

**FINANCIJSKA AGENCIJA**

OIB: 85821130368

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24b, 21000 SPLIT

(adresa nadležne jedinice)

**FINANCIJSKA AGENCIJA**

RC SPLIT

**08-04-2025**Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKUPoslovni broj spisa St-23/2025PREDSTEČAJNE NAGODBE  
PRIMANJE I OTRPENA POŠTE  
KLASA 839-011/25-10/C  
UR. BROJ 118-08-5012-25-10**PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU****PODACI O VJEROVNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

ELKOM NORD GmbHOIB 02557453803

Adresa / sjedište

REGENSBURGER STRASSE 42, NÜRNBERG, Njemačka**PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

DUBROVAČKI BISER d.o.o. za uslugeOIB 18379418356

Adresa / sjedište

DOLI (OPĆINA DUBROVAČKO PRIMORJE), PLOČA 12**PODACI O TRAŽBINI:**

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

Tražbina po PREDUGOVORU OKUPOPRODAJI NEKRETNOSTI od 20.08.2013. (te ANEKS II. i III.), te SPORAZUM od 03.03.2025.Iznos dospjele tražbine 2.451.321,28 (euro)Glavnica 2.451.321,28 (euro)

Kamate \_\_\_\_\_ (euro)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka \_\_\_\_\_ (euro)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

Navedene isprave (potvrđene u poslovnim knjigama dužnika)Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☐ NE ☒ za iznos \_\_\_\_\_ (euro)

Naziv ovršne isprave

---

**PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova razlučnog prava

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI od 20.08.2013., te UGOVOR od  
19.11.2014., OV-6534/14, te OV-4634/14

---

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

ZK. ul. br. 364, k.o. DOLJ i ZK. ul. br. 363, k.o. DOLJ  
(938 k.o. DOLJ) (742, k.o. DOLJ)

---

Iznos tražbine OSIGURAN DIO NAPRIED NAVEDENE TRAJBINE U IZNOSU (euro)  
od 1.653.991,64 EUR (12.482.000,00 KUNA) - Z-6124/2014  
te 1.487.075,20 EUR - Z-4100/2014

---

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje

ODRIČEM ☐ NEODRIČEM ☒

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM ☐ NE PRISTAJEM ☐

**PODACI O IZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova izlučnog prava

---

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

---

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM ☐ NE PRISTAJEM ☐

Mjesto i datum

U Varaždinu, 03. travnja 2025. godine

Potpis vjerovnika

POSREDOVAČKI URED  
MARKO TUŠEK I STELA TURSAN  
POSREDOVAČKI  
MARKO TUŠEK  
Trg slobode 10, VARAŽDIN





# PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupa (brani)

**TT** TUŠEK & TURSAN  
odvjetnički ured · law office

Trg slobode 10, 42 000 Varaždin, tel: 042/200-528, fax: 042/200-531,

e-mail: odvjetnik.tusek@gmail.com, stela.tursan@gmail.com

u

postupku koji se vodi

pred

FINANCIJSKOM AGENCIJOM / NADLEŽNI SUD

pod poslovnim brojem

St-23/2025

na tužbu (prijedlog, optužnicu)

ELKOM NORD GmbH, OIB: 02557453803,

Regensburger Strasse 42

protiv

DUBROVAČKI BISER d.o.o., OIB: 18379418356

radi

PRIJAVE TRAZBINE U POSTUPKU PREDSTEČAJNE NAGODBE

Ovlašćujem(o) Odvjetnika Marka Tuška i odvjetnicu Stelu Tursan iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Marko Tušek i Stela Tursan, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, te daje u moje (naše) ime nasljednu izjavu, te da za mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijeni:

Za slučaj spora glede nagrade pristajem(o) na nadležnost suda u

Varaždinu

U

Varaždinu

, dne

03.04.2025.

**ELKOM NORD**  
HKL - ELEKTROTECHNIK  
1 Regensburger Str. 42 • 90478 Nürnberg  
NIKOLA JOŠIĆ  
DIREKTOR

**SLANO INVESTICIJE j.d.o.o.**, OIB: 16717663337, sa sjedištem u Ivancu, ULICA  
AKADEMIKA MIRKA MALEZA 30  
(dalje: Slano investicije),

i

**ELKOM NORD GmbH**, OIB: 02557453803, REGENSBURGER STRASSE 42,  
NÜRNBERG, NJEMAČKA  
(dalje: ELKOM NORD)

**zaključili su dana 03.03.2025. sljedeći**

## **S P O R A Z U M**

### **Članak 1.**

1) Suglasno se utvrđuje:

1. da je Između društva Slano investicija kao kupca i društva Dubrovački Biser d.o.o., OIB: 18379418356, PLOČA 12, DOLI 20230 STON (dalje: Dubrovački Biser d.o.o.) kao prodavatelja dana 20.08.2013. godine zaključen Predugovor o kupoprodaji nekretnine, zajedno s pripadajućim Aneksima (Aneks br. II od 30.08.2018. godine te Aneks br. III od 30.06.2020. godine) (dalje: Predugovor o kupoprodaji nekretnine),
2. da je predmet Predugovora o kupoprodaji nekretnine nekretnina Dubrovačkog Bisera d.o.o. kbr. 826/18 površine 16151 m<sup>2</sup> i čkbr. 826/23 površine 8838 m<sup>2</sup>, ukupno površine 24989 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul.br. 364, k.o. Doli kao i nekretnina upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, i to čkbr. 826/17 površine 4949 m<sup>2</sup>, z.k.ul.br. 363, k.o. Doli (dalje: Nekretnina),
3. da je temeljem Predugovora osnovano založno pravo na Nekretnini ugovorom od 19.11.2014. ovjeren pod brojem OV-6534/14 od strane javnog bilježnika Željke Horvat-Pernar iz Zagreba radi osiguranja dijela isplaćene kupoprodajne cijene za iznos od 12.462.000,00 kuna upisano za korist Slano investicije d.o.o. (dalje: Založno pravo),
4. da je temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine kupoprodajna cijena za Nekretninu u cijelosti isplaćena te je proknjižena obveza Dubrovačkog Bisera d.o.o. prema Slano investicijama d.o.o. po osnovi predujma u visini od 2.451.321,28 EUR (dalje: Potraživanje),
5. da je uz suglasnost Dubrovačkog Bisera d.o.o. između društva SNS EUROPE d.o.o., OIB: 33489611350, Varaždin (Grad Varaždin), Kućanska ulica 15 i Slano investicija d.o.o. zaključen Sporazum o poslovnoj suradnji d.o.o. od 23.01.2023. te da je između ELKOM NORD GmbH i SNS EUROPE d.o.o. zaključen Ugovor o podmirenju dugovanja od 20.12.2023. godine, a temeljem kojih je izvršen prijenos prava i obveza po Predugovoru o kupoprodaji nekretnina.

### **Članak 2.**

1) Slijedom konstatacija iz čl. 1., ovim Sporazum utvrđuje se da je Potraživanje iz čl. 1. st. 1. t. 4. ovog Sporazuma u visini od 2.451.321,28 EUR prenijeto na ELKOM NORD GmbH uključivo i Založno pravo iz čl. 1. st. 1. t. 3.

2) Slijedom navedenog, ELKOM NORD GmbH legitimirat će se kao vjerovnik Potraživanja u visini od 2.451.321,28 EUR prema Dubrovačkom Biseru d.o.o. te kao razlučni vjerovnik po osnovi Založnog prava iz čl. 1. st. 1. t. 3.



### Članak 3.

- 1) Stranke su suglasne da će se Potraživanje iz čl. 1. st. 1. t. 4. prema Dubrovačkom Biseru d.o.o. konačno zatvoriti prijenosom Nekretnine iz čl. 1. st. 1. t. 2. na društvo koje će ELKOM NORD GmbH osnovati kao većinski osnivač u REPUBLICI HRVATSKOJ, a sve shodno ugovorima iz čl. 1. st. 1. t. 5. ovog Sporazuma. Nakon prijenosa Nekretnine na društvo ELKOM NORD-a prestat će Potraživanje prema Dubrovačkom Biseru d.o.o. iz čl. 1. st. 1. t. 4.
- 2) Utvrđuje se da je SNS EUROPE d.o.o. suglasno s zaključenjem ovog Ugovora, a što potvrđuje potpisom ovog Sporazuma.
- 3) Ovaj Sporazum ne utječe ni na koji način na prava i obveze koje su utvrđene ugovorima iz čl. 1. st. 1. t. 5., a osobito na obveze prema Slano investicijama koje su utvrđene čl. 6.1. Sporazuma o poslovnoj suradnji od 23.01.2023. iz čl. 1. st. 1. t. 5. ovog Sporazuma, a koje su i nadalje na snazi.

### Članak 4.

- 1) Eventualne izmjene i dopune ovog Sporazuma bit će zaključene u pisanoj formi.
- 2) U slučaju potrebe, stranke se obvezuju potpisati isprave radi realizacije ovog Sporazuma.
- 3) U znak suglasnost s pravima i obvezama stranke ga vlastoručno potpisuju.

SLANO INVESTICIJE j.d.o.o.

  
(u znak suglasnosti s ovim prijedlogom)  
SNS EUROPE d.o.o.



ELKOM NORD GmbH



DUBROVAČKI BISER d.o.o., Florijana Andrašeca 8, 10 000 Zagreb, OIB: 18379418356, zastupan po direktoru Blagaić Vicencu (dalje u tekstu: Prodavatelj)

i

SLANO INVESTICIJE j.d.o.o., Ivanečko Naselje 1/D, 42 240 Ivanec, OIB: 16717663337, zastupano po direktoru Habek Mirku (dalje u tekstu: Kupac)

sklopili su dana 20.08.2013. godine sljedeći

## PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

### *Uvodne odredbe*

#### Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da nekretnina (zemljište) koja je predmet ovog Predugovora predstavlja prodavateljev idealni dio nekretnine upisane kod Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. br. 152 k.o. Doli, a sastoji od čk.br. 826/4 ukupne površine 995.607 m<sup>2</sup>, trenutne oznake zemljišta pašnjak u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku (*Prilog br. 1.*).

Dodatak ovome Predugovoru je;

- Potvrda od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Dubrovačko-neretvanske Županije od 13. rujna 2012. godine (*Prilog br. 2.*), koja potvrđuje da je veći dio čestice 826/4 građevan i da se na čestici 826/4 nalazi velika Turistička zona (400.000 m<sup>2</sup>) i Luka nautičkog turizma (121.000 m<sup>2</sup>).

Osim navedene potvrde, sastavni dio ovog Predugovora su ovjereni izvodi od strane Općine Dubrovačko primorje;

- tekstualni izvod iz prostornog plana Općine Dubrovačko primorje (*Prilog br. 3.*),
- izvod iz kartografskog dijela izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Dubrovačko primorje donesenog na Općinskom vijeću 12. rujna 2012. godine (*Prilog br. 4.*).

Ugovorne strane utvrđuju da je nekretnina opisana u stavku 1. ovoga članka trenutno predmet suvlasničke zajednice većeg broja osoba koje drže veći broj udjela na Nekretnini, a sve kako je prikazano u vlastovnici zk. ul. br. 152 k.o. Doli. Nakon razvrgnuća suvlasničke zajednice i parcelacije Nekretnina, a prije potpisa glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine, Prodavatelj će biti jedini suvlasnik nekretnine čk.br. 826/4.

Ovaj Predugovor sklapa se pod uvjetom da Prodavatelj u roku iz članka 9. stavak 5. Predugovora provede postupak razvrgnuća suvlasništva Nekretnine koja je predmet



kupoprodaje, izvrši njenu parcelaciju i uknjiži se kao samovlasnik iste u posebnom zemljišnoknjižnom ulošku.

*Predmet Predugovora i budućeg Glavnog ugovora*  
Članak 2.



Temeljem prethodnih utanačenja ugovorne strane se obvezuju da će u rokovima i pod uvjetima iz ovog Predugovora zaključiti glavni Ugovor o kupoprodaji nekretnine u kojem će kao predmet kupoprodaje biti nekretnina površine kao iz zadnjeg stavka ovog članka, parcelirana, neopterećena i uknjižena kao samovlasništvo Prodavatelja.

Ovim Predugovorom Prodavatelj i Kupac se obvezuju sklopiti glavni Ugovor o kupoprodaji nekretnine koja u trenutku potpisa Predugovora predstavlja idealni dio nekretnine (zemljište) opisane u članku 1. Predugovora ukupne površine 30.609 m<sup>2</sup> nekretnine čk.br. 826/4 i koja će Nekretnina u trenutku sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine biti samovlasništvo Prodavatelja i upisana u posebnom zemljišnoknjižnom ulošku kao zasebno zemljište na lokaciji nazvanoj u Grafičkoj parcelizaciji TZ i LN SESTRICE (*Prilog br. 5.*) – Hotel 06 površine 25.645 m<sup>2</sup>, Vila 24 površine 1.596 m<sup>2</sup>, Vila 31 površine 1.126 m<sup>2</sup> i Vila 38 površine 2.242 m<sup>2</sup>, točno prikazano i posebno naznačeno na geodetskoj situaciji koju je izradila tvrtka Infokarta d.o.o. iz Splita, koja se nalazi u prilogu ovog ugovora kao njegov sastavni dio (*Prilog br. 6.*).

Prodavatelj se obvezuje s Kupcem sklopiti glavni Ugovor o kupoprodaji nekretnine u roku od 15 (petnaest) radnih dana nakon što Prodavatelj u zemljišnim knjigama provede razvrgnuće suvlasničke zajednice, izvrši parcelaciju predmetne Nekretnine i uknjiži se kao samovlasnik Nekretnine u posebnom i neopterećenom zemljišnoknjižnom ulošku, a što je sve detaljnije definirano u članku 9. Predugovora.

Sastavni dio ovog Predugovora je grafička Parcelizacija koju je izradio Prodavatelj prema podprojektima koje Prodavatelj razvija već 7 (sedam) godina na čestici 826/4. Radni naziv cijelog projekta kojeg Prodavatelj razvija je Dubrovački biser – Hrvatski san, a koji je ujedno trenutno jedan od «najspremnijih» najvećih greenfield turističkih projekata u Hrvatskoj (<http://www.croatiandream.com>). Navedena parcelizacija točno prikazuje i definira gdje se u čestici 826/4 nalazi nekretnina koja je predmet Predugovora i na kojoj će Kupac graditi Hotel 06, Vilu 24, Vilu 31 i Vilu 38 iz Priloga br. 5., sukladno budućem Pravilniku kojeg će Prodavatelj definirati za sve projekte u T zoni.

Idealni dio nekretnine koji je predmet ovog Predugovora u naravi predstavlja zemljište nazvano u Grafičkoj parcelizaciji; Hotel 06 površine 25.645 m<sup>2</sup>, Vila 24 površine 1.596 m<sup>2</sup>, Vila 31 površine 1.126 m<sup>2</sup> i Vila 38 površine 2.242 m<sup>2</sup>, točno prikazano i posebno naznačeno na geodetskoj situaciji koju je izradila tvrtka Infokarta d.o.o. iz Splita (*Prilog br. 6.*).



*Prigovori Kupca*

Članak 3.

Kupac je nekretninu pregledao prije sklapanja ovog Predugovora.

*Cijena*

Članak 4.

Ugovorne strane utvrđuju ukupnu kupoprodajnu cijenu Nekretnine opisane u članku 1. ovog Predugovora u iznosu od **2.448.720,00 EUR-a** (dvamilijunačetristočetdesetosamtisućasedamstodvadeset eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Cijena 1 m2 ugovorene Nekretnine (jedan kvadratni metar) iznosi 80,00 EUR-a (osamdeset eura).

Ukoliko Kupac do 30.10.2013. godine odluči kupiti zemljište čk.br. 746 površine 22.123 m2 i čk.br. 747 površine 12.124 m2, obje upisane u zk.ul. 85 k.o. Doli zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku, označene u **Grafičkoj parcelaciji TZ i LN SESTRICE kao Golf Resort 07 i Golf Villas Phase 1**, po ugovorenoj cijeni od 15 EUR-a za m2, Prodavatelj se obvezuje posredovati i dovesti do sklapanja navedenog kupoprodajnog ugovora sa upisanim suvlasnicima, te se u tom slučaju cijena ugovorena za Nekretninu koja je predmet ovog Predugovora iz stavka 2. ovog članka povećava za 12 EUR-a, odnosno ista tada iznosi sveukupno 92 EUR-a za m2. Način isplate naknade, odnosno njenu razliku, stranke će urediti zasebnim ugovorom.

*Način plaćanja*

Članak 5.

Ugovorne strane suglasne su da će se cijena iz članka. 5. ovog Predugovora platiti kako slijedi:

1. Iznos od **2.165.720,00 EUR-a** (dvamilijunastošezdesetpettisućasedamstodvadeset eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, Kupac plaća Prodavatelju provedbom međusobne kompenzacije putem:

- Ugovora o prijenosu Predugovora o kupoprodaji nekretnine, sklopljenog između društva ELKOM d.o.o., Ivanečko Naselje 1/D, 42 240 Ivanec, OIB: 32820563204 i Kupca i Ugovora o prijenosu predugovora o kupoprodaji nekretnine između Kupca i Prodavatelja,
- Ugovora o prijenosu Ugovora o davanju pozajmice od 18.03.2013. godine i Ugovora o davanju pozajmice od 03.05.2013. godine sa Aneksom br. 1. od 15.05.2013. godine i Aneksom br. 2. od 28.05.2013. godine, sklopljenog između društva Elkom MEP d.o.o. i Kupca dana 10.08.2013. godine, te



2. Iznos od **283.000,00 EUR-a** (dvjestoosamdesettitisuće eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, Kupac će Prodavatelju isplatiti u novcu, uslugama, sklapanjem pripadajućih ugovora o cesijama i u kompenzaciji sa stanom u Zagrebu.

*Rok plaćanja*  
Članak 6.

Ugovorne strane utvrđuju da će Kupac iznos kupoprodajne cijene iz članka 5. stavak 1. točka 2. platiti u dva obroka u rokovima kako slijedi:

1. prvi obrok u visini **125.000,00 EUR-a** (stodvadesetpettisuća eura) Kupac će Prodavatelju platiti u kompenzaciji sa stanom u Zagrebu najkasnije do 15. listopada 2013. godine.

Ugovorena cijena umanjena je za 25% popusta od realne vrijednosti stana koji popust Kupac odobrava Prodavatelju.

Predmetni stan mora biti neopterećen i bez hipoteke, te spreman na prijenos prava vlasništva na Prodavatelja ili trećeg kupca kojeg Prodavatelj dovede.

2. drugi obrok u visini od **158.000,00 EUR-a** (milijunstotridesetdvjetisućekuna) Kupac će platiti na slijedeći način:

- a) iznos od **65.000,00 EUR-a** (šezdesetpettisućaeura) najkasnije do 20.09.2013. godine. Navedeni iznos biti će plaćen dijelom u novcu na žiro račun Prodavatelja broj: 2390001 – 1100696245 otvoren u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d., a dijelom u uslugama Kupca (gorivo, aviokarte, troškovi smještaja i hotela i sl.);

- b) iznos od **50.000,00 EUR-a** (pedesettisućaeura) najkasnije do 27.09.2013. godine biti će plaćen dijelom u novcu na žiro račun Prodavatelja broj: 2390001 – 1100696245 otvoren u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d., a dijelom sklapanjem pripadajućih ugovora o cesiji sa suvlasnicima idealnih udjela Nekretnine koja je predmet ovog Predugovora,

- c) iznos od **43.000,00 EUR-a** (četrdesettisućaeura) najkasnije do 04.10.2013. godine sklapanjem pripadajućih ugovora o cesiji sa suvlasnicima idealnih udjela Nekretnine koja je predmet ovog Predugovora.

Od navedenih uplata, Prodavatelj se obvezuje sa zadnjih 70.000,00 EUR-a (sedamdesettisućaeura) ili koliko će to biti potrebno, isplatiti suvlasnike idealnih udjela Nekretnine koja je predmet ovog Predugovora sklapanjem pripadajućih ugovora o cesiji, a kojom uplatom će Prodavatelj isplatiti idealnih udjela u protuvrijednosti 14.938,86 m<sup>2</sup> i uknjižiti založno pravo u korist Kupca.

*Isplaćeni udjeli*  
Članak 7.

Prodavatelj je do dana sklapanja ovog Predugovora isplatio slijedeće idealne udjele:  
- 36117900 / 148805748000 vlasničkog dijela nekretnine čk.br. 826/4, u naravi pašnjak površine 995607 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 152, k.o. Doli - redni broj upisa 589.;



- [illegible]



- 5733000 / 148805748000 vlasničkog dijela nekretnine čk.br. 826/4, u naravi pašnjak površine 995607 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 152 k.o. Doli - redni broj upisa 677.;
- 5733000 / 148805748000 vlasničkog dijela nekretnine čk.br. 826/4, u naravi pašnjak površine 995607 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 152 k.o. Doli - redni broj upisa 678.;
- 5733000 / 148805748000 vlasničkog dijela nekretnine čk.br. 826/4, u naravi pašnjak površine 995607 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 152 k.o. Doli - radni broj upisa 679.;
- 10192000 / 148805748000 vlasničkog dijela nekretnine čk.br. 826/4, u naravi pašnjak površine 995607 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 152 k.o. Doli - redni broj upisa 685.;
- 7371000 / 148805748000 vlasničkog dijela nekretnine čk.br. 826/4, u naravi pašnjak površine 995607 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 152 k.o. Doli - radni broj upisa 715.;
- 7371000 / 148805748000 vlasničkog dijela nekretnine čk.br. 826/4, u naravi pašnjak površine 995607 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 152 k.o. Doli - radni broj upisa 717.

Prodavatelj je isplatio idealnih udjela u protuvrijednosti 15.670,14 m<sup>2</sup>, dok je za kupnju do potpune realizacije ovog Predugovora preostalo idealnih udjela u protuvrijednosti 14.938,86 m<sup>2</sup>.

Prodavatelj i Kupac obvezuju se u roku od 15 (petnaest) dana od dana uplata Kupca iz članka 6. stavak 1. točka 2. ovog Predugovora, sklopiti odgovarajući Ugovor o založnom pravu radi uknjižbe založnog prava nad isplaćenim udjelima do ukupno idealnih udjela 30.609 m<sup>2</sup>.

Zemljište koje je preostalo za kupnju nakon sklapanja ovog Predugovora iznosi 14.938,86 m<sup>2</sup> i trenutno je u zemljišnom listu u vlasništvu različitih suvlasnika s kojima Prodavatelj ima sklopljene ugovore. Prodavatelj je već isplatio svima kapare, a nekim prodavateljima značajniji dio kupoprodajne cijene. Za navedene suvlasnike Prodavatelj ima deponirano kod odvjetnika Maria Obradovića u Dubrovniku ovjerene punomoći za izdavanje tabularnih izjava sa kojima se može upisati kao novi vlasnik u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku. Tabularne izjave odvjetnik Mario Obradović mora predati Prodavatelju odmah nakon što kupoprodajna cijena u cijelosti bude isplaćena, a što će biti isplaćeno sa sredstvima koje zaprimi od Kupca prema uvjetima iz ovog Predugovora.

#### *Opterećenja nekretnine* Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da dio nekretnine čk.br. 826/4 upisane u zk.ul. 152 k.o. Doli tereti:

- a) pravo zalogu nad pojedinim udjelima upisanim pod brojem Z. 2467/22, uknjiženim u korist Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320 radi osiguranja tražbine u iznosu od 20.000.000,00 EUR-a zajedno sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 7/11-1 solemniziranog od strane javnog bilježnika Nikše Videna iz Dubrovnika pod brojem: OV-3908/11 od 21.04.2011. godine;

- b) zajedničko pravo zalog upisana pod brojem Z. 20/12 i uknjižena u korist Erste Factoring d.o.o. Zagreb, Ivana Lučića 2, OIB: 10194059689 radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.400.000,00 EUR-a zajedno sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj 03/12 ovjerenog od javnog bilježnika Marka Jurline iz Velike Gorice pod brojem OV-5010/11;
- c) pravo zalog upisana pod brojem Z. 6823/10, uknjižena u korist Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320 radi osiguranja tražbine u iznosu od 20.000.000,00 EUR-a zajedno sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 337/10-1 solemniziranog po javnom bilježniku Nikši Viden iz Dubrovnika pod brojem: OV-10766/10 od 13.12.2010. godine,
- d) zajednička hipoteka upisana pod brojem Z. 20/12 na pojedine udjele na Nekretnini kao glavnom ulošku sa hipotekom upisanom u zk.ul. 118 k.o. Doli kao sporednom ulošku.

*Založno pravo*  
Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će najkasnije u roku od 45 (četrdesetpet) dana od dana sklapanja ovog Predugovora sklopiti pripadajući Ugovor o založnom pravu kao sredstvo osiguranja isplaćenih udjela do sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine koja je predmet ovog Predugovora, a koji idealni udjeli su detaljno opisani u članku 7. stavak 1. ovog Predugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u roku od 15 (petnaest) dana od dana uplate Kupca iz članka 6. stavak 1. točka 2. ovog Predugovora sklopiti pripadajući Ugovor o založnom pravu nad isplaćenim idealnim udjelima do ukupnog iznosa od 30.609 m<sup>2</sup>, a kao sredstvo osiguranja isplate kupoprodajne cijene do sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji Nekretnine koja je predmet kupoprodaje.

Ukoliko bi za potrebe upisa založnog prava (upisa hipoteke) bilo potrebno sačiniti bilo kakav dodatni dokument, Prodavatelj se obvezuje bez odlaganja potpisati takav dokument te u svemu drugome postupiti na odgovarajući način.

Prodavatelj mora pokrenuti postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice na sudu u Dubrovniku odmah nakon što budu isplaćeni preostali suvlasnici, a Prodavatelj dođe do minimalno 91% (devedesetijedan posto) idealnih udjela ukupne površine Nekretnine upisane u zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Dubrovniku. Prodavatelju i Kupcu je u interesu razvrgnuće suvlasničke zajednice u zemljišnim knjigama nad čk.br. 826/4 i uknjižba Prodavatelja kao samovlasnika idealnih dijelova čk.br. 826/4 odradi i provede u što kraćem roku jer o tome ovisi početak realizacije cijelog projekta Dubrovački biser – Hrvatski san.



Najkasniji rok za provedbu razvrgnuća suvlasničke zajednice kod Općinskog suda u Dubrovniku, upis vlasništva Prodavatelja na idealnim udjelima čk.br. 826/4 koje su predmet ovog Predugovora kao samovlasništvo Prodavatelja i parcelaciju predmetne Nekretnine je 01. rujan 2014. godine.

*Sredstva osiguranja*  
Članak 10.

Utvrđuje se kako je direktor Prodavatelja **Vicenco Blagaić** osobno Kupcu dostavio dvije zadužnice, solemnizirane kod javnog bilježnika Nade Šagi-Belcar iz Ivanca, kao sredstva osiguranja sukladno Predugovoru o kupoprodaji nekretnina od 27.12.2012. godine, i koje zadužnice se prenamijenjuju kao sredstvo osiguranja za ovaj Predugovor, i to:

- zadužnica broj **OV-154/13** na iznos do **1.132.000,00** kn  
(milijunstotridesetdvjetisućekuna),
- zadužnica broj **OV-155/13** na iznos do **10.200.000,00** kn  
(desetmilijunadvjestotisuća kuna).

Sredstvo osiguranja iz prethodnog stavka Kupac će vratiti direktoru Prodavatelja nakon što Prodavatelj provede postupak razvrgnuća suvlasništva nad nekretninom čk.br. 826/4 koja je predmet ovog Predugovora, izvrši postupak parcelacije nad istom, upiše ju u poseban i neopterećen zemljišnoknjižni uložak kao samovlasništvo Prodavatelja, a Kupac se uknjiži kao samovlasnik iste u roku koji je definiran u članku 9. Predugovora.

*Potvrda o primitku kupovnine*  
Članak 11.

Kao dokaz cjelokupne isplate kupoprodajne cijene, Prodavatelj će odmah po primitku kupoprodajne cijene iz članka 7. stavak 1. točka 2. Kupcu bez odlaganja izdati ovjerenu Potvrdu o isplati ukupno ugovorene kupoprodajne cijene, a koju Kupac ne smije aktivirati niti poslati na zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Dubrovniku prije 01. rujna 2014. godine jer se u protivnom obvezuje namiriti u novcu svu štetu Prodavatelju koja nastane zbog toga.

*Porez na promet nekretnine*  
Članak 12.

Porez na promet nekretnina iz ovog Predugovora snosit će Kupac. Obzirom da se porez na promet nekretnina ne obračunava na osnovu ovog Predugovora, Kupac će morati platiti navedeni porez tek nakon sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji.

Kupac je dužan, sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina, prijaviti nastanak porezne obveze ispostavi Porezne uprave Dubrovnik u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji na temelju ovog Predugovora koji se mora sklopiti prema rokovima definiranim u ovom Predugovoru.

### *Jamstva Prodavatelja*

#### Članak 13.

Prodavatelj jamči Kupcu da je na dan potpisivanja ovoga Predugovora suvlasnik Nekretnine iz članka 2. ovoga Predugovora, a kako je upisano u zk. ul. br. 152 k.o. Doli.

Prodavatelj jamči Kupcu da na dan potpisivanja ovoga Predugovora ne postoje nikakvi tereti nad Nekretninom koju Kupac kupuje od Prodavatelja, osim tereta opisanih u članku 4. ovog Predugovora koji ni na koji način ne umanjuju niti ograničavaju Nekretninu koja je predmet ovog Predugovora.

Prodavatelj se obvezuje da će nakon isplate preostale kupoprodajne cijene iz članka 8. ovog Predugovora, a prije uknjižbe prava zaloga u korist Kupca, provesti postupak brisanja svih uknjiženih hipoteka (Četiri Lista d.o.o. i dr.) nad udjelima koje je isplatio Kupac.

Prodavatelj jamči da će na dan sklapanja glavnog Ugovora biti uknjižen kao samovlasnik parcelirane Nekretnine koja je predmet ovog Predugovora, te će Kupcu prodati neopterećenu nekretninu uknjiženu na svoje ime, osim založnog prava uknjiženog u korist Kupca i opisanog u članku 9. Predugovora najkasnije do 01. rujna 2014. godine.

### *Clausula intabulandi*

#### Članak 14.

Prodavatelj je suglasan da temeljem glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine te bilo Prodavateljeve Potvrde iz članka 11. ovog Predugovora koja potvrđuje isplatu kupoprodajne cijene u cijelosti, bilo potvrde banke Kupca o uplati kupoprodajne cijene u cijelosti i završenoj provedbi te uplate u međubankarskom poslovanju, Kupac u zemljišnim knjigama izvrši prijenos prava vlasništva nekretnina s imena Prodavatelja na ime i u vlasništvo Kupca i to nakon provedbe razvrgnuća suvlasničke zajednice, izvršene parcelacije te nakon što Prodavatelj upiše samovlasništvo nekretnine čk.br. 826/4 koja je predmet ovog Predugovora, najkasnije do 01. rujna 2014. godine.

### *Stupanje Kupca u posjed*

#### Članak 15.

Kupac stupa u samostalan i neposredan posjed nekretnine iz ovog Predugovora (30.609 m<sup>2</sup> idealnih dijelova čk.br. 826/4), odmah nakon što Prodavatelj i Kupac sklope glavni Ugovor o kupoprodaji nekretnine.

Primopredaja predmetne nekretnine obaviti će se zapisnički u prisutnosti Prodavatelja i Kupca ili njihovih ovlaštenih predstavnika odmah nakon sklapanja Glavnog Ugovora.



### *Raskid Predugovora*

#### *Članak 16.*

Ukoliko Prodavatelj u rokovima iz članka 9. stavak 1. i 2. Predugovora ne upiše založno pravo u korist Kupca, ukoliko u rokovima iz članka 10. stavak 2. Predugovora Kupcu ne dostavi ugovorena sredstva osiguranja ili ukoliko u roku iz članka 9. stavak 5. Predugovora ne provede postupak razvrgnuća suvlasništva i izvrši parcelaciju nad Nekretninama koje su predmet ovog Predugovora i u istom roku se ne uknjiži kao samovlasnik istih, **ovaj Predugovor se raskida.**

U slučaju raskida iz prethodnog stavka, Prodavatelj je dužan u roku od 15 (petnaest) radnih dana Kupcu vratiti novčane iznose iz članka 4. ovog Predugovora zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana primitka novčanih iznosa, a Prodavatelj i Vicenco Blagaić ujedno ovlašćuju Kupca da radi povrata primljenih novčanih sredstava iskoriste sva primljena sredstva osiguranja iz članka 10. Predugovora. Ukoliko se Prodavatelj u roku od 45 (četrdesetpet) dana ne namiri iz navedenih sredstava osiguranja, Prodavatelj ovlašćuje Kupca da ponudi Nekretninu na prodaju putem javne dražbe o kojoj je dužan obavijestiti Prodavatelja, a za razliku iznosa kojeg nije uspio namiriti iz danih sredstava osiguranja opisanih u članku 10. Predugovora.

Ukoliko se Kupac u cijelosti naplati iz primljenih sredstava osiguranja, Kupac se u roku od 15 (petnaest) dana od dana cjelokupnog namirenja obvezuje Prodavatelju izdati brisovno očitovanje radi brisanja upisane hipoteke.

### *Posebno odobrenje gradnje*

#### *Članak 17.*

Prodavatelj mora odobriti idejni projekt svih građevinskih objekata koje Kupac ili bilo tko drugi tko kupi nekretninu od Kupca planira izgraditi na zemljištu koje je predmet ovog Predugovora, a prema internom pravilniku koji će vrijediti za sve developere u Turističkoj zoni "Sestrice" a kojeg će Prodavatelj izraditi prije potpisa Glavnog ugovora.

### *Sklapanje Glavnog Ugovora*

#### *Članak 18.*

**Stranke se obvezuju glavni Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopiti u roku od 15 (petnaest) radnih dana nakon što Prodavatelj provede postupak razvrgnuća suvlasništva i parcelacije Nekretnina koje su predmet ovog Predugovora i uknjiži se kao samovlasnik istih.**

### *Rješavanje sporova*

#### *Članak 19.*



Sve sporove koji nastanu u vezi s nastankom, tumačenjem ili ispunjavanjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno.

Svi sporovi koji proizlaze iz Predugovora, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, konačno će se riješiti pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

*Stupanje na snagu i pravni učinci*  
Članak 20.

Ovaj Predugovor stupa na snagu potpisom od strane ugovornih strana.

*Završne odredbe*  
Članak 21.

Nikakve dopune ili izmjene ovog Predugovora neće biti valjane ili obvezujuće ako nisu sačinjene u pisanom obliku i ako nisu ovjereni potpisi osoba ovlaštenih za zastupanje.

Ugovorne strane će nakon sklapanja Ugovora međusobno surađivati u dobroj vjeri i poduzet će sve potrebne radnje kao i sastaviti svaku ispravu bilo koje vrste, a za koju se može razumno očekivati da će biti potrebna ili preporučljiva za ispunjenje obveza iz Predugovora.

Članak 22.

Naslovi iznad članaka navedeni su samo radi preglednosti i neće utjecati na tumačenje Ugovora.

Ako je bilo koja odredba Predugovora nevaljana ili neprovediva u bilo kojem pogledu, tada, u mjeri u kojoj je to važećim propisima dopušteno, takva nevaljana ili neprovediva odredba neće utjecati na valjanost ostalih odredaba Predugovora. Na mjesto nevaljane ili neprovedive odredbe Predugovora u svrhu uklanjanja nedostataka stupit će valjana odnosno provediva zamjenska odredba koja odgovara volji ugovornih strana i koja proizlazi iz Predugovora, a koja će gospodarskoj svrsi nevažeće odnosno neprovedive odredbe i cijelog Predugovora biti što bliža.

Članak 23.



Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove i izdatke koje ima u vezi pregovora, pripreme i sklapanja Predugovora.



Ovaj Predugovor ima dvadesettri članka, te je sastavljen u 4 (četiri) primjerka i 2 (dva) priloga, od kojih svaka stranka zadržava po 2 (dva) primjerka i 1 (jedan) prilog.

U Ivancu, 15.08.2013. godine

Prodavatelj:

  
DUBROVAČKI BISER d.o.o.  
Blagać Vicenco, direktor  


Kupac:

  
  
SLANO INVESTICIJE j.d.o.o.  
Habek Mirko, direktor

ZAJEDNIČKI ODVIJETNIČKI URED  
MARKO TUŠEK I STELA TURŠAN  
**ODVIJETNIK**  
**MARKO TUŠEK**  
Trg slobode 10, VARAŽDIN

Poštarina plaćena HP-u d.d.  
u poštanskom uredu  
42000 Varaždin

11 PISARNICA - PREDSTECAJNI POSTUPAK \*

FINANCIJSKA AGENCIJA  
REGIONALNI CENTAR SPLIT 2  
Neposredno, poštami (obično - preporučeno)

Primljeno: 00-04-2025

Br. pošiljke

potpis

Dane

PRIMA: FINANCIJSKA AGENCIJA SPLIT  
POSLOVNICA SPLIT

" PISARNICA - PREDSTECAJNI  
POSTUPAK "

Maržuranićeva šetalište

24 6

21 000 Split



AR



AR