

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Ovaj ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje u tekstu: Ugovor) sklopili su dana 17. svibnja 2023. godine, u Vinkovcima:

Stečajna masa iza POLJOPRIVREDNA ZADRUGA ANDRIJAŠEVCI u stečaju, Vinkovci (Grad Vinkovci), Antuna Mihanovića 1, OIB: 91447816184, zastupana po stečajnom upravitelju Mladen Beljo, (dalje u tekstu: Prodavatelj)

- s jedne strane -

i

MARTIN KRZNARIĆ iz Rokovaca, Vinkovačka 81, OIB: 29332138422, zastupan po odvjetniku Krunoslav Gloković iz Županje, Veliki kraj 50, OIB: 05900446077, temeljem specijalne punomoći ovjerene kod javnog bilježnika Mladen Kaluđer iz Županje, dana 08.05.2023.g., broj OV-3056/2023 (dalje u tekstu: Kupac)

- s druge strane -

(Prodavatelj i Kupac ovdje se zajednički nazivaju "Stranke", a pojedinačno "Stranka")

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da je rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj: 6 St-710/2022-84 od 04.10.2023. g određen nastavak stečajnog postupka nad dužnikom stečajna masa iza Poljoprivredna zadruga Andrijaševci, a za stečajnog upravitelja imenovan je Mladen Beljo iz Vinkovaca, Antuna Mihanovića 1, OIB:76591147167.

Stečajna masa je nastala iza subjekta POLJOPRIVREDNA ZADRUGA ANDRIJAŠEVCI u stečaju, MBS: 030073528, OIB: 39956372403.

Sukladno Odluci Skupštine vjerovnika prodavatelja sa Skupštine vjerovnika održane dana 28. travnja 2023.g., zapisnik 6 St-710/2022-107, donesena je odluka da se prihvaća ponuda Martina Krznarića od dana 21.02.2023.g. podnesena putem punomoćnika odvjetnika Krunoslav Gloković i odobrava se stečajnom upravitelju unovčenje predmetne nekretnine neposrednom pogodbom, na način da sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine za kupoprodajnu cijenu od 11.000,00 €.

Odluka skupštine, zapisnik 6 St-710/2022-107, prileži ovome ugovoru i predstavlja njegov sastavni dio.

Temeljem navedenih polaznih osnova sklapa se ovaj kupoprodajni ugovor.

Članak 2.

Prodavatelj je vlasnik nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Vinkovcima, Zemljišnoknjižni odjel Vinkovci, k.o. 331961, ANDRIJAŠEVCI, broj ZK uložka: 758, nekretnina k.č.br. 1025/1, opisana kao KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U UL. M. GUPCA, površine 1789 m², ukupne površine 1789 m².

Članak 3.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu opisanu u članku 2. ovog Ugovora.

Članak 4.

Prodavatelj jamči Kupcu da su prodane nekretnine, koje su predmet ovoga ugovora, njegovo isključivo vlasništvo.

Kupac je upoznat sa činjenicom kako prodavatelj nema saznanja o stanju prodane nekretnine, koje su prodane po načelu viđeno kupljeno.

Članak 5.

Stranke suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za nekretninu opisanu u članku 2. ovog Ugovora u ukupnom iznosu od 11.000,00 EUR (slovima: jedanaestisućaeura).

Članak 6.

Stranke su suglasne da je cijena određena u članku 5. ovog Ugovora konačna i nepromjenjiva.

Članak 7.

Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj potvrđuje da mu je Kupac u cijelosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu, opisanu u čl. 5. ovog Ugovora.

Dokaz o uplati vidljiv je u Izvratku o stanju i prometu po računu za period od 01.05.2023. do 09.05.2023., Izvadak br.6. za račun 2485003-1100311130, Naziv uplatitelja naveden MARTIN KRZNARIĆ VINKOVAČKA ULICA, 81 32271 ROKOVCI, Svrha plaćanja PRIJENOS.

Članak 8.

Stranke suglasno utvrđuju da se smatra da je s danom potpisa ovoga ugovora Kupac preuzeo nekretninu u posjed slobodan od osoba i stvari.

