U Splitu 30. srpnja 2025. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Tužitelj: **GRAD SINJ,** Sinj, Dragašev prolaz 24, OIB: 03210055420, zastupano po gradonačelniku Miru Bulju, a oni po punomoćniku Borisu Bulju, odvjetniku u Odvjetničkom društvu BULJ & SRDELIĆ d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Hrv. mornarice 1F

Tuženik: **1. DRAŽEN MAJIĆ,** OIB: 95545333853, Vojnić Sinjski 80, Vojnić Sinjski (Trilj)
2. Stečajna masa iza PIVOVARA MAJIĆ d.o.o. u stečaju, Vojnić Sinjski, Vojnić Sinjski 80, zastupano po stečajnoj upraviteljici Ivani Kraljević Radalj, OIB: 47890047174, Makarska, Veliko Brdo 9

TUŽBA

radi utvrđenja i predaje
u posjed Prilozi
VPS: 30.000,00 EUR Punomoć/A

I. Tužitelj obavještava naslovljeni sud da je za zastupanje u ovoj pravnoj stvari opunomoćio Borisa Bulja, odvjetnika u Odvjetničkom društvu BULJ & SRDELIĆ d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Hrv. mornarice 1F slijedom čega se moli sva pismena dostavljati izravno naznačenom punomoćniku, kao i uvrstiti naznačenog punomoćnika u sustav e-Komunikacije sukladno prethodno navedenim podacima.

Dokaz: Punomoć za zastupanje

II. Dana 15. ožujka 2013. godine tužitelj je kao prodavatelj s društvom PIVOVARA MAJIĆ d.o.o., kao kupcem zastupanom po jedinom članu uprave i osnivačem Draženom Majićem, ovdje tuženikom pod 1., sklopio Kupoprodajni ugovor, potvrđen

(solemniziran) od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge pod brojem OV-2106/13 dana 15. ožujka 2013. godine.

Dokaz: Kupoprodajni ugovor od 15. ožujka 2013. godine, potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge pod brojem OV-2106/13 dana 15. ožujka 2013. godine

Navedeni Kupoprodajni ugovor je sklopljen po raspisanom natječaju tužitelja kao jedinice lokalne samouprave za prodaju/pravo građenja zemljišta na području Gospodarske zone Kukuzovac u okviru dijela prve Faze određene Urbanističkim planom uređenja, a radi izgradnje gospodarsko-poslovnih i gospodarsko-proizvodnih sadržaja sukladno određenjima Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Kukuzovac Sinj.

Shodno tome, budući da je predmet Kupoprodajnog ugovora u bitnome bila prodaja i predaja za cijelo nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj, zk. ul. 1651, k.o. Turjaci, označene kao čest. zem. 177/228, oznaka zemljišta PAŠNJAK površine 2549 m2 (dalje u tekstu: predmetna nekretnina), tako je pravni prednik tuženika pod 2. kao kupac u zemljišnim knjigama zatražio i ishodio uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist, međutim uz ograničenja prava vlasništva koja proizlaze iz Kupoprodajnog ugovora, a koja bi se odnosila na zabranu otuđenja predmetne nekretnine na rok od dvije godine, odnosno kada se radi o složenom objektu od tri godine od dana sklapanja ugovora.

Naime, konkretno ograničenje prava vlasništva tuženika proizlazilo je iz odredbe članka 5.4. u vezi s člankom 5.1. kojim su ugovorne strane detaljno regulirale obveze kupca, ovdje pravnog prednika tuženika pod 2., a koje su se u sastojale u sljedećim stavkama:

- da u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Kupoprodajnog ugovora pribavi odgovarajući pravni akt za gradnju sukladno ishođenom rješenju, te započne s gradnjom,
- u roku od 24 mjeseca od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pribavi urednu uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju, započne s obavljanjem djelatnosti, te primi u rad i u izgrađenom objektu zaposli radnike u broju kako je to određeno u ponudi, odnosno investicijskom programu.

Isto tako, odredbom 5.2. Kupoprodajnog ugovora određeno je i kako kupac koji prema investicijskom programu i idejnom projektu gradi složeni objekt i započinje obavljanje djelatnosti u fazama dužan je u roku od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora, sukladno fazama utvrđenim u lokacijskoj dozvoli i rokovima za sve izgrađeno sukladno idejnom projektu i ishođenim aktima za gradnju objekta/objekata po fazama, pribaviti urednu uporabnu dozvolu, započeti s djelatnošću, te primiti u rad i u izgrađenom objektu zaposliti radnike u broju kako je to određeno u ponudi, odnosno investicijskom programu.

Pri tome se u članku 5.3. Kupoprodajnog ugovora jasno definiralo kako su svi rokovi za ispunjenje ugovornih uvjeta kupca iz prethodno citiranih točaka 5.1. i 5.2. Ugovora fiksni, a ispunjenje utvrđenih obveza kupca bitan sastojak Kupoprodajnog ugovora.

Svi tako definirani uvjeti i obveze kupca ugovoreni su i definirani sukladno odredbi članka 2.1. Kupoprodajnog ugovora u kojem su ugovorne stranke suglasno utvrdile kako u svemu ostalom što nije određeno u ovom kupoprodajnom ugovoru, kao i tumačenju i ispunjenu istog, ima se polaziti od **cilja** prodaje nekretnine – privođenja namjeni utvrđenoj UPU-om Gospodarske zone Kukuzovac – **izgradnja poslovnih i infrastrukturnih objekata.**

Upravo u vidu tako jasno postavljenog cilja i intencije ugovornih stranaka koja se nije očitovala u klasičnoj kupoprodaji nekretnine u smislu isključivog prijenosa prava vlasništva i uknjižbe, već oformljivanja i stavljanja u funkciju gospodarske zone u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Kupoprodajnim je ugovorom utvrđena kupoprodajna cijena od 35,00 HRK/m2, a što je ukupno iznosilo 89.215,00 HRK za zemljište od čak 2549 m2.

Dokaz: Povijesni izvadak iz zk. ul. 1651, k.o. Turjaci

III. Pored gore opisanih ugovornih odredbi, pravni prednik tuženika pod 2. je kao kupac preuzeo obvezu iz članka 7.1. Kupoprodajnog ugovora da ako u roku utvrđenim gore spomenutim točkama 5.1. i 5.2. ne ispuni u cijelosti pojedinačno navedene obveze, dužan je Gradu Sinju, ovdje tužitelju, isplatiti ugovornu kaznu u visini od trostrukog iznosa kupoprodajne cijene, odnosno iznos od 267.645,99 HRK, pri čemu navedeni iznos, sukladno odredbi 7.1.1. Ugovora, mora platiti najdulje u roku od 60 dana od isteka ugovornog roka za izgradnju, stavljanje objekta u funkciju i zapošljavanje.

Uzimajući u obzir prethodno navedenu obvezu isplate eventualne ugovorne kazne i taksativno ugovorenih obveza navedenih u točki II. ove tužbe, ugovorne strane su u odredbi članka 7.1.2. Ugovora suglasno utvrdile da će se tek po ispunjenju ugovornih uvjeta ili isplatom ugovorne kazne u cijelosti Kupcu, ovdje predniku tuženika pod 2., **omogućiti slobodno raspolaganje zemljištem.**

Dakle radilo se o prijenosu prava vlasništva s raskidnim uvjetom na temelju Kupoprodajnog ugovora s detaljno određenim obvezama kupca, a ispunjenje kojih obveza u preuzetim rokovima je predstavljalo bitan sastojak ugovora, shodno čemu je kupac bio upoznat i suglasan sa svim ograničenjima koji ga sprječavanju u daljnjoj raspoložbi predmetnom nekretninom, te da neurednim i nepravodobnim ispunjenjem preuzetih obveza prestaje i osnova na temelju koje je stekao i ishodio pravo vlasništva.

Dokaz: uvid u Kupoprodajni ugovor od 15. ožujka 2013. godine, potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge pod brojem OV-2106/13 dana 15. ožujka 2013. godine

IV. Međutim, tužitelj je po proteku ugovorenih rokova, a nakon izvršenog očevida na predmetnoj nekretnini utvrdio kako kupac, odnosno prednik tuženika pod 2., nije

završio s investicijskim ulaganjem na Gospodarskoj zoni Kukuzovac, čime nije ispunio u cijelosti ni pravovremeno sve obveze definirane potpisanim Kupoprodajnim ugovorom.

Točnije, utvrđeno je kako društvo PIVOVARA MAJIĆ d.o.o. kao kupac nije u propisanim rokovima ispunio sve kumulativno preuzete ugovorne obveze iz članaka 5.1. i 5.2. Kupoprodajnog ugovora, slijedom čega je primjenom odredbe 5.3. Kupoprodajnog ugovora u vezi s člankom 361. stavka Zakona o obveznim odnosima, **Kupoprodajni ugovor od 15. ožujka 2013. godine raskinut po samom zakonu.**

U vezi s navedenim, dana 11. travnja 2016. godine Grad Sinj, ovdje tužitelj, uputio je društvu PIVOVARA MAJIĆ d.o.o. (n/r direktoru Draženu Majiću, ovdje tuženiku pod 1.) pisano upozorenje na neizvršenje ugovornih obveza, odnosno opomenu pred ovrhu kojim ga je obavijestio da je po izvršenom očevidu na predmetnoj nekretnini utvrđeno kako je kao kupac započeo s izgradnjom objekta – mini pivovare na temelju Rješenja o uvjetima gradnje od 7. rujna 2022. godine, međutim da je s utvrđenim stupnjem gradnje razvidno kako nisu ispunjene u cijelosti i pravovremeno sve ugovorne obveze iz članaka 5.1.2. Kupoprodajnog ugovora.

Upravo zbog toga, navedenim dopisom pozvano je društvo PIVOVARA MAJIĆ d.o.o., sukladno odredbi 7.1. Kupoprodajnog ugovora, da Gradu Sinju, ovdje tužitelju, isplati ugovornu kaznu u visini od trostrukog iznosa kupoprodajne cijene, s naznačenim podacima za izvršene dugovane isplate, sve s upozorenjem na mogućnost daljnjeg pokretanja postupka prisilne naplate na poslovnom računu kupca.

Dokaz:

- Pisano upozorenje na neizvršenje ugovornih obveza od dana 11. travnja 2016.
- saslušanje zakonskog zastupnika tužitelja i tuženika pod 1.
- očevid na licu mjesta
- po potrebi vještačenje po vještaku građevinske struke na okolnost izvršenih radova

V. Međutim, ne samo da se društvo PIVOVARA MAJIĆ d.o.o. zastupano po tuženiku pod 1. oglušilo na poziv tužitelja u vezi s isplatom ugovorne kazne, već je tuženik pod 1. iskoristio tada uknjiženo pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini te je dana 28. travnja 2016. (dakle samo 17 dana nakon otpreme pisanog upozorenja od strane tužitelja) kao kupac sklopio Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine s PIVOVAROM MAJIĆ d.o.o. kao prodavateljem, a kojim je izvršio prijenos prava vlasništva na predmetnoj nekretnini na svoje ime i u svoju korist.

Dakle znajući da je Kupoprodajni ugovor od 15. ožujka 2013. godine raskinut po samom zakonu te da je time otpala ona prava osnova na temelju koje je ishođena uknjižba prava vlasništva na ime društva PIVOVARA MAJIĆ d.o.o., tuženik pod 1. je dana 28. travnja 2016. godine u cilju izbjegavanja odgovornosti i posljedica koje bi proizlazile iz neispunjenja preuzetih ugovornih obveza pristupio sklapanju Ugovora o

kupoprodaji nekretnine kako bi na sebe prenio pravo vlasništva nad predmetnom, nastupajući pri tom istovremeno u svojstvu kupca i zakonskog zastupnika prodavatelja.

Potom je tuženik pod 1. na temelju prethodno navedenog Ugovora o kupoprodaji dana 28. travnja 2016. godine zatražio i ishodio uknjižbu prava na predmetnoj nekretnini za cijelo (1/1) u svoje ime i u svoju korist, uz istovremeni upis brisanja tog prava s imena prodavatelja, odnosno prednika tuženika pod 2.

Dokaz:

- predlaže se naslovljenom sudu zatražiti službenim putem Ugovor o kupoprodaji od 28. travnja 2016. iz zbirke isprava ZK odjela Sinj
- uvid u povijesni izvadak zk. ul. 1651, k.o. Turjaci

Opisanim Ugovorom o kupoprodaji i prijenosom prava vlasništva s imena prednika tuženika pod 2. na ime tuženika pod 1., koji je ujedno njegov jedini član uprave i osnivač, došlo je do povrede jednog od osnovnih načela obveznog prava prema kojem nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što sam ima, a što primijenjeno u ovom slučaju znači da se ne može prenijeti pravo vlasništva nad onom nekretninom koja se ni ne nalazi u stvarnom vlasništvu prodavatelja.

Tako postavljen postulat integriran je i u odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tako što se u članku 115. stavku 2. propisuje kako se na temelju pravnog posla ne može steći vlasništvo preko granice otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvarju, osim kada stjecanje vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu.

S tim u vezi, tuženik pod 1. kao stjecatelj predmetne nekretnine ne može se pozvati na načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige iz članka 122. stavaka 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s obzirom na to da nema nikakve sumnje mu je bilo i moralo biti poznato u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji da predmetna nekretnina zbog prestanka pravne osnove prethodnog stjecanja prava vlasništva ne pripada više otuđivatelju, odnosno društvu PIVOVARA MAJIĆ d.o.o.

Osim toga, u predmetnom je postupku očito kako je kod obje ugovorne strane postojala nedopuštena pobuda koja je bitno utjecala na odluku o sklapanju Ugovora o kupoprodaji od 28. travnja 2016. i koja pobuda je, s obzirom na istovjetnost osobe kupca i zakonskog zastupnika prodavatelja, objema stranama bila poznata, pa da se u primjeni odredbe članka 273. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima takav ugovor ima smatrati bez učinka.

Shodno tome, očito je kako tuženik pod 1. nije ni mogao steći pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini budući da je svoje pravo vlasništva stekao od nevlasnika, a da njegovo vlasništvo nije uživalo zaštitu dobre vjere stjecatelja.

VI. Pored toga, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od dana 10. listopada 2022. godine pod poslovnim brojem St-354/2022-22 otvoren je i zaključen stečajni postupak nad dužnikom PIVOVARA MAJIĆ d.o.o., OIB: 66400170758, te je u točki V. izreke istog rješenja određeno kako je stečajni upravitelj dužan i nakon zaključenja stečajnog

postupka zastupati stečajnu masu dužnika, a iz čega jasno proizlazi pasivna legitimacija tuženika pod 2.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od dana 14. studenog 2022. godine proveden je upis brisanja društva PIVOVARA MAJIĆ d.o.o. iz sudskog registra.

Dokaz: Rješenje Trgovačkog suda u Splitu od dana 10. listopada 2022. godine pod poslovnim brojem St-354/2022-22, povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo PIVOVARA MAJIĆ d.o.o.

VII. Sumirajući sve prethodno izneseno, razvidno je kako je u predmetnom slučaju zbog neispunjenja obveza u određenom roku došlo do raskida Kupoprodajnog ugovora od 15. ožujka 2013. godine po samom zakonu, a uslijed čega je prestala postojati pravna osnova stjecanja prava vlasništva na ime i u korist pravnog prednika tuženika pod 2.

Prema tome, svakim daljnjim raspolaganjem predmetnom nekretninom u okviru Ugovora o kupoprodaji od 28. travnja 2016., uzimajući u obzir i postojanje nedopuštene pobude prilikom sklapanja istog, nije moglo doći do zakonitog i valjanog prijenosa prava vlasništva budući da su na strani tuženika pod 1. postojali nedostaci koje priječe stjecanje prava vlasništva od nevlasnika.

VIII. Slijedom navedenog, predlaže se naslovljenom sudu donijeti sljedeću

P R E S U D U

I. Utvrđuje se da je raskinut Kupoprodajni ugovor od 15. ožujka 2013. godine, potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge pod brojem OV-2106/13 dana 15. ožujka 2013. godine, sklopljen između tužitelja GRAD SINJ, Sinj, Dragašev prolaz 24, OIB: 03210055420 kao prodavatelja i prednika tuženika pod 2. PIVOVARA MAJIĆ d.o.o., OIB: 66400170758, Vojnić Sinjski, Vojnić Sinjski 80, kao kupca.

II. Utvrđuje se da nije nastao i da je bez pravnog učinka Ugovor o kupoprodaji od 28. travnja 2016. godine, ovjeren od strane javnog bilježnika Ane Romac pod poslovnim brojem OV-2261/16 dana 28. travnja 2016. godine sklopljen između tuženika pod 1. DRAŽEN MAJIĆ, OIB: 95545333853, Vojnić Sinjski 80, Vojnić Sinjski (Trilj), kao kupca, i pravnog prednika tuženika pod 2. PIVOVARA MAJIĆ d.o.o., OIB: 66400170758, Vojnić Sinjski, Vojnić Sinjski 80, kao prodavatelja.

III. Ovlašćuje se tužitelj GRAD SINJ, Sinj, Dragašev prolaz 24, OIB: 03210055420 da temeljem ove presude, po njezinoj pravomoćnosti i ovršnosti, zatraži i postigne u zemljišnoj knjizi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj, zk. ul. 1651, k.o. Turjaci, označene kao čest. zem. 177/228, oznaka zemljišta PAŠNJAK površine 2549 m2, za

cijelo, uz istodobno brisanje navedenog prava s imena tuženika pod 1. za cijelo, a što je tuženik pod 1. dužan trpjeti.

IV. Nalaže se tuženiku pod 1. DRAŽEN MAJIĆ, OIB: 95545333853, Vojnić Sinjski 80, Vojnić Sinjski (Trilj) da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe tužitelju GRAD SINJ, Sinj, Dragašev prolaz 24, OIB: 03210055420 preda u posjed slobodan od osoba i stvari nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj, zk. ul. 1651, k.o. Turjaci, označene kao čest. zem. 177/228, oznaka zemljišta PAŠNJAK površine 2549 m2.

V. Nalaže se tuženicima pod 1. i 2. da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe tužitelju naknaditi cjelokupni parnični trošak ovog postupka uvećan za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na taj iznos teku od donošenja prvostupanjske presude pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

***

U slučaju da naslovljeni sud odbije glavni tužbeni zahtjev u svim točkama zahtjeva, postavlja se podredi tužbeni zahtjev koji se predlaže usvojiti i glasi kako slijedi:

I. Utvrđuje se da je tužitelj GRAD SINJ, Sinj, Dragašev prolaz 24, OIB: 03210055420 vlasnik za cijelo nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj, zk. ul. 1651, k.o. Turjaci, označene kao čest. zem. 177/228, oznaka zemljišta PAŠNJAK površine 2549 m2.

II. Ovlašćuje se tužitelj GRAD SINJ, Sinj, Dragašev prolaz 24, OIB: 03210055420 da temeljem ove presude, po njezinoj pravomoćnosti i ovršnosti, zatraži i postigne u zemljišnoj knjizi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj, zk. ul. 1651, k.o. Turjaci, označene kao čest. zem. 177/228, oznaka zemljišta PAŠNJAK površine 2549 m2, za cijelo, uz istodobno brisanje navedenog prava s imena tuženika pod 1. za cijelo, a što je tuženik pod 1. dužan trpjeti.

III. Nalaže se tuženiku pod 1. DRAŽEN MAJIĆ, OIB: 95545333853, Vojnić Sinjski 80, Vojnić Sinjski (Trilj) da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe tužitelju GRAD SINJ, Sinj, Dragašev prolaz 24, OIB: 03210055420 preda u posjed slobodan od osoba i stvari nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj, zk. ul. 1651, k.o. Turjaci, označene kao čest. zem. 177/228, oznaka zemljišta PAŠNJAK površine 2549 m2.

IV. Nalaže se tuženicima pod 1. i 2. da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe tužitelju naknaditi cjelokupni parnični trošak ovog postupka uvećan za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na taj iznos teku od donošenja prvostupanjske presude pa

do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

Za tužitelja:

Popis troška:
Sastav tužbe……..500,00 EUR
PDV 25%.....125,00 EUR
Sudska pristojba na tužbu….346,45 EUR

GRAD SINJ, Dragašev prolaz 10, OIB: 03210055420, MB: 2582252, kojeg zastupa gradonačelnik Ivica Glavan, prof. (u daljnjem tekstu: Prodavatelj),----------
i

PIVOVARA MAJIĆ d.o.o., Vojnić Sinjski 80, Trilj, OIB: 66400170758, MB: 060234340, koju zastupa direktor Dražen Majić (u daljnjem tekstu: Kupac), dalje u Ugovoru, Ugovorne stranke sklopili su dana 15.03.2013. (slovima: petnaestog ožujka dvijetisućetrinaeste) godine u Sinju, sljedeći ----------

