UGOVOR O ZAMJENI NEKRETNINA

sklopljen u Virovitici dana 25. lipnja 2026. godine između:

1. TVIN d.o.o., OIB: 38872693315, sa sjedištem u Virovitici, Ulica Zbora narodne garde 2, koje zastupa predsjednik uprave Tomislav Filipović,

u daljnjem tekstu: TVIN

i

2. PROTECT d.o.o., OIB: 33498975642, sa sjedištem u Virovitici, Jurišićeva ulica 18, koje zastupa direktorica Mirjana Vampovac,

u daljnjem tekstu: PROTECT

TVIN i PROTECT u daljnjem tekstu zajednički: **Ugovorne strane**.

Članak 1.
Uvodne odredbe

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je TVIN vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnoknjižni uložak broj 715, k.o. 337838 Antunovac, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, i to:

a) k.č.br. 50/1, Ulica Zbora narodne garde, ukupne površine 21.960 m²;

b) k.č.br. 50/2, Virovitica, Ulica Zbora narodne garde, ukupne površine 3.423 m²;

c) k.č.br. 50/3, Virovitica, Ulica Zbora narodne garde, ukupne površine 4.574 m²,

ukupne površine 29.957 m², koje u naravi predstavljaju sportske i rekreativne terene s pripadajućim objektima (sportski kompleks), u daljnjem tekstu: **Nekretnine TVIN-a**.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je TVIN upisan kao vlasnik Nekretnina TVIN-a s vlasničkim dijelom 1/1.

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su na Nekretninama TVIN-a upisana založna prava u korist Grada Virovitice, OIB: 89075064271, radi osiguranja tražbina Grada prema TVIN-u, i to:

a) Z-8978/2024, temeljem rješenja OVR-1275/2024-2 od 31. listopada 2024., za ukupno osiguranu tražbinu od 99.148,15 EUR i troškove osiguranja u iznosu od 663,61 EUR;

b) Z-10550/2025, temeljem rješenja OVR-1151/025-2 od 5. prosinca 2025., za ukupno osiguranu tražbinu od 119.879,30 EUR i troškove osiguranja u iznosu od 663,61 EUR;

c) Z-4785/2026, temeljem rješenja o osiguranju OVR-584/2026-2 od 29. svibnja 2026., za ukupno osiguranu tražbinu od 59.710,27 EUR i troškove osiguranja u iznosu od 637,75 EUR,

ukupno upisanog osiguranog iznosa od 278.737,72 EUR, uvećano za troškove osiguranja, u daljnjem tekstu zajedno: založna prava Grada.

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je PROTECT vlasnik nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 976, k.o. 337838 Antunovac, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, i to k.č.br. 177/1, Ulica Vukovarska cesta, ukupne površine 6.840 m², koja se sastoji od dvorišta površine 6.528 m², poslovne zgrade k.b. 13 (Vukovarska cesta 13) površine 285 m², gospodarske zgrade površine 14 m² i trafostanice površine 13 m², u daljnjem tekstu: **Nekretnina PROTECT-a**.

1.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je, prema zemljišnoknjižnom stanju na dan 25. lipnja 2026., PROTECT upisan kao vlasnik Nekretnine PROTECT-a s vlasničkim dijelom 1/1, te da u C-listu (teretovnici) za navedenu nekretninu nema upisanih tereta.

Članak 2.
Predmet ugovora

2.1. Ovim Ugovorom TVIN i PROTECT uređuju zamjenu nekretnina, na način da TVIN prenosi na PROTECT pravo vlasništva na Nekretninama TVIN-a, a PROTECT prenosi na TVIN pravo vlasništva na Nekretnini PROTECT-a.

2.2. PROTECT stječe Nekretnine TVIN-a opterećene založnim pravima Grada iz članka 1. stavka 1.2. ovoga Ugovora.

PROTECT izjavljuje da je u cijelosti upoznat s tim založnim pravima te ih izričito prihvaća, oslanjajući se na obveze TVIN-a iz članka 6. ovoga Ugovora (ishođenje brisanja založnih prava i obeštećenje).

2.3. TVIN stječe Nekretninu PROTECT-a slobodnu od tereta trećih osoba (čistu nekretninu). Istodobno se na Nekretnini PROTECT-a osniva založno pravo u korist PROTECT-a radi osiguranja obveze TVIN-a iz članka 6. ovoga Ugovora, koje se briše po ispunjenju te obveze (brisanju založnih prava Grada s Nekretnina TVIN-a), kako je uređeno člankom 6. ovoga Ugovora.

2.4. Ovim Ugovorom PROTECT ne preuzima dug TVIN-a prema Gradu Virovitici, ne pristupa tom dugu i ne postaje osobni dužnik Grada; obveze prema Gradu koje su osigurane založnim pravima Grada ostaju isključivo obveze TVIN-a.

Članak 3.
Vrijednost nekretnina i zamjena bez doplate

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da, prema procjembenom elaboratu društva INSPIRO DUO d.o.o. (br. 34/26, sudski vještak Tomislav Šoban, od 22. lipnja 2026.), tržišna vrijednost Nekretnina TVIN-a (sportski kompleks) iznosi 525.000,00 EUR.

3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da, prema procjembenom elaboratu društva EPF PROJEKT d.o.o. (br. 44/26, sudski vještak Kristijan Fujs, od 23. lipnja 2026.), tržišna vrijednost Nekretnine PROTECT-a (k.č.br. 177/1) iznosi 604.000,00 EUR.

3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zamjena nekretnina obavlja bez novčane doplate.

3.4. Ugovorne vrijednosti iz ovoga članka služe za potrebe međusobnog odnosa Ugovornih strana te računovodstvenog i poreznog evidentiranja pravnog posla, ne dovodeći u pitanje ovlast nadležnih tijela da utvrde tržišnu vrijednost nekretnina prema posebnim propisima.

Članak 4.
Prijenos Nekretnina TVIN-a na PROTECT

4.1. TVIN ovim Ugovorom prenosi na PROTECT pravo vlasništva na Nekretninama TVIN-a iz članka 1. stavka 1.1. ovoga Ugovora, a PROTECT taj prijenos prihvaća, sa založnim pravima Grada koja na njima ostaju upisana do njihova brisanja sukladno članku 6. ovoga Ugovora.

4.2. TVIN daje PROTECT-u izričitu, neopozivu i bezuvjetnu tabularnu izjavu (clausula intabulandi) kojom dopušta da se, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja TVIN-a, na temelju ovoga Ugovora u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižnog odjela Virovitica, u zk ulošku broj 715, k.o. 337838 Antunovac, na nekretninama označenima kao

k.č.br. 50/1, k.č.br. 50/2 i k.č.br. 50/3, izbriše pravo vlasništva TVIN-a i uknjiži pravo vlasništva u korist PROTECT d.o.o., OIB: 33498975642, s vlasničkim dijelom 1/1.

Članak 5.
Prijenos Nekretnine PROTECT-a na TVIN

5.1. PROTECT ovim Ugovorom prenosi na TVIN pravo vlasništva na Nekretnini PROTECT-a iz članka 1. stavka 1.3. ovoga Ugovora, slobodnu od tereta trećih osoba, uz istodobno osnivanje založnog prava u korist PROTECT-a sukladno članku 6. ovoga Ugovora, a TVIN taj prijenos prihvaća.

5.2. PROTECT dozvoljava TVIN-u da se, na temelju ovog ugovora, bez daljnje suglasnosti ili odobrenja, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižnog odjela Virovitica, u zk ulošku broj 976, k.o. 337838 Antunovac, na nekretnini označenoj kao k.č.br. 177/1,upiše kao vlasnik opisane nekretnine u cijelosti, uz istovremeni upis založnog prava na istoj nekretnini u korist PROTECT u iznosu od 300.000,00 EUR, u skladu s odredbama ovog ugovora.

