

TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju Tribunj

Križine 4, OIB: 14395554723

Nadležni sud: **Trgovački sud u Zadar**
Poslovni broj spisa: **St-211/2011**
Stečajni dužnik: **TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju Tribunj**
Zamalin 96, OIB: 14395554723

Predmet: Podnesak

Stečajni upravitelj u privitku dostavlja potpisani Sporazum o uređenju međusobnih odnosa i potpisani Ugovor o zakupu, kojom dokumentacijom su provedene odluke skupštine vjerovnika.

TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju Tribunj
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju iz Tribunja, Križine 4, OIB 14395554723, koju zastupa Dražen Vidman, stečajni upravitelj (dalje: Stečajni dužnik)

i

FALCON PEREGRIN d.o.o. iz Zagreba, Remetinečka cesta 112b, OIB 54838573473, koje zastupa Zdravko Petrović, direktor (dalje: Falcon)

i

ZDRAVKO PETROVIĆ iz Zagreba, Lanište 22, OIB 82951382256, (dalje: Jamac)

zaključili su 20.3.2026. slijedeći

SPORAZUM O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA

(dalje: Sporazum)

Članak 1.

Predmet Sporazuma je naknada za korištenje imovine Stečajnog dužnika, koja je imovina dio stečajne mase u stečajnom postupku St-211/2011, pred TS Zadar, kako slijedi:

- a) nekretnine obuhvaćene Procjembenim elaboratom 26-02-01, stalnog sudskog vještaka Jure Jelenića:
 - 1. čestica katastarski broj 863 SELINE (zku 9539), k.o. Tribunj, površine 2.147 m², na adresi Križine 4 Tribunj,
 - 2. samostojeća proizvodno-poslovna građevina, privedena svrsi, u naravi uljara, bez katova, građevinske bruto površine 1.056,80 m², korisne površine 992,38 m², korisne vrijednosti površine zgrade 676,19 m², izgrađena 1987. godine, sa infrastrukturom (voda, struje, sabirna jama), ima mogućnost ishoditi legalitet i akt o uporabljivosti, bez energetskog certifikata,
- b) pokretnine navedene kao Stara oprema u Elaboratu o vještačenju i procjeni vrijednosti postrojenja za proizvodnju ulja stalnog sudskog vještaka Jakov Bakić iz Zadra, od 28.4.2024. godine (koji se smatra sastavnim dijelom Sporazuma) i obuhvaćene Pregledom-identifikacijom i procjenom strojeva, uređaja i opreme stalnog sudskog vještaka Stanka Smolake iz Splita, od 5.3.2026. (koji se smatra sastavnim dijelom Sporazuma), te

- c) pravne pozicije Stečajnog dužnika koje su stranke Sporazuma utvrdile u t.1. Ugovora o zakupu koji je ovjeren pred javnim bilježnikom Vojislavom Vuletinom 1.4.2015., izuzev imovine navedene pod a) i b) ovog članka, a koja t.1. glasi:

„Predmet ovog Ugovora je zakup svih-cjelokupnih nekretnina i pokretnina (strojeva, uređaja i alata) koje su u vlasništvu ili izvanknjižnom vlasništvu zakupodavca, te se nalaze unutar poslovnog kruga zakupodavca i koje su bile u zakupu „Tribunjske masline”, d.o.o. do 31. Prosinca 2014. g. (tridesetprvi prosinca dvijetisućečetnaeste godine), uz otkazni rok od 2 (dva) mjeseca, osim nekretnina koje su u zakupu i sudskom sporu od strane Ribarske zadruge „Adria” Tribunj.

Imovina se predaje na upotrebu i pravilno korištenje uz obvezu održavanja i korištenja pozornošću urednog gospodarstvenika. Uz to je zakupac dužan plaćati sve obveze koje se odnose na predmetnu imovinu (porezi, pristojbe, komunalna i vodna naknada, voda, električna energija i sve dr.)

Ukoliko zakupcu bude blokiran žiro-račun zbog neplaćenih dospjelih obveza na ime javnih davanja prema Republici Hrvatskoj Ugovor se automatski raskida.”