---

KUPOPRODAJNI UGOVOR

1.1. Ugovorne stranke su suglasne: ----------

1.1.1. da je Grad Sinj, kao prodavatelj temeljem Zaključka o raspisivanju natječaja za prodaju/pravo građenja građevinskog zemljišta na području Gospodarske zone Kukuzovac Klasa: 944-01/11-01/28, Ur.broj: 2175/01-01-11-1 od 14. prosinca 2011. god., raspisao natječaj za prodaju/pravo građenja zemljišta na području Gospodarske zone Kukuzovac u okviru dijela prve Faze određene Urbanističkim planom uređenja, a radi izgradnje gospodarsko – poslovnih i gospodarsko–proizvodnih sadržaja sugłasno određenjima Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Kukuzovac Sinj. ----------

1.1.2. da je Kupac pravovremeno podnio potpunu ponudu za kupnju nekretnine u Gospodarskoj zoni Kukuzovac-Sinj i to čestice zemljišta koja se prema grafičkom prikazu Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Kukuzovac-Sinj nalazi u prostornoj cjelini 9., parcela broj 50, po cijeni od 35,00 kn/m^2, slijedom čega je za predmetnu nekretninu na temelju podataka iz ponude proveden postupak za ishođenje Rješenja o uvjetima građenja; ---

1.1.3. da je na zahtjev Kupca, Upravni odjel za prostorno uređenje Županije Splitsko-dalmatinske izdao pravomoćno Rješenje o uvjetima građenja KLASA: UP/I-361-03/12-26/32, URBROJ: 2181/1-11-05-12-23 od 07.09.2012. g., radi zahvata u prostoru građenje proizvodne građevine: MINI PIVOVARE; ----------

1.1.4. da je Grad Sinj vlasnik i samostalni neposredni posjednik nekretnine označene kao čestica zemljišta 177/228, Z.U.1539, k.o. Turjaci u naravi pašnjak površine 2549 m^2, (dvijetisuće petstočetrdesetdevet metara četvornih) te jamči da na istoj ne postoji nikakvo pravo trećih osoba koje bi isključilo, umanjilo ili ograničilo pravo vlasništva koje Kupcu pripada temeljem zaključenja ovog ugovora. ----------

1.1.5. da je Gradsko vijeće Grada Sinja na 25. sjednici održanoj 27. prosinca 2011. godine, na prijedlog Gradonačelnika Grada Sinjak, donijelo Zaključak o odabiru najpovoljnije ponude tvrtke PIVOVARA MAJIĆ d.o.o., Vojnić Sinjski 80, Trilj, OIB: 66400170758, za kupnju nekretnine u Gospodarskoj zoni Kukuzovac-Sinj po javnom natječaju objavljenom 15. studenoga 2011. god., Klasa: 944-01/11-01/32, Ur.broj: 2175/01-01-11-3, te ovlastilo Gradonačelnika na sklapanje ovog ugovora.----------

1.1.6. da su ugovorne strane dana 20. siječnja 2012. godine zaključile Predugovor o kupoprodaji nekretnine Klasa: 944-01/11-01/32, Ur.broj: 2175/01-03-12-4, koji Predugovor je ovjeren od strane javnog bilježnika iz Sinja, Vladimira Delonge pod brojem OV-370/12 i kojim Predugovorom se Kupac obvezao kupiti, a Prodavatelj prodati nekretninu predmet kupoprodaje, te je tom prigodom Kupac Prodavatelju na ime kupoprodajne cijene uplatio iznos od **26.733,00 kn** (slovima: dvadesetšest tisuća sedmastotridesettri kune), kao i da su ugovorne strane dana 25. srpnja 2012. godine zaključile Aneks predmetnom predugovoru -----

---

Dražen Majić

...21005542Z, ...teli),------ ...170758, MB: ...ORU...

1.2 Stranke suglasno određuju da se u svemu ostalom što nije određeno u ovom kupoprodajnom ugovoru, kao i u tumačenju i ispunjenju istog, ima polaziti od cilja prodaje nekretnine - privođenja namjeni utvrđenoj UPU-om Gospodarske zone Kukuzovac – izgradnja poslovnih i infrastrukturnih objekata. ----------

2.1. Prodavatelj Grad Sinj izjavljuje i jamči da je isključivi vlasnik za cijelo predmetne nekretnine, pa da je tako i upisan u zemljišnoj knjizi, te da na tu nekretninu koja je predmet kupoprodaje, nitko treći ne polaže bilo koje upisano ili neupisano pravo koje bi isključivalo, umanjivalo ili ograničavalo pravo vlasništva i pravo vlasništva koje stječe Kupac.----------

3.1. Prodavatelj ovim prodaje i predaje u vlasništvo za cijelo nekretninu označenu kao čestica zemljišta **177/228, Z.U. 1539, k.o. Turjaci, u površini od 2549 m²**, (dvijetisuće petstočetrdesetdevet metara četvornih), a Kupac kupuje i prima u vlasništvo za cijelo tu predmetnu i opisanu nekretninu sa svim pravima i pripadnostima, uz ograničenja i uvjete sa rokovima kako je to određeno ovim ugovorom.----------

4.1. Ugovorne stranke suglasno za predmetnu i opisanu nekretninu utvrđuju kupoprodajnu cijenu u iznosu od **35,00 kn** (slovima: tridesetpet kuna) za jedan metar četvorni, što ukupno iznosi **89.215,00 kn** (slovima: osamdestdevet tisuća dvjestopetnaest kuna). ----------
4.2. Utvrđuje se da je Kupac na ime jamčevine već platio iznos od **17.822,00 kn** (slovima: sedamnaest tisuća osamstodvadesetdvije kune)pa se taj iznos uračunava kao unaprijed plaćen dio kupoprodajne cijene. ----------
4.3. Utvrđuje se da je Kupac na temelju Predugovora već platio iznos od **26.733,00 kn** (slovima: dvadesetšest tisuća sedmastotridesettri kune), pa se taj iznos uračunava kao unaprijed plaćen dio kupoprodajne cijene. ----------
4.4. Stranke su suglasne da će Kupac preostali iznos utvrđene kupoprodajne cijene od **44.660,00 kn** (slovima: četrdesetčetiritisuće i šestošezdeset kuna) isplatiti Gradu Sinju u 6 (slovima: šest) jednakih mjesečnih obroka po **7.444,00 kn** (slovima: sedam tisuća četristočetrdesetčetiri kune), i to na žiro-račun Prodavatelja kod Hypo Alpe Adria bank d.d., broj: 2500009-1838900003, s pozivom na broj 24 7706 – MB/OIB – Kupca, s tim da prvi obrok dospijeva na naplatu najkasnije 05. travnja 2013. godine, dok ostali obroci dospijevaju na naplatu svakog idućeg mjeseca do petog u mjesecu, a zaključno do 05. rujna 2013. godine kada je Kupac dužan Prodavatelju u cijelosti isplatiti kupoprodajnu cijenu. ----------
4.5. Kupac gubi pravo na obročnu uplatu ukoliko na dan dospijeća ne plati bilo koja dva uzastopna obroka. U tom smislu isti je dužan nepodmireni iznos podmiriti jednokratno u cijelosti i to u roku od 8 (slovima: osam) dana od primitka obavijesti Prodavatelja kojom ga upućuje na tu obvezu, a ukoliko to ne učini Prodavatelj je ovlašten naplatiti se u postupku neposredne prisilne ovrhe.----------
4.6. Kupac dozvoljava da se u odnosu na eventualnu novčanu tražbinu iz točke 4.4. (četiri točka četiri), kada ista postane dospjela a eventualno neplaćena, provede postupak neposredne prisilne ovrhe radi naplate tih potraživanja, na poslovnom računu Kupca.----------

5.1. Kupac se obvezuje i dužan je: ----------
5.1.1. U roku od 12 (slovima: dvanaest) mjeseci od dana sklapanja ovog kupoprodajnog ugovora pribaviti odgovarajući akt za gradnju sukladno ishođenom rješenju, te započeti s gradnjom. ----------
5.1.2. U roku od 24 (slovima: dvadesetčetiri) mjeseca od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pribaviti urednu uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju, započeti s obavljanjem djelatnosti, te primiti na rad i u izgrađenom objektu zaposliti radnike u broju kako je to određeno u ponudi odnosno investicijskom programu. ----------

Dražen Majić

5.2. Kupac koji prema investicijskom programu i idejnom projektu gradi složeni objekt i započinje obavljanje djelatnosti u fazama dužan je u roku 36 (slovima: tridesetšest) mjeseci od dana sklapanja ugovora, sukladno fazama utvrđenim u lokacijskoj dozvoli i rokovima za sve izgrađeno sukladno idejnom projektu i ishođenim aktima za gradnju objekta/objekata po fazama, pribaviti urednu uporabnu dozvolu, započeti s djelatnošću, te primiti na rad i u izgrađenom objektu zaposliti radnike u broju kako je to određeno u ponudi odnosno investicijskom programu. ----------

5.3. Svi rokovi za ispunjenje ugovornih uvjeta kupca iz točke 5.1. i 5.2. (slovima: pet točka jedan i pet točka dva) ovog ugovora su fiksni, a ispunjenje utvrđenih obveza Kupca je bitni uvjet kupoprodajnog ugovora. ----------

5.4. Kupac nije ovlašten kupljeno zemljište ili njegov dio otuđiti za vrijeme od 2 (slovima) dvije, odnosno kada se radi o složenom objektu 3 (slovima: tri) godine, od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.----------
Iznimno od stavka 1. ove točke, Kupcu koji ispuni ugovorne uvjete iz točke 5.1. i 5.2. (slovima: pet točka jedan i pet točka dva), danom ispunjenja istih omogućiti će se slobodno raspolaganje nekretninom.----------

6.1. Prodavatelj se obvezuje i dužan je Kupcu:----------

6.1.1. Sukladno Odluci o dopuni Odluke o komunalnom doprinosu, umanjiti komunalni doprinos za :----------

- proizvodne djelatnosti i hotele -70 % (slovima: sedamdeset posto) ----------
- ostale poslovne djelatnosti – 30 % (slovima: trideset posto) ----------
- za djelatnosti: trgovina na veliko i malo, skladišta, hoteli i restorani komunalni doprinos se ne umanjuje.----------

6.1.2. Sukladno Odluci o dopuni Odluke o komunalnoj naknadi umanjiti komunalnu naknadu na način da se ista za proizvodne, preradbene i uslužne djelatnosti i hotele umanjuje:-

- u prvoj godini poslovanja - 100% (slovima: sto posto) ----------
- u drugoj godini poslovanja - 75% (slovima: sedamdesetpet posto) ----------
- u trećoj godini poslovanja - 50% (slovima: pedeset posto) ----------

Za djelatnosti: trgovina na veliko i malo, skladišta, hoteli i restorani komunalna naknada se ne umanjuje.----------

7.1. Suglasno odredbama iz članka 350. i 351. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj: 35/05 i 41/08) ako Kupac u roku utvrđenim 5.1. i 5.2. (pet točka jedan i pet točka dva) ovog ugovora ne pribavi urednu uporabnu dozvolu za izgrađeno sukladno idejnom projektu i odgovarajućem aktu za gradnju, ne započne s obavljanjem djelatnosti, te ne primi na rad i u izgrađenom objektu zaposli radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu, dužan je Gradu Sinju platiti ugovornu kaznu u visini trostrukog iznosa kupoprodajne cijene, odnosno iznos od **267.645,00 kn** (slovima: dvjestošezdesetsedam tisuća šestočetrdesetpetkuna).----------

7.1.1. Ugovornu kaznu o plaćanju trostruke kupoprodajne cijene iz prethodne točke, odnosno iznos od 267.645,00 kn (slovima: dvjestošezdesetsedam tisuća šestočetrdesetpet kuna) Kupac je u obvezi platiti Gradu Sinju najdulje u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od isteka ugovornog roka za izgradnju, stavljanje objekta u funkciju i zapošljavanje. ----------

7.1.2. Po ispunjenju ugovornih uvjeta ili isplatom ugovorne kazne u cijelosti Kupcu će se omogućiti slobodno raspolaganje zemljištem. ----------

7.2. Iznimno od odredbi iz točke 7.1. (slovima: sedam točka jedan) ovog ugovora, Gradsko vijeće Grada Sinja može izuzetno na obrazloženi zahtjev Kupca produžiti rok za pribavljanje uporabne dozvole za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju te započinjanje s obavljanjem djelatnosti i zapošljavanje, ali najviše za razdoblje od 6 (slovima:šest) mjeseci. ----------

Dražen Majić

Predmetni zahtjev za produženje roka Kupac je dužan podnijeti najmanje 45 (četrdesetpet) dana prije isteka roka. ----------

7.3. Kupac dozvoljava da se u odnosu na eventualnu novčanu tražbinu iz točke 7.1. (sedam točka jedan), kada ista postane dospjela a eventualno neplaćena, provede postupak neposredne prisilne ovrhe radi naplate tih potraživanja, na poslovnom računu Kupca. ----------
Prethodno postupku neposredne i prisilne ovrhe Prodavatelj je obvezan Kupca u pisanoj formi upozoriti na dospjelu a neizvršenu obvezu plaćanja ugovorne kazne te mu ostaviti rok od 15 (slovima: petnaest) dana od dana upućene obavijesti preporučenom pošiljkom, da predmetnu obvezu ispuni.----------

8.1. Prodavatelj je dužan Kupcu u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana kada to isti pismeno zatraži, izvršiti povrat kupoprodajne cijene od 10 % (slovima: deset posto), odnosno izvršiti povrat iznosa 8.921,50 kn (slovima: osamtisuća devetstodvadesetjednu kunu i pedeset lipa), sve pod uvjetom da u roku od 12 (slovima: dvanaest) mjeseci od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pribavi urednu uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju, započne s obavljanjem djelatnosti, te primi na rad i u izgrađenom objektu zaposli radnike u broju kako je to određeno u ponudi odnosno investicijskom programu.----------
8.2. Ako je riječ o složenom objektu koji se gradi u fazama, Prodavatelj je dužan Kupcu u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana kada to isti pismeno zatraži, izvršiti povrat kupoprodajne cijene od 10 % (slovima deset posto), odnosno izvršiti povrat iznosa od 8.921,50 kn (slovima: osamtisuća devetstodvadesetjednu kunu i pedeset lipa) ako u roku od 24 (slovima: dvadesetčetiri) mjeseca od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pribavi urednu uporabnu dozvolu za sve faze složenog objekta prema investicijskom programu, idejnom projektu i aktu za gradnju, započne s obavljanjem djelatnosti te primi na rad i u izgrađenom objektu zaposli radnike u broju kako je to određeno u ponudi odnosno investicijskom programu.----
8.3. Ugovorne strane su suglasne da se iznosi iz točke 8.1 i 8.2. (osam točka jedan i osam točka dva) ne mogu kumulirati, te je samo moguće postaviti jedan zahtjev, ovisno o određenjima utvrđenim lokacijskom dozvolom/drugim aktom za gradnju.----------
8.4. Prodavatelj dozvoljava da se u odnosu na eventualnu novčanu tražbinu iz točke 8.1. ili 8.2. (osam točka jedan ili osam točka dva), kada ista postane dospjela a eventualno neplaćena, provede postupak neposredne prisilne ovrhe radi naplate tih potraživanja, na poslovnom računu Prodavatelja. ----------
Prethodno postupku neposredne i prisilne ovrhe Kupac je obvezan Prodavatelja u pisanoj formi upozoriti na dospjelu a neizvršenu obvezu plaćanja te mu ostaviti rok od 15 (petnaest) dana od dana upućene obavijesti preporučenom pošiljkom, da predmetnu obvezu ispuni.-------

9.1. Kupac je ovlašten temeljem kupoprodajnog ugovora zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine na svoje ime za cijelo, uz istovremeni izbris prava vlasništva sa imena Grada Sinja. ----------
9.2. Istovremeno sa upisom prava vlasništva predmetne nekretnine na ime Kupca upisuje se u zemljišnu knjigu i zabrana otuđenja kupljenog zemljišta bez prethodne suglasnosti Prodavatelja za vrijeme od 2 (slovima) dvije, odnosno kada se radi o složenom objektu 3 (slovima: tri) godine, od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora..----------
9.3. Iznimno od odredbe iz prethodne točke, Kupcu koji ispuni sve ugovorne obveze, danom ispunjenja istih, omogućiti će se slobodno raspolaganje nekretninom i brisanje upisane zabilježbe. ----------

10.1. Prodavatelj će istekom roka od 2 (slovima) dvije, odnosno kada se radi o složenom objektu 3 (slovima: tri) godine, od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, ili ranije, pod uvjetom da je Kupac u cijelosti ispunio svoje obveze iz ovog ugovora, izdati Kupcu brisovnicu za upisano ograničenje prava vlasništva temeljem ovog ugovora. ----------

Dražen Mujić

11.1. Prodavatelj je predmetnu nekretninu predao Kupcu u stvarni i zakoniti posjed danas istovremeno s potpisom ovog ugovora i plaćanjem pune kupoprodajne cijene. ----------

12.1. Stranke su suglasne o obvezi Kupca platiti porez na promet nekretnina, kao i sve troškove u svezi uknjižbe, radnji javnog bilježnika i pristojbi. ----------

13.1. Kupac izjavljuje da je pregledao predmetnu nekretninu, da predmetna nekretnina nema nedostataka, pa da istu kupuje upoznat s njenim karakteristikama u stanju kakvom jest, dakle da ima potrebna svojstva za redovnu upotrebu i onu upotrebu koja odgovara Kupcu, pa da nema primjedbi na stanje stvari i njena svojstva i odlike. ----------

13.2. Slijedom izjave Kupca iz prethodne točke stranke suglasno utvrđuju da je predmetna nekretnina kupljena po načelu «viđeno – kupljeno», pa je isključena odgovornost Prodavatelja za materijalne nedostatke stvari. ----------

14.1. Ugovorne stranke su suglasne da će sve međusobne sporove i prijepore bilo u vezi ugovora ili ispunjenja obveza i ostvarenja prava najprije pokušati riješiti same sporazumno, mirnim putem. ----------

14.2. Za slučaj da stranke ne uspiju spor riješiti na miran način ugovaraju isključivu nadležnost Općinskog suda u Sinju. ----------

15.1. Ovaj ugovor sačinjen je u 10 (slovima: deset) istovjetnih primjeraka, svaki sa snagom izvornika, od kojih jedan zadržava javni bilježnik, Prodavatelj 4 (slovima: četiri) primjerka, a Kupac 5 (slovima: pet) primjeraka. ----------

15.2. Izmjene i dopune ovog ugovora važe jedino u pismenom obliku. ----------

16.1. Stranke su suglasne da je u ovom ugovoru sadržana njihova prava i slobodna volja, pa se već sada odriču svakog pobijanja i prigovora ovom ugovoru, jer na zaključenje istog su se odlučili promišljeno i slobodnom voljom. ----------

17.1. Ugovorne stranke izjavljuju da su im određenja, prava i obveze iz ovog ugovora potpuno razumljiva, jer su u cijelosti izraz onog što su odlučile svojom slobodnom voljom.

17.2. U znak suglasnosti i prihvaćanja svih prava i obveza iz ovog ugovora, stranke odnosno njihovi ovlašteni zastupnici ovaj ugovor potpisuju i podnose na solemnizaciju javnom bilježniku. ----------

---

PRODAVATELJ:
GRAD SINJ
Gradonačelnik
Ivica Glavan, prof.

REPUBLIKA HRVATSKA – GRADONAČELNIK SINJ – 2 – GRAD SINJ – SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

KUPAC:
PIVOVARA MAJIĆ d.o.o.
direktor
Dražen Majić

Dražen Majić

PIVOVARA MAJIĆ d.o.o.
VOJNIĆ SINJSKI
21240 TRILJ

Klasa: 944-01/11-01/32
Ur.Broj: 2175/01-03-13-48
U Sinju, 15. ožujka 2013. g. (slovima: petnaaestog ožujka dvijetisućetrinaeste godine)

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Vladimir Delonga
SINJ
Trg Franje Tuđmana 7

POTVRDA (SOLEMNIZACIJA) PRIVATNE ISPRAVE

Ja, javni bilježnik Vladimir Delonga, SINJ, Trg Franje Tuđmana 7 potvrđujem da su:
1. IVICA GLAVAN, SINJ, Miljenka Buljana 8, kao gradonačelnik GRADA SINJA , meni osobno poznat
2. DRAŽEN MAJIĆ, VOJNIĆ SINJSKI, Vojnić Sinjski 80, u svojstvu direktora trgovačkog društva PIVOVARA MAJIĆ d.o.o. VOJNIĆ SINJSKI, Vojnić Sinjski 80, upisanog u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS 060234340, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 103169216 izdanu od PP Sinj, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Internet stranice Trgovačkog suda
podnijeli temeljem članka 59. Zakona o javnom bilježništvu prednju privatnu ispravu na potvrdu.
Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.
Sudioniku pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.
Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga za njega proizlaze i da to odgovara njegovoj pravoj volji.

Javnobilježnička pristojba po Tbr 7 u iznosu od 40,00 kn naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.
Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 625,00 kn + PDV 25% (156,25 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Posl. broj: **OV-2106/13**
U Sinju, 15.03.2013. (petnaestog ožujka dvijetisućetrinaeste)

Republika Hrvatska 3 VLADIMIR DELONGA SINJ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Vladimir Delonga

