

PRODAVATELJ: **SINJ d.d., u stečaju**, Lumbinov most bb, 21230 SINJ, OIB: 23943934509, MB: 3068897 zastupan po stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić, dipl. oec. (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

i

KUPAC: Mateo–Teo Juradin, Grljevac, Podstrana, Grljevačka 28, OIB: 80160388970, (u daljnjem tekstu: kupac)

dana 04.08.2022. zaključuju ovaj

# KUPOPRODAJNI UGOVOR

## Prethodna utvrđenja

### Članak 1.

Kod zaključivanja ovog Kupoprodajnog ugovora stranke polaze od sljedećih prethodnih utvrđenja:

1. Da je nad prodavateljem otvoren stečajni postupak Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj XIV St.28/01. dana 12. studenog 2001. godine, a za stečajnu upraviteljicu imenovana je Ankica Čenić iz Splita.
2. Da je prodavatelj **vanknjižni** vlasnik nekretnina označenih kao č.zgr.960 i zemljište ispod zgrade, površine 17m2 ZU 371 KO Sinj; č.zgr.961 i zemljište ispod zgrade, površine 706m2, ZU 371 KO Sinj i č.zgr.962 i zemljište ispod srušene zgrade, površine 94m2 ZU 371 KO Sinj.
3. Da je sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 24.03.2022., četvrti put oglašena prodaja o nekretnina stavka 2. ovog članka u vlasništvu Sinj d.d.-u stečaju prikupljanjem pisanih ponuda.
4. Da je oglas o prodaji objavljen na mrežnim stranicama: e-oglasna ploča sudova dana 24.06.2022., web-stečaj dana 25.6.2022. i Fina – očevidnik nekretnina koje se prodaju u stečajnom postupku dana 25.6.2022., internetskim stranicama HGK dana 28.6.2022. i internetskom portalu (Indeks.hr dana 23.6.2022. i Info tenderi dana 23.6.2022.)
5. Da je u objavljenom oglasu navedeno kako su predmetne nekretnine iz stavka 2. ovog članka uključene u osnivački kapital prodavatelja, da su u 60 godišnjem nesmetanom posjedu i korištenju prodavatelja. Također, da za č.zgr.962 ZU 371 KO Sinj postoji neusklađenost između zemljišnika i katastra, da su nekretnine legalne, izgrađene su prije 15.02.1968., predstavljaju zapuštene objekte u ruševnom stanju koji nisu u funkciji, srušene su prije pretvorbe i privatizacije. Objekti ne udovoljavaju temeljnim zahtjevima za građevine; te je narušena stabilnost i sigurnost objekata. Duže vrijeme se ne koriste te su van uporabe, odnosno, gospodarskog korištenja kao takvog. Nalaze se u okruženju č.219/1 ZU 1475 KO Sinj i nemaju put.
6. Da kupac snosi sav rizik i troškove stupanja u posjed, upis vlasništva u zemljišne knjige, poreze i eventualne druge obveze javnopravne prirode.
7. Da je po objavljenom oglasu za prodaju nekretnina iz stavka 2. ovog članka istaknuta početna cijena u iznosu od 104.850,00 kuna.
8. Da su za kupnju predmetne nekretnine iz stavka 2. ovog članka pristigle tri pisane ponude i uz njih su dostavljeni dokazi o uplaćenju jamčevini.

9. Da je pisana ponuda javno otvorena pred tročlanom komisijom u Trgovačkom sudu u Splitu dana 22.07.2022. s početkom u 11 sati.
10. Da je kupac 18.07.2022. uplatio jamčevinu u iznosu od 10 % (10.485,00 kuna) od početne prodajne cijene 104.850,00 kuna
11. Da je kupac ponudio najvišu cijenu u iznosu 161.199,00 kuna (slovima: stošezdeset-jednatisućastodevedesetdevetkunainulalipa) te je ista prihvaćena od tročlane komisije.
12. Da je kupac dana 26.07.2022. uplatio iznos 150.704,00 kuna (slovima: stopedeset-tisućaisedamstočetirikuneinulalipa) koji iznos je razlika između kupovnine (161.199,00 kuna) i uplaćene jamčevine (10.485,00 kuna).

