umanjenja biti (sućanstva), ali on snosi i troškove radi održavanja nekretnine na kojoj je zasnovano pravo služnosti plodouživanjem.

5.7. Stjecatelju pripadaju prihodi i plodovi i druge koristi koje nekretnina daje bez umanjenja biti (sućanstva), a isto vrijedi i za najamnine, zakupnine, kamate i druge prihode koje stvar daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa (civilne plodove), ali s time da je Stjecateljevo ono što se od toga odnosi na razdoblje trajanja prava plodouživanja, odnosno na razdoblje od kada Prenositelj i Stjecatelj zaključe posebni pisani sporazum o zajedničkom sudjelovanju u poslovnoj aktivnosti s ciljem proizvodnje, prerade ili prodaje ribe i/ili ribljih prerađevina.

5.8. Stjecatelj snosi sve troškove za uporabu i iskorištavanje poslužne stvari, bez obzira na to kolik je prihod ostvaren, te je dužan kao dobar domaćin održavati poslužnu stvar u stanju u kojem ju je primio, te snositi troškove redovitoga održavanja i obnavljanja stvari, kao i komunalna davanja.

5.9. Ako je zbog dotrajalosti ili više sile postalo nužno obaviti izvanredne popravke ili izvanredna obnavljanja poslužne nekretnine, Stjecatelj je dužan bez odgađanja obavijestiti Prenositelja, a ako Prenositelj izvrši nužne popravke Stjecatelj mu je to dužan nadoknaditi. Stjecatelj može uz pisano odobrenje Prenositelja i sam obaviti nužne popravke.

5.10. Stjecatelj je dužan o svom trošku izvršiti one izvanredne popravke i izvanredne obnove stvari koje je sam skrivio ili ih je prouzročila osoba za koju on odgovara.

5.11. Stjecatelj nije dužan dopustiti da vlasnik obavlja poboljšice na poslužnoj stvari koje nisu nužne, osim ako mu se vlasnik obveže dati punu odštetu za uporabu i prihod koji plodouživatelj gubi zbog obavljanja radova.

5.12. Prenositelj i Stjecatelj su suglasni da će Stjecatelj vratiti nekretninu Prenositelju kada prestane plodouživanje.

5.13. Sve dužnosti i odgovornosti plodouživatelja terete i njegova pravnog sljednika.

DOPUŠTENJE ZA UKNJIŽBU

Članak 6.

6.1. Prenositelj ovlašćuje Stjecatelja da na temelju ovog ugovora i to bez ikakvog daljnjeg sudjelovanja i pristanka Prenositelja, može u zemljišnim knjigama zatražiti i postići uknjižbu prava služnosti plodouživanja nekretnine označene kao čest. zem. 244/32 Katastarska općina: 300721, Velim broj ZK uložka: 337, u naravi poslovna zgrada i dvorište ukupne površine 14004m², za cijelo.

POSJED

Članak 7.

7.1. Stranke su suglasne kako će Prenositelj uvesti Stjecatelja u nesmetani i mirni posjed nekretnine koja je predmet ovog ugovora o zasnivanju prava služnosti najkasnije u roku od 2(dva) dana od dana kada stranke zaključe posebni pisani sporazum o zajedničkom sudjelovanju u poslovnoj aktivnosti s ciljem proizvodnje, prerade ili prodaje ribe i/ili ribljih prerađevina.

7.2. Stranke su suglasne da će Prenositelj podmiriti sve režijske troškove nekretnine koja je predmet ovog ugovora za razdoblje do uvođenja Stjecatelja u posjed, te je dužan Stjecatelju predati kopije svih uplatnica (ili druge isprave) o podmirenim režijskim troškovima. Nakon Stjecateljeva uvođenja u posjed sve režijske troškove podmiruje on, a Prenositelj se obvezuje sudjelovati u postupcima pred javnopravnim tijelima ili

trgovačkim društvima radi prebacivanja režijskih i komunalnih obveza s imena Prenositelja na ime Stjecatelja.

7.3. Stranke su suglasne da će Prenositelj predati Stjecatelju cjelokupnu projektnu dokumentaciju i svu drugu dokumentaciju koja se odnosi na poslovnu zgradu koja je predmet plodouživanja (građevinska dozvola, uporabna dozvola, zapisnik o eventualnim popravcima i sl.).

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 8.

8.1. Ovaj ugovor stranke zaključuju dragovoljno, bez ikakve prisile ili prinude, te sadržaj ovog predugovora predstavlja pravi izraz njihovih slobodnih volja.

Članak 9.

9.1. Stranke su suglasne kako neće pobijati odredbe ovog ugovora iz bilo kojih razloga, te se obvezuju jedna prema drugoj mirnim putem rješavati sve moguće sporove u vezi provedbe ovog ugovora, a ukoliko u tome ne uspiju ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Splitu kao stvarno i mjesno nadležnog suda, a ako se pojavi spor u svezi vlasničkih ovlaštenja i nekretnine koja je predmet ove kupoprodaje tada ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Zadru.

Članak 10.

10.1. Stranke su suglasne kako trošak sastavljanje i ovjere ovog ugovora snose zajednički.

PRENOSITELJ
PARMA FISH d.o.o.
SPLIT
OIB: 73377517192



STJECATELJ



SEBASTIANO d.o.o.
Kaštel Novi, Kaštela
Cesta pape Ivana Pavla II 324
OIB: 06338455378

Ja, javni bilježnik **Goran Čolak**, Split, Put mostina 8,
potvrđujem da je stranka:

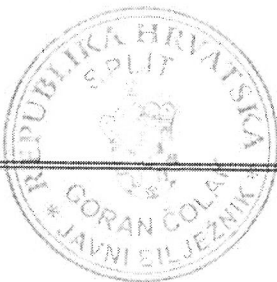
MILIVOJ URLIĆ, OIB 89104405450, SPLIT, ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 16, kao član uprave-direktor **PARMA FISH d.o.o., MBS 060309616, OIB 73377517192, Split, Antuna Gustava Matoša 16**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 113195968 PU Splitsko-dalmatinska, ovlašten zastupati pojedinačno i samostalno, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

SEBASTIANO PAPPALARDO, OIB 39750095547, KAŠTEL NOVI, CESTA PAPE IVANA PAVLA II. 324, kao član uprave-direktor **SEBASTIANO d.o.o., MBS 060395974, OIB 06338455378, KAŠTEL NOVI, Cesta pape Ivana Pavla II 324**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio sam temeljem boravišna iskaznica br. 4331564 PP KAŠTELA, 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 20,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-1552/2018
Split, 10.12.2018.



Javni bilježnik
Goran Čolak

Z-29440/2018

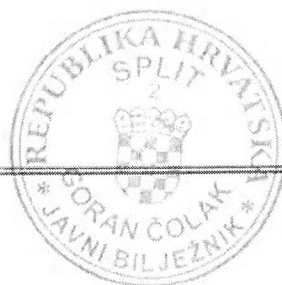
Ja, javni bilježnik **Goran Čolak**, Split, Put mostina 8,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**Ugovor o zasnivanju prava plodouživanja na nekretnini od 10.12.2018. godine- ovjerena
pod brojem OV-1552/2018 dana 10.12.2018.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 1 stranice i ovjerava se u 4 primjerka na zahtjev
stranke: **MILIVOJ URLIĆ, OIB 89104405450, SPLIT, ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 16,**
kao član uprave-direktor **PARMA FISH d.o.o., MBS 060309616, OIB 73377517192, Split,**
Antuna Gustava Matoša 16, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br.
113195968 PU Splitsko-dalmatinska, ovlašten zastupati pojedinačno i samostalno, ovlaštenje za
zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu
ispravu posjeduje podnositelj isprave

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn uvećana za PDV
u iznosu od 10,00 kn.

Broj: OV-1553/2018
Split, 10.12.2018.



Javni bilježnik
Goran Čolak