Članak 6.
Obveza TVIN-a u pogledu založnih prava Grada te osiguranje PROTECT-a (založno pravo i ovršnost)

6.1. TVIN se obvezuje da će, u dogovoru s Gradom Viroviticom, ishoditi brisanje (skidanje) založnih prava Grada iz članka 1. stavka 1.2. ovoga Ugovora s Nekretnina TVIN-a koje stječe PROTECT, i to namirenjem duga prema Gradu, zamjenom nekretnina s Gradom (osnivanjem zamjenskog osiguranja ili prijenosom druge nekretnine Gradu) ili na drugi način dogovoren s Gradom, te dostaviti PROTECT-u brisovno očitovanje Grada podobno za brisanje navedenih založnih prava.

6.2. TVIN se obvezuje brisanje založnih prava iz stavka 6.1. ishoditi najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci od dana sklapanja ovoga Ugovora, odnosno od provedbe uknjižbe prava vlasništva PROTECT-a na Nekretninama TVIN-a.

6.3. Do brisanja založnih prava Grada TVIN se obvezuje uredno podmirivati svoje obveze prema Gradu koje su osigurane tim založnim pravima te poduzeti sve potrebne radnje kako Grad ne bi pokrenuo prisilnu naplatu (ovrhu) iz Nekretnina TVIN-a prema PROTECT-u kao novom vlasniku. TVIN se obvezuje da na Nekretninama TVIN-a do provedbe zamjene neće dopustiti upis novih, ni povećanje postojećih, založnih prava Grada preko upisanog iznosa od 278.737,72 EUR; ako bi tražbina Grada premašila taj iznos, razliku snosi i podmiruje isključivo TVIN, bez tereta za PROTECT.

6.4. TVIN se obvezuje obeštetiti (u cijelosti naknaditi) PROTECT za svaku štetu, trošak, plaćanje ili gubitak koji PROTECT pretrpi zbog založnih prava Grada, uključujući i iznos koji PROTECT eventualno plati Gradu ili trećoj osobi radi otklanjanja, odnosno radi sprječavanja naplate iz tih založnih prava, kao i pripadajuće kamate i troškove.

6.5. Ako TVIN ne ishodi brisanje založnih prava Grada u roku iz stavka 6.2., PROTECT ima pravo, po svom izboru: (a) sam podmiriti dug Gradu osiguran tim založnim pravima i regresno potraživati taj iznos od TVIN-a uvećan za kamate i troškove; (b) zahtijevati raskid ovoga Ugovora i povrat u prijašnje stanje uz naknadu štete; ili (c) zahtijevati ispunjenje i naknadu štete.

6.6. Radi osiguranja tražbina PROTECT-a prema TVIN-u iz ovoga članka (uredno ispunjenje obveze brisanja založnih prava Grada te obeštećenje), PROTECT prilikom prijenosa prava vlasništva na Nekretnini PROTECT-a (k.č.br. 177/1) na TVIN zadržava (pridržava) u svoju korist maksimalno založno pravo na toj nekretnini, do najvišeg osiguranog iznosa od 300.000,00 EUR. Taj najviši iznos odgovara zbroju ukupno upisanog osiguranog iznosa založnih prava Grada na

Nekretninama TVIN-a (278.737,72 EUR) i ostalih troškova. Maksimalno založno pravo osigurava sve tražbine PROTECT-a iz ovoga članka, uključujući glavnicu, kamate i troškove, do navedenoga najvišeg iznosa. Maksimalno založno pravo uknjižuje se na prvom prvenstvenom redu. TVIN se obvezuje da do brisanja toga založnog prava neće, bez pisane suglasnosti PROTECT-a, Nekretninu PROTECT-a dalje opterećivati niti je otuđivati.

6.7. TVIN daje PROTECT-u izričitu, neopozivu i bezuvjetnu tabularnu izjavu (clausula intabulandi) kojom dopušta da se, istodobno s uknjižbom prava vlasništva TVIN-a, u zemljišnoknjižnom ulošku broj 976, k.o. 337838 Antunovac, na k.č.br. 177/1, uknjiži maksimalno založno pravo u korist PROTECT d.o.o., OIB: 33498975642, do najvišeg iznosa iz stavka 6.6. ovoga članka. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja sporazum o osnivanju založnog prava te valjanu pravnu osnovu i ispravu podobnu za uknjižbu toga založnog prava, bez potrebe za sastavljanjem zasebne isprave, uz uvjet da su potpisi Ugovornih strana javnobilježnički ovjereni i da je TVIN prethodno ili istodobno uknjižen kao vlasnik Nekretnine PROTECT-a.

6.8. PROTECT se obvezuje izdati brisovno očitovanje (clausula extabulandi) podobno za brisanje založnog prava iz stavka 6.6. ovoga članka čim Grad izbriše svoja založna prava (Z-8978/2024, Z-10550/2025 i Z-4785/2026) s Nekretnina TVIN-a, odnosno čim TVIN u cijelosti ispuni obvezu iz stavka 6.1. ovoga članka. Radi zaštite TVIN-a, PROTECT već ovim Ugovorom daje izričito, neopozivo i bezuvjetno brisovno očitovanje za brisanje svojega založnog prava, koje se može iskoristiti čim Grad izbriše svoja založna prava s Nekretnina TVIN-a; PROTECT će u svakom slučaju postupiti najkasnije u roku od 15 dana od dostave dokaza o brisanju založnih prava Grada.

Članak 7.
Povezana provedba zamjene

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se uknjižba prava vlasništva PROTECT-a na Nekretninama TVIN-a i uknjižba prava vlasništva TVIN-a na Nekretnini PROTECT-a imaju provesti kao povezane zemljišnoknjižne radnje, tako da niti jedna Ugovorna strana ne ostane bez protučinidbe.

7.2. Radi istodobnosti provedbe, tabularne izjave i zemljišnoknjižni prijedlozi mogu se položiti kod javnog bilježnika, s nalogom da se prijedlozi za uknjižbu podnose istodobno, tako da učinak jedne uknjižbe nastupa tek pod uvjetom provedbe i druge uknjižbe.

7.3. Ugovorne strane utvrđuju krajnji rok za provedbu obiju uknjižbi od 30 (trideset) dana od dana sklapanja Ugovora. Ako provedba ne bude dovršena u tom roku zbog razloga za koji odgovara jedna Ugovorna strana, druga strana može zahtijevati ispunjenje, raskid Ugovora uz povrat u prijašnje stanje (restituciju) i naknadu štete.

Rok stranke mogu promijeniti samo pisanim sporazumom.

7.4. Ako se prije provedbe ovoga Ugovora na bilo kojoj nekretnini koja je predmet Ugovora pojavi novi teret, plomba, zabilježba, zabrana raspolaganja, zabilježba spora ili ovrhe ili drugo pravo treće osobe (osim postojećih založnih prava Grada na Nekretninama TVIN-a), Ugovorna strana koja bi time bila dovedena u nepovoljniji položaj ima pravo odgoditi provedbu dok se takav upis ne riješi ili dok Ugovorne strane ne postignu pisani dogovor.

Članak 8.
Jamstva Ugovornih strana

8.1. TVIN jamči da na Nekretninama TVIN-a, osim založnih prava Grada navedenih u članku 1. stavku 1.2. ovoga Ugovora, ne postoje druga založna prava, zabilježbe, plombe, prava trećih osoba, zakupna prava, zabrane raspolaganja, sudski ili upravni postupci ili druga ograničenja, te da do provedbe uknjižbe PROTECT-a neće dopustiti nastanak novih tereta.