## **Predmet Kupoprodajnog ugovora**

### **Članak 2.**

Prodavatelj prodaje nekretnine koje su u njegovom vanknjižnom vlasništvu, a kupac kupuje nekretnine u vanknjižnom vlasništvu prodavatelja označene kao:

1. zkt. VIII – 960 zgr. – zemljište bez zgrade 17 m<sup>2</sup> – vlasništvo društveno s upisanom zabilježbom: Na temelju čl.37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se pravo korištenja na zemljištu osoba upisanih kao vlasnika zgrade sagrađene na tom zemljištu
2. zkt. IX – zgrada bez zemljišta na zgr. 960 – stražara površine 17 m<sup>2</sup> – upisano vlasništvo 24 privatne osobe
3. zkt. X – 961 zgr. – zemljište bez zgrade 706 m<sup>2</sup> – vlasništvo društveno s upisanom zabilježbom: Na temelju čl.37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se pravo korištenja na zemljištu osoba upisanih kao vlasnika zgrade sagrađene na tom zemljištu
4. zkt. XI – zgrada bez zemljišta na zgr. 961 – upravna zgrada površine 738 m<sup>2</sup> – upisano vlasništvo 24 privatne osobe
5. zkt. XII – 962 zgr. – zemljište bez zgrade 94 m<sup>2</sup> društveno s upisanom zabilježbom: Na temelju čl.37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se pravo korištenja na zemljištu osoba upisanih kao vlasnika zgrade sagrađene na tom zemljištu
6. zkt. XIII – zgrada bez zemljišta sagrađena na zgr. 962 – vlasništvo 24 privatne osobe. *Zgrada koja je bila sagrađena na zemljištu zgr.962 je srušena prije pretvorbe i privatizacije, ali promjene koje su evidentirane u Katastru 1992. godine nisu provedene u zemljišnim knjigama, zbog toga su se pojavile i razlike u površinama.*

sa svim pravima i pripadnostima.

Ugovorne strane su suglasne da je kupac osobno neposredno izvršio pregled predmetnih nekretnina. Kupac je suglasan da je oglasom upoznat da je prodavatelj neknjižni vlasnik predmetnih nekretnina, da su nekretnine uključene u osnivački kapital prodavatelja, da su u 60 godišnjem nesmetanom posjedu i korištenju prodavatelja. Također, da za č.zgr.962 ZU 371 KO Sinj postoji neusklađenost između zemljišnika i katastra, da su nekretnine legalne, izgrađene su prije 15.02.1968., a predstavljaju zapuštene objekte u ruševnom stanju koji nisu u funkciji. Objekti ne udovoljavaju temeljnim zahtjevima za građevine, te je narušena stabilnost i sigurnost objekata. Duže vrijeme se ne koriste te su van uporabe, odnosno, gospodarskog korištenja kao takvog. Nalaze se u okruženju č.219/1 ZU 1475 KO Sinj i nemaju put.

Ugovorne strane su suglasne da se predmetne nekretnine kupuju po principu „viđeno – kupljeno“, što isključuje naknadne prigovore kupca, što znači da prodavatelj ne odgovara za eventualne pravne i materijalne nedostatke.

## **Kupoprodajna cijena**

### **Članak 3.**

Kupoprodajna cijena nekretnina opisanih u članku 2. stavak 1. ovog Kupoprodajnog ugovora

iznosi 161.199,00 kuna

(slovima: stošezdesetjednatisućastodevedesetdevetkunainulalipa)

Kupac je uplatio kupoprodajnu cijenu od 161.199,00 kuna (slovima: stošezdesetjednatisućastodevedesetdevetkunainulalipa) iz prethodnog stavka, i to dana 18.07.2022. uplatio je jamčevinu od 10.485,00 kuna (slovima: desetstisućčetiristoosamdesetpetkunainulalipa), a dana 26.07.2022. ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 150.714,00 kuna (slovima: stopedesettisućasedamstočetnaestkunainulalipa) na žiro račun prodavatelja SINJ-a d.d., u stečaju kod HPB d.d. IBAN: HR2023900011100345201

Ugovorne strane su suglasne da porez na predmetnu kupoprodaju snosi kupac.

## **Posjed**

### **Članak 4.**

Potpisom ovog ugovora ugovorne strane su suglasne da je kupac u cijelosti uplatio kupovninu iz članka 3. ovog Kupoprodajnih ugovora i stupio u posjed nekretnine u stanju u kakvom ju je zatekao, te se isključuju naknadni prigovori kupca u pogledu materijalnih i pravnih nedostataka.

## **Tabularna izjava**

### **Članak 5.**

Prodavatelj jamči kupcu da su predmetne nekretnine uključene u kapital prodavatelja, te da je on neknjižni vlasnik i 60-godišnji posjednik predmetnih nekretnina opisanih u članku 1. stavak 2. i članku 2. ovog Kupoprodajnog ugovora, a da su u zemljišnim knjigama kao vlasnici upisane druge osobe, te da iste nisu opterećene uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Potpisom ovog ugovora od strane prodavatelja i kupca, stranke su suglasne da je kupac uplatio kupoprodajnu cijenu iz članka 3. ovog Kupoprodajnog ugovora i stupio u posjed nekretnine, čime su ispunjene sve obveze iz ovog Kupoprodajnog ugovora, te da kupac može bez suglasnosti prodavatelja poduzimati radnje na upisu vlasništva u zemljišne knjige sa upisanih vlasnika na svoje ime na svoj teret i rizik.

## **Završne odredbe**

### **Članak 6.**

Za slučaj spora, spor će se nastojati riješiti dogovorom, a u slučaju da se dogovor ne postigne ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Splitu.

Ako jedna ili više odredbi ovog Kupoprodajnog ugovora u cijelosti ili djelomično jesu ili postanu ništetne ili nevaljane iz bilo kojeg razloga, ne mijenja se valjanost ostalih odredbi ovog Kupoprodajnog ugovora.

Ništetne i/ili nevaljane odredbe ugovorne strane se obvezuju zamijeniti valjanima koje će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti cilj i/ili svrhu u kojoj je to dopušteno, a koja se trebala postići odredbom koju se mijenja.

Sve eventualne izmjene i dopune Kupoprodajnog ugovora moraju biti sastavljene u pisanom obliku i moraju ih potpisati obje ugovorne strane.

#### Članak 7.

Troškove u svezi s ovjerom potpisa na ovom kupoprodajnom ugovoru kao i sve duge troškove i rizike vezano za kupoprodaju - poreze i druge javne dadžbine (ovjere, pristojbe, stupanja u posjed, upisa vlasništva u zemljišne knjige) te eventualno nastale ostale obveze javno – pravne prirode snosi kupac.

Troškove sastavljanja ovog kupoprodajnog ugovora snosi prodavatelj.

#### Članak 8.

Prodavatelj i kupac su upoznati s pravima i obvezama iz ovog kupoprodajnog ugovora što potvrđuju svojim potpisom ovog kupoprodajnog ugovora.

#### Članak 9.

Ugovorne strane su suglasne s odredbama ovog Kupoprodajnog ugovora sačinjenog u 4 (četiri) istovjetna primjerka, za svaku stranu po 2 (dva) te isti potpisuju.

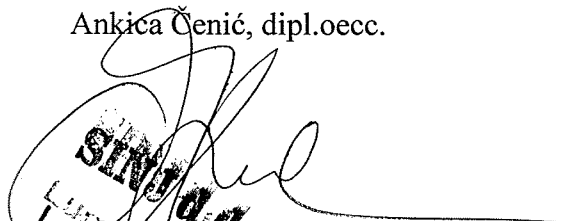
Broj: 182/2022-974/2022

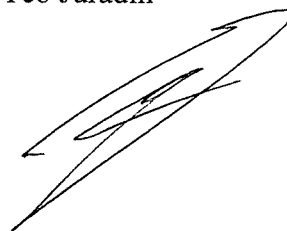
Za prodavatelja zz:  
Stečajna upraviteljica

Kupac:

Ankica Čenić, dipl.oecc.

Mateo–Teo Juradin

  
**SINJ d.d. - u stečaju**  
**SINJ**  
**Lumbinov most b.b.**



Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Matijana Paradžik**, Split, Trg hrvatske bratske zajednice 2, potvrđujem da je stranka:

**ANKICA ČENIĆ, OIB 67541309757, SPLIT, PUPAČIĆEVA 1**, kao stečajni upravitelj **SINJ d.d., u stečaju, MBS 060014021, OIB 23943934509, Sinj, Lumbinov Most bb**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 111031759 PU Splitsko-dalmatinska, 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 10,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

**Broj: OV-2895/2022**

Split, 04.08.2022.



Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
Matijana Paradžik



Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Matijana Paradžik**, Split, Trg hrvatske bratske zajednice 2, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**KUPOPRODAJNI UGOVOR od 04.08.2022. - ovjerena pod brojem OV-2895/2022 dana 04.08.2022.**

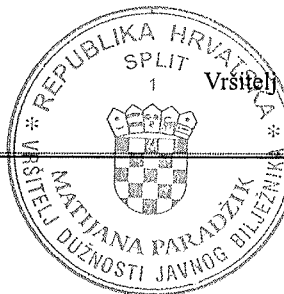
Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 5 stranica i ovjerava se u 4 primjerka. Podnositelj isprave je **ANKICA ČENIĆ, OIB 67541309757, SPLIT, PUPAČIĆEVA 1**, kao stečajni upravitelj **SINJ d.d., u stečaju, MBS 060014021, OIB 23943934509, Sinj, Lumbinov Most bb**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111031759 PU Splitsko-dalmatinska, 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 25,00 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-2896/2022**

**Split, 04.08.2022.**



Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
**Matijana Paradžik**