- d) pravne pozicije Stečajnog dužnika koje su stranke Sporazuma utvrdile u t.1. Ugovora o zakupu koji je ovjeren pred javnim bilježnikom Vojislavom Vuletinom 4.3.2016., izuzev imovine navedene pod a) i b) ovog članka, a koja t.1. glasi:

„Predmet ovog Ugovora je zakup svih-cjelokupnih nekretnina i pokretnina (strojeva, uređaja i alata) koje su u vlasništvu ili izvanknjižnom vlasništvu zakupodavca, te se nalaze unutar poslovnog kruga zakupodavca i koje su bile u zakupu „Tribunjske masline”, d.o.o. do 31. Prosinca 2014. g. (tridesetprvi prosinca dvijetisućečetnaeste godine), te ovog zakupca tijekom 2015. (dvijetisućepetnaeste) godine, uz otkazni rok od 2 (dva) mjeseca, osim nekretnina koje su u zakupu i sudskom sporu od strane Ribarske zadruge „Adria” Tribunj.

Predmet ovog Ugovora su nekretnine smještene na zemlj. čest. 942/2, KO Vodice, ZU 5606, od 1.500 m²; zemlj. čest. 949, KO Vodice, ZU 8994, od 266m²; zemlj. čest. 950, KO Vodice, ZU 8994, od 5.575 m²; zemlj. čest. 6246/2, KO Tisno, ZU 4744, od 870 m²; zemlj. čest. 6338, KO Tisno, ZU 4744, od 2.010 m² i zemlj. čest. 6317, KO Tisno ZU 3069, od 327 m², u naravi maslinici ukupne površine 10.548 m².

Imovina se predaje na upotrebu i pravilno korištenje uz obvezu održavanja i korištenja pozornošću urednog gospodarstvenika. Uz to je zakupac dužan plaćati sve obveze koje se odnose na predmetnu imovinu (porezi, pristojbe, komunalna i vodna naknada, voda, električna energija i sve dr.)

Ukoliko zakupcu bude blokiran žiro-račun zbog neplaćenih dospjelih obveza na ime javnih davanja prema Republici Hrvatskoj Ugovor se automatski raskida.”

Oba ugovora pod c) i d) se smatraju sastavnim dijelovima Sporazuma.

Članak 2.

Imovinu iz čl. 1. je Falcon koristio u razdoblju 1.7.2024. – 31.12.2025. godine (dalje: Razdoblje). Baza za obračun naknade iz prethodnog stavka je iznos 757,34 EUR, uvećano za PDV, mjesečno, koji je iznos utvrđen pravomoćnom presudom TS Zadar, P-12/2022-65 (koja se smatra sastavnim dijelom Sporazuma).

Falcon se obvezuje uplatiti Stečajnom dužniku na ime naknade za korištenje imovine iz čl. 1. Sporazuma, u Razdoblju, iznos 13.632,12 EUR, što uvećano za PDV iznosi 17.040,15 EUR, koji je iznos utvrđen sukladno odredbama iz prethodnih stavaka ovog članka.

Članak 3.

Falcon se obvezuje da će iznos 17.040,15 EUR uplatiti na IBAN Stečajnog dužnika otvoren kod PARTNER BANKA dd, br. HR9824080021100048404.

Obavezu iz prethodnog stavka Falcon će izvršiti prema slijedećoj dinamici:

- iznos 500,00 EUR mjesečno (sa PDV), u razdoblju 1.1. – 30.9.2026., do 15og u mjesecu za prethodni mjesec i
- iznos 4.180,05 EUR mjesečno (sa PDV), u razdoblju 1.10. – 31.12.2026., do 15og u mjesecu za prethodni mjesec.

Na iznos iz stavka 1. ovog članka se obračunava kamata od 4,5% godišnje počevši od 1.1.2026. Kamata od 4,5% godišnje se obračunava na ostatak duga nakon svake uplate po Sporazumu, do potpunog ispunjenja obaveze.

Članak 4.

Falcon kao sredstvo osiguranja naplate obaveze po Sporazumu, predaje stečajnom upravitelju bