

Ugovorne strane:

ULJARA BOŽIĆ-SVIRČE d.o.o., OIB: 51147544833, Svirče (Općina Jelsa), Svirče 105A, zastupano po članu uprave/direktoru Zvonimiru Rajčiću, OIB: 57204994837, Kali, Put Vele Luke 2 i članu uprave/direktoru Božidaru Baliću, OIB: 47778729255, Svirče, Svirče 60, dalje u tekstu; Kupac,

i

Stečajna masa iza OPZ Svirče, Svirče 105, OIB: 53705061849, zastupana po stečajnom upravitelju Vlasti Majstorović, OIB: 78258328195, Pula, Pula, Koparska ulica 37, dalje u tekstu Prodavatelj,

sklapaju dana 30.06.2026.god.

P R E D U G O V O R **o kupoprodaji nekretnine**

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj stvarni i upisani vlasnik/suvlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Stari Grad, i to;

- zkč.br. 3626/5 (Broj D.L. 8) njiva (vinograd) površine 1453 m² – 3. Suvlasnički dio: 15/1453; upisana u zk.ul. 3438, k.o. 311740 Svirče, upis izvršen na tvrtku „Svirče Poljoprivredna zadruga, Svirče“, te
- zkč.br. 3645/1 vinograd površine 805 m² – u cijelosti; upisana u zk.ul. 450, k.o. 311740 Svirče, upis izvršen na tvrtku „Svirče Poljoprivredna zadruga, Svirče“

2. Prodavatelj jamči Kupcu da su predmetne nekretnine iz prethodnog stavka njegovo isključivo vlasništvo/suvlasništvo, te da na istima postoje zabilježbe i plombe, i to:

- na kč.br. 3626/5 (Broj D.L. 8) pod B 3.1 Zaprimljeno 09.11.2022.g. pod brojem Z-46983/2022

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BROJ: ST-281/2018-43 03.11.2022, nad imovinom-nekretninama dužnika Opća poljoprivredna zadruga Svirče za poljoprivredu u stečaju, OIB: 53705061849, iz Svirče 105, Svirče, 21460 Stari Grad

- na kč.br. 3645/1 pod:
- B 2.1. Zaprimljeno 12.03.2014. broj Z-379/14

Temeljem rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb od 07.ožujka 2014. godine br. Kl. UP-I/110/07/14-01/5993 Ur. br. 04-06-14-5993-19 Nagodbenog vijeća:

HR02, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Svirče poljoprivredna zadruga, Svirče na čkbr. 3645/1 u A.

- B 1.2 Zaprimljeno 09.11.2022.g. pod brojem Z-46983/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BROJ: ST-281/2018-43 03.11.2022, nad imovinom-nekretninama dužnika Opća poljoprivredna zadruga Svirče za poljoprivredu u stečaju, OIB: 53705061849, iz Svirče 105, Svirče, 21460 Stari Grad

- B 1.3 Zaprimljeno 20.01.2023.g. pod brojem Z-2945/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, predlagatelj DOSTAVA-SVIRČE d.o.o., OIB: 93638232306, Svirče 105, Svirče, 21460 Stari Grad, radi uknjižbe prava vlasništva
- evidentirana Aktivna plomba: Z-23958/2024, bez naznake na što se odnosi taj prijedlog

3. S obzirom na stanje naprijed navedenih plombi, a posebno Aktivne plombe Z-23958/2024, kao i na plombu Z-2945/2023, Prodavatelj se, s obzirom da ima pravni interes, obvezuje do dana izrade nacрта Glavnog Ugovora o kupoprodaji, ispitati koji je sadržaj plombe Z-23958/2024, te utvrditi iskazanu pravomoćnost na Rješenju Z-2945/2023 kojim je odbijen prijedlog za upis uknjižbe društva Dostava-Svirče d.o.o., te o svemu pisano izvijestiti Kupca na njegov mail; info@bozicuje.com.

PREDMET PREDUGOVORA

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Predugovora preuzimanje obveze na sklapanje Glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnina iz članka 1. ovog Predugovora, odnosno ugovaranje uvjeta koji moraju biti ispunjeni da bi ugovorne strane pristupile sklapanju Ugovora o kupoprodaji, (dalje u tekstu; Glavni Ugovor).

Kupac je obvezan platiti kupoprodajnu cijenu isključivo nakon kumulativnog ispunjenja svih sljedećih uvjeta: (a) odobrenja premetne kupoprodaje od strane Skupštine vjerovnika Prodavatelja (b) brisanja svih plombi iz Člk. 1. ovog Predugovora (c) Izjave Prodavatelja o podmirenju svih troškova, naknada, poreze i obveza predmetnih nekretnina, (d) slanju dokaza mail-om Kupcu iz Člk. 1. stk. 3. ovog Predugovora

Dok svi navedeni uvjeti nisu ispunjeni istovremeno, Kupac nije u obvezi izvršiti plaćanje kupoprodajne cijene.

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 3.

(1) Sklapanjem Glavnog ugovora o kupoprodaji Prodavatelj će kao vlasnik/suvlasnik prodati, a Kupac kupiti nekretnine upisane kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Stari Grad, i to;

- zkc.br. 3626/5 (Broj D.L. 8) njiva (vinograd) površine 1453 m² – 3. Suvlasnički dio: 15/1453; upisana u zk.ul. 3438, k.o. 311740 Svirče, upis izvršen na tvrtku „Svirče Poljoprivredna zadruga, Svirče“, te
- zkc.br. 3645/1 vinograd površine 805 m² – u cijelosti; upisana u zk.ul. 450, k.o. 311740 Svirče, upis izvršen na tvrtku „Svirče Poljoprivredna zadruga, Svirče“

KUPOPRODAJNA CIJENA I ISPLATA

Članak 4.

Ugovorne stranke ovim Predugovorom suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za opisane nekretnine iz čl. 1. ovog Predugovora, od sveukupno 35.000,00 EUR (tridesetpettisućaeura), i to:

- zkc.br. 3645/1 vinograd površine 805 m², u zk.ul. 450, k.o. 311740 Svirče, za iznos od 34.000,00 EUR (tridesetčetirtisućeeura)
 - zkc.br. 3626/5 (Broj D.L. 8) njiva (vinograd) površine 1453 m² – 3. Suvlasnički dio: 15/1453, u zk.ul. 3438, k.o. 311740 Svirče, za iznos od 1.000,0 EUR (tisućeura)
- koja kupoprodajna cijena je konačna i nepromjenjiva zaključno s danom potpisa ovog Predugovora, te se potpisom ovog Predugovora isti odriču prava pozivati na promijenjene okolnosti odnosno tražiti izmjenu kupoprodajne cijene zbog povećavanja/smanjenja tržišne vrijednosti nekretnina ili nekog drugog razloga.

Članak 5.

Ugovorne strane ugovaraju slijedeću dinamiku isplate kupoprodajne cijene:

- iznosu od **35.000,00 EUR-a** Kupac će isplatiti Prodavatelju na njegov račun kod poslovne banke u RH prigodom sklapanja ugovora o kupoprodaji **koji će se sklopiti u roku od 8 dana** nakon ispunjenja obveza Prodavatelja iz Člk. 2. ovog Predugovora.

BITNI SASTOJCI PREDUGOVORA

Članak 6.

Isplata kupoprodajne cijene pod naprijed navedenim uvjetima, kao i visina kupoprodajne cijene, te rok za sklapanje Glavnog Ugovora o kupoprodaji iz Člk. 5., se ovime ugovaraju kao bitni sastojci ovog Predugovora.

TABULARNA IZJAVA

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Prodavatelj obvezuje odmah po primitku uplate kupoprodajne cijene od strane Kupca, unutar ili odvojeno od Glavnog ugovora izdati dozvolu za upis uknjižbe u korist Kupca, tj. ispravu o tabularnoj izjavi (clausula intabulandi) temeljem koje će Kupac moći ishoditi upis uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini na svoje ime tj. naziv/tvrtku.

ZAŠTITA OD EVIKCIJE

Članak 8.

(1) Prodavatelj ovim Predugovorom jamči kupcu da je isključivi vlasnik/suvlasnik nekretnina iz čl. 1. ovog Predugovora, te da njegovo pravo vlasništva nije opterećeno nikakvim drugim uknjiženim ili neuknjiženim teretima niti se u pogledu predmetne nekretnine vodi sudski spor, osim plombama navedenim u Člk. 1. ovog Predugovora.

(2) Prodavatelj jamči da predmet kupoprodaje nije predmet spora u parničnom, ovršnom, upravnom, ili bilo kojem drugom postupku temeljem kojih bi mogla biti umanjena prava Kupca na predmetu kupoprodaje te da u pogledu predmeta kupoprodaje nisu podneseni bilo kakvi zahtjevi za naknadu, odnosno za povrat oduzete imovine.

(3) Nakon potpisivanja ovog predugovora Prodavatelj pod prijetnjom kaznene odgovornosti jamči i obvezuje se da neće otuđiti odnosno opteretiti, niti na bilo koji način umanjiti stvarna prava na nekretnini iz čl. 1. Predugovora, u protivnom odgovara Kupcu za svu štetu koju bi trpio uslijed takvih radnji.

(4) Prodavatelj će u Glavnom ugovoru izjaviti da je nekretnina u trenutku njegova potpisa u cijelosti slobodna od svih tereta, založnih prava (hipoteka), ovrha, služnosti, potraživanja trećih osoba i sudskih sporova. Prodavatelj se ujedno obvezuje da u razdoblju između potpisa predugovora i potpisa glavnog ugovora neće nastati nikakva nova opterećenja nekretnine.

PREDAJA U POSJED

Članak 9.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupac stupiti u neposredni, isključivi i samostalni posjed predmetne nekretnine iz čl. 1. Predugovora nakon potpisa ovog Predugovora, sklapanja Glavnog ugovora i isplate kupoprodajne cijene, o čemu će stranke sastaviti primopredajni zapisnik.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Prodavatelj obvezuje do trenutka stupanja Kupca u neposredan posjed nekretnine iz čl. 1. podmiriti sve eventualne troškove, naknade, poreze i obveze iste, a nakon stupanja Kupca u posjed sve troškove, komunalne naknade, poreze i slične obveze koje terete premetnu nekretninu snositi će Kupac.

TROŠKOVI

Članak 10.

Porez na promet nekretnina, kao i sve troškove vezane uz prijenos prava vlasništva snosi Kupac.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

(1) Sve sporove koji proisteknu iz ovog Predugovora stranke će riješiti mirnim putem prvenstveno razgovorima i pregovorima o kojima će se sastaviti Zapisnik, potpisan od strane obje Ugovorne strane, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, i primjenu hrvatskog prava kao mjerodavnog prava.

(2) Eventualne izmjene i dopune ovog Predugovora smatrati će se pravovaljanima samo ako su sačinjene u pisanom obliku i ovjerenim potpisom ugovornih strana kod Javnog bilježnika.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će stranke svu poštu primati na adresi navedenoj u zaglavlju ovog Predugovora te se navedene adrese smatraju adresama na kojima primaju poštu pa će se svaka pošiljka za koju druga strana ima potvrdu o slanju preporučne pošiljke, smatrati uručenom.

Članak 12.

Kupac izričito potvrđuje svoju punu spremnost i interes za što brže sklapanje Glavnog ugovora i isplatu cjelokupne kupoprodajne cijene. Ako budu ispunjeni svi uvjeti za sklapanje glavnog ugovora do 30.09.2026., ugovorne stranke se obvezuju pristupiti potpisu glavnog ugovora bez odgode. Ako uvjeti ne budu ispunjeni do 30.09.2026., ugovorne stranke će se sporazumjeti o novom roku uzimajući u obzir objektivne okolnosti obiju strana. Ako se Ugovorne stranke ne mogu sporazumjeti o novom roku ili Prodavatelj ne ispuni uvjete ni u produženom roku, kupci imaju pravo stupiti u nesamostalan posredan posjed predmetnih nekretnina, o čemu će se sastaviti poseban Zapisnik.

Ovaj predugovor stupa na snagu kad ga obje ugovorne strane potpišu i ovjere potpis po ovlaštenik osobama kod Javnog bilježnika.

Ovaj Predugovor zaključen je u dva primjerka izvornika i u dovoljnom broju ovjerenih preslika za potrebe svake ugovorne strane, sukladno Zakonu o javnom bilježništvu.

PRODAVATELJ:

KUPAC:

PRILOZI PREDUGOVORU

Prilog br. 1 – Izvadak iz ZK