8.2. PROTECT jamči da je Nekretnina PROTECT-a slobodna od svih tereta, založnih prava, zabilježbi, plombi, prava trećih osoba, zakupnih prava, zabrana raspolaganja i drugih ograničenja (osim založnog prava koje se istodobno osniva u korist PROTECT-a sukladno članku 6. ovoga Ugovora), te da do provedbe uknjižbe TVIN-a neće dopustiti nastanak drugih tereta.

8.3. PROTECT izjavljuje da je za poslovnu zgradu k.b. 13 na k.č.br. 177/1 priloženo rješenje o izvedenom stanju.

8.4. Rizik slučajne propasti ili oštećenja pojedine nekretnine snosi Ugovorna strana koja je prenosi, do dana provedbe uknjižbe stjecatelja, odnosno do dana primopredaje, ovisno o tome što nastupi kasnije.

8.5. Svaka Ugovorna strana koja prenosi nekretninu odgovara stjecatelju za pravne i stvarne nedostatke (evikciju i skrivene nedostatke) sukladno zakonu, te za štetu nastalu zbog neistinitosti svojih izjava i jamstava.

Članak 9.
Primopredaja u posjed

9.1. Svaka Ugovorna strana predat će drugoj nekretninu koju prenosi u posjed najkasnije u roku od 8 dana od dana provedbe uknjižbe prava vlasništva stjecatelja. O svakoj primopredaji sastavit će se primopredajni zapisnik.

9.2. Do dana primopredaje režijske troškove, javna davanja, komunalne naknade, naknade za uređenje voda, troškove održavanja i druge obveze koje se odnose na pojedinu nekretninu snosi Ugovorna strana koja nekretninu predaje, a od dana primopredaje strana koja nekretninu preuzima, osim obveza nastalih prije primopredaje.

Članak 10.
Porezni tretman

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da porezni tretman ovoga pravnog posla treba biti usklađen s važećim propisima o porezu na dodanu vrijednost i porezu na promet nekretnina. Zamjena nekretnina smatra se dvjema isporukama; svaka strana izdat će drugoj račun za nekretnine koje prenosi sukladno propisima o PDV-u, nakon čega će strane izvršiti prijeboj međusobnih tražbina koje proizlaze iz zamjene.

Članak 11.
Neispunjenje, raskid i restitucija

11.1. Ako jedna Ugovorna strana ne ispuni svoju obvezu iz ovoga Ugovora, druga strana ima pravo zahtijevati ispunjenje, raskid Ugovora i naknadu štete, sve sukladno ovom Ugovoru i zakonu.

11.2. U slučaju raskida ovoga Ugovora (osobito sukladno člancima 6.5., 7.3. i 11.1.), kao i u slučaju da ovaj Ugovor ili pojedina pravna radnja iz njega budu pravomoćno pobijeni ili poništeni, Ugovorne strane obvezuju se uspostaviti prijašnje zemljišnoknjižno stanje (restitucija, povrat u prijašnje stanje), na način da TVIN vrati PROTECT-u pravo vlasništva na Nekretnini

PROTECT-a, a PROTECT vrati TVIN-u pravo vlasništva na Nekretninama TVIN-a, te da se istodobno izbriše založno pravo PROTECT-a osnovano sukladno članku 6. ovoga Ugovora. Svaka Ugovorna strana vraća i sve drugo što je na temelju ovoga Ugovora primila, čime se uspostavlja stanje kao da Ugovor nije sklopljen.

11.3. Radi učinkovite i neposredne provedbe restitucije, Ugovorne strane već ovim Ugovorom daju jedna drugoj izričite, neopozive i bezuvjetne tabularne izjave (clausulae intabulandi) i brisovna očitovanja potrebna za povrat prava vlasništva na izvorne vlasnike i za brisanje založnog prava PROTECT-a, koje isprave mogu položiti kod javnog bilježnika s nalogom da se puste u provedbu po nastanku raskida.

11.4. Restitucija se provodi u roku od 30 (trideset) dana od raskida Ugovora. Troškove restitucije snosi Ugovorna strana koja je skrivila raskid, a ako raskid nije skrivila nijedna strana, snose ih na jednake dijelove. Provedbom restitucije ne dira se u pravo oštećene strane na naknadu štete.

Članak 12.
Troškovi, mjerodavno pravo i nadležnost

12.1. Troškove sastava i ovjere ovoga Ugovora, pribave zemljišnoknjižnih izvadaka, zemljišnoknjižnih prijedloga i druge troškove provedbe Ugovorne strane snose na jednake dijelove, osim ako se pisano drukčije dogovore; svaka Ugovorna strana snosi troškove svojih savjetnika, odvjetnika, procjenitelja i računovođa. Troškove vezane uz brisanje založnih prava Grada (članak 6.) snosi TVIN.

12.2. Na ovaj Ugovor primjenjuje se pravo Republike Hrvatske. Ugovorne strane nastojat će sve sporove riješiti mirnim putem, a za sve sporove nadležan je stvarno nadležni sud prema važećim propisima.

Članak 13.
Završne odredbe

13.1. Izmjene i dopune ovoga Ugovora valjane su samo ako su sastavljene u pisanom obliku i potpisane od obiju Ugovornih strana.

13.2. Prilozi ovome Ugovoru (procjembeni elaborati, zemljišnoknjižni izvadci i drugo) čine njegov sastavni dio.

13.3. Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 istovjetna primjerka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 1 primjerak, a ostali su namijenjeni javnobilježničkoj ovjeri te zemljišnoknjižnoj, poreznoj i drugoj provedbi.

13.4. Ugovorne strane potvrđuju da su Ugovor pročitale, razumjele, da ga sklapaju slobodnom voljom i bez mana volje, te ga u znak prihvata potpisuju.

13.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će ovaj Ugovor potvrditi (solemnizirati) kod javnog bilježnika, te da je solemnizacija uvjet provedbe zamjene i uknjižbe založnog prava te ovršnosti iz članka 6. ovoga Ugovora. Procjembeni elaborati iz članka 3. prilažu se ovome Ugovoru.

U Virovitici, dana 25. lipnja 2026. godine.

Za TVIN d.o.o.

100

tvin d.o.o.
DRVNA INDUSTRIJA VIROVITICA

Tomislav Filipović, predsjednik uprave

Za PROTECT d.o.o.

Mirjana Vrhovac, direktorica

protect d.o.o.
Jurišiceva ulica 18, Virovitica

Ja, javni bilježnik **SANDRA NAUMOVSKA**, Slatina, Trg Sv. Josipa 9,
potvrđujem da je stranka:

TOMISLAV FILIPOVIĆ, OIB 66483146501, VIROVITICA, VIROVITICA, Bečka ulica 16, kao predsjednik uprave **TVIN d.o.o., OIB 38872693315, VIROVITICA, ULICA ZBORA NARODNE GARDE 2**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116487588 PU VIROVITIČKO-PODRAVSKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
MIRJANA VAMPOVAC, OIB 99736123019, VIROVITICA, VIROVITICA, Jurišićeva ulica 18 , kao direktor **Protect d. o. o., MBS 010133352, OIB 33498975642, VIROVITICA, VIROVITICA, Jurišićeva ulica 18**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118832153 PU VIROVITIČKO-PODRAVSKA, 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 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-4392/2026
Slatina, 25.06.2026.

Javni bilježnik
SANDRA NAUMOVSKA

REPUBLIKA HRVATSKA
SLATINA
SANDRA NAUMOVSKA
JAVNI BILJEŽNIK

REPUBLIKA HRVATSKA
SLATINA
SANDRA NAUMOVSKA
JAVNI BILJEŽNIK