Kupac izjavljuje da se obvezuje u roku od 8 dana od dana sklapanja ovog ugovora obavijestiti sve pružatelje komunalnih usluga o promjeni vlasništva i izvršiti promjenu korisnika na ime kupca te izmiriti sve dospjele režijske troškove i komunalni/vodni doprinos.

Članak 9.

Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj ovlašćuje Kupca da temeljem ovog Ugovora bez ikakvog njegovog daljnjeg pristanka ili odobrenja ishodi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini opisanoj u članku 2. ovog Ugovora na ime i za korist Kupca u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Vinkovcima, zemljišnoknjižni odjel Vinkovci i svim drugim javnim knjigama u kojima se evidentira pravo vlasništva.

Članak 10.

Stranke su suglasne da obveza plaćanja poreza na promet predmetne nekretnine kao i troškova i izdataka nastalih sa sklapanjem ovog ugovora i prijenosa prava vlasništva predmetnih nekretnina na ime Kupca ide na teret Kupca.

Članak 11.

Ovaj Ugovor izrađen je u 2 (dva) istovjetna primjerka koji će se koristiti u postupku njegova provođenja, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Kupac, a 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik dok Prodavatelj zadržava ovjerenu presliku. U znak prihvata prava i obaveza iz ovoga Ugovora, Stranke ga vlastoručno potpisuju.

Prodavatelj:

STEČAJNA MASA IZA

PZ ANDRIJAŠEVCI u stečaju
Vinkovci, Antuna Mihanovića 1
OIB: 91447816184

ODVJETNIK
Kupac: KRUNOSLAV GLOAGNIEC mag. iur.
SIB 83364437
32276 ZUPANJA, Vinski Kraj 50
TEL/FAX: 032 831619

Ja, javni bilježnik **Marijan Mendeš**, Vinkovci, Trg dr. Franje Tuđmana 2,
potvrđujem da je stranka:

Stečajna masa iza PZ ANDRIJAŠEVCI u stečaju, MBS 030266451, OIB 91447816184, Vinkovci, ANTUNA MIHANOVIĆA 1, zastupano po stečajnom upravitelju **MLADEN BELJO, OIB 76591147167, VINKOVCI, ANTUNA MIHANOVIĆA 1**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115986310 PU Vukovarsko-srijemska, 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 1,33 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-5119/2023

Vinkovci, 17.05.2023.



Javni bilježnik
Marijan Mendeš



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 6 St-710/2022-107

ZAPISNIK

sa sjednice Skupštine vjerovnika u stečajnom postupku nad dužnikom: stečajna masa iza Poljoprivredna zadruga Andrijaševci, Vinkovci, Antuna Mihanovića 1, OBI: 91447816184, MBS: 030266451 održanog u prostorijama Trgovačkog suda u Osijeku, 28. travnja 2023.

NAZOČNI OD STRANE SUDA:

1. Nada Roso, stečajna sutkinja
2. Danijela Sekulić, zapisničar

Početak u 10,30 sati.

Utvrđuje se da je na skupštini vjerovnika nazočan stečajni upravitelj Mladen Beljo.

TE VJEROVNICI:

- za ŽDO Vukovar – Darko Čorluka – zamjenik

Utvrđuje se da je su na današnjem ročištu nazočne studentice Pravnog fakulteta u Osijeku Matea Čato i Lana Babić.

Utvrđuje se da je Rješenje 6 St-710/2022-100 od 30. ožujka 2023. kojim se zakazala skupština vjerovnika te ispravak rješenje 6 St-710/2022-101 od 30. ožujka 2023. objavljeno na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Osijeku dana 30. ožujka 2023.

Stečajni upravitelj za sjednicu predlaže slijedeći

DNEVNI RED

1. Donošenje odluke o načinu unovčenja nekretnine
2. Donošenje odluke o prijedlogu ovršenika D. Kordić (P-259/20, Ovr-2304/17 odnosno Povrv-494/15)
3. Razno

Nazočni su suglasni s predloženim dnevnim redom.

Ad. 1 i Ad 2.

Stečajni upravitelj navodi:

1. Donošenje odluke o načinu unovčenja nekretnine

Dužnik je vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog suda u Vinkovcima, Zemljišnoknjižni odjel Vinkovci, upisane u Zk.ul. 758, kč.br. 1025/1 k.o. Andrijaševci, kuća, dvorište i oranica u ul. M. Gupca, površine 1789 m².

Ranije sam u izvješćima ukazao na pravne postupke vezano za ovu nekretninu te da, kao i ranija stečajna upraviteljica, nisam u posjedu iste. U posjedu se nalazi obitelj Dekanić, raniji vlasnici ove nekretnine.

Krajem mjeseca veljače primio sam Zahtjev, tj. ponudu gospodina Martin Krznarić zastupanog po odvjetniku Krunoslavu Gloković iz Županje iz koje je vidljiva namjera ponuditelja da kupi predmetnu nekretninu za iznos od 11.000,00 €. Svoju ponudu dodatno obrazlaže činjenicama da predmetna nekretnina predstavlja jedini dom obitelji i to njegove bake i ujaka. Nadalje iznosi svoje daljnje tvrdnje oko postupka koji je prethodio stjecanju nekretnine od strane stečajnog dužnika. Podsjeća kako je u tijeku postupak za dopuštenjem revizije protiv presude Županijskog suda u Slavonskom Brodu br.GŽ-3/2022-3 od 7.04.2022.g. Dodatno ukazuje na institut Pravo na dom po čl. 8 Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

Poduzeo sam radnje koje su preduvjet daljnjem donošenju odluke o načinu unovčenja u ovome postupku. Prihvatio sam ponudu stalnog sudskog vještaka Zvonimir Rogač dipl.inž.građ za izradu Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine. Isti je sačinio Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnine i iz istog proizlazi kako ukupna tržišna vrijednost iznosi: 10.600,00 €. Elaboratu su priložene i fotografije.

Slijedom navedenog i uzevši u obzir tržišnu vrijednost nekretnine iz priloženog Elaborata, činjenicu da ranija stečajna upraviteljica nije uspjela preuzeti posjed te da trenutno ni ja nisam u posjedu nekretnine (a što bi utjecalo na postupak prodaje) te na najavu mogućih novih pokušaja (pravnih) zaštite prava na dom i ustrajanja na prijedlogu za dopuštenjem revizije - predlažem, u cilju smanjenja troškova i trajanja ovog stečajnog postupka, da skupština vjerovnika donese slijedeću odluku:

Prihvaća se ponuda Martina Krznarića od dana 21.02.2023.g. podnesena putem punomoćnika odvjetnika Krunoslav Gloković i odobrava se stečajnom upravitelju unovčenje predmetne nekretnine neposrednom pogodbom, na način da sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine za kupoprodajnu cijenu od 11.000,00 €.

2. Prijedlog ovršenika D. Kordić (P-259/20, Ovr-2304/17 odnosno Povrv-494/15)

Dana 10.03.2023.g. ovršenik D. Kordić je putem punomoćnika odvjetnika H. Plavšić predložio jednokratno namirenje duga s naslova glavnice u cijelosti i to u roku 60 dana, kao i troškova postupka. Također predlažu otpis zakonskih zateznih kamata u cijelosti (nisu specificirali iznose).

Iz Potvrde o redoslijedu osnove za plaćanje evidentirane u Očevidniku i iznosu nepodmirenih obveza s kamatom evidentiranih prije te osnove za plaćanje vidljivo je kako je osnova P-259/20-30 evidentirana u Očevidniku na 1. mjestu a iz Specifikacija izvršenja osnove na dan 09.03.2023.g. vidljiv je iznos 4,17 € zaplijenjeno i iznos od 5.097,99 € ukupno nenaplaćeno. Nenaplaćeni iznos glavnog duga u iznosu od 3.376,93 € i nenaplaćeni iznos dospjele kamate od 1.718,01 €.

Ukoliko bi se do Skupštine pokazalo kako neće biti većih iznosa mjesečne zapljene i naplate po ovoj osnovi, te da se ovaj dug neće namiriti u nekom kraćem razdoblju (6-12 mjeseci), posebno ukoliko se donese odluka o unovčenju nekretnine neposrednim putem (što će omogućiti završetak ovog postupka u kraćem roku i uz manji trošak postupka) predlažem, u cilju smanjenja troškova i trajanja ovog stečajnog postupka, da skupština vjerovnika donese slijedeću odluku:

Prihvaća se prijedlog ovršenika Dragutin Kordić od dana 10.03.2023.g. podnesen putem punomoćnika odvjetnika Hrvoje Plavšić i daje se suglasnost stečajnom upravitelju sklopiti nagodbu na način da ovršenik jednokratno plati glavicu i troškove postupka uz otpis zakonskih zateznih kamata.

Slijedom navedenog, Skupština vjerovnika jednoglasno donosi slijedeće

ODLUKE

I Prihvaća se ponuda Martina Krznarića od dana 21.02.2023.g. podnesena putem punomoćnika odvjetnika Krunoslav Gloković i odobrava se stečajnom upravitelju unovčenje predmetne nekretnine neposrednom pogodbom, na način da sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine za kupoprodajnu cijenu od 11.000,00 €.

II Prihvaća se prijedlog ovršenika Dragutin Kordić od dana 10.03.2023.g. podnesen putem punomoćnika odvjetnika Hrvoje Plavšić i daje se suglasnost stečajnom upravitelju sklopiti nagodbu na način da ovršenik jednokratno plati glavnica i troškove postupka uz otpis zakonskih zateznih kamata.

Ad 3. Razno

Pod točkom Razno nije bilo daljnjih pitanja i primjedbi.

Budući da nije bilo daljnjih pitanja ni prijedloga sjednica završava s radom u 10,40 sati.

STEČAJNA SUTKINJA

STEČAJNI UPRAVITELJ

ZAPISNIČAR

VJEROVNICI



SPECIJALNA PUNOMOĆ

Kojom:

1. MARTIN KRZNARIĆ OIB:29332138422, 32271 Rokovci, Vinkovačka 81, u svojstvu opunomoćitelja i kupca– Nastavno samo: kupac;

OPUNOMOĆUJE

- ODVJETNIKA KRUNOSLAVA GLOKOVIĆ OIB:05900446077, 32270 Županja, Veliki kraj 50, u svojstvu punomoćnika, da može u ime i za račun kupca sklopiti, potpisati i ovjeriti kupoprodajni ugovor sa prodavateljem – STEČAJNA MASA iza Poljoprivredne zadruge Andrijaševci u stečaju – Stečajna masa iza PZ Andrijaševci u stečaju OIB:91447816184, MBS:030266451, 32100 Vinkovci, Antuna Mihanovića 1. zastupane po stečajnom upravitelju Mladenu Beljo OIB:76591147167 iz Vinkovaca, Antuna Mihanovića 1 o kupnji nekretnine upisane u z.k.ul.br.758 k.o.Andrijaševci, kat.čest.br.1025/1, kuće, dvorišta i oranice u ul.M.Gupca sa 1789 m2 za iznos kupovnine od 11.000,00 EUR-a (slovima:jedanaesttisućaeura), kao i općenito poduzimati sve druge potrebne pravne radnje i poslove, a sve u svrhu realizacije (upisa) prava vlasništva navedene nekretnine na ime i posjed kupca - MARTINA KRZNARIĆ OIB:29332138422, 32271 Rokovci, Vinkovačka 81

Dana 08. svibnja, 2023.

Opunomoćitelj-kupac:
MARTIN KRZNARIĆ OIB:29332138422

Martin Krznarić

Ja, javni bilježnik **MLADEN KALUĐER**, Županja, Veliki Kraj 59,
potvrđujem da je stranka:

MARTIN KRZNARIĆ, OIB 29332138422, **ROKOVCI, VINKOVAČKA ULICA 81**, u mojoj
nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 110358490 PU Vukovarsko-srijemska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-3056/2023

Županja, 08.05.2023.



Javni bilježnik
MLADEN KALUĐER
za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
MARIJA KARALIĆ

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marija Karalić", with a large loop at the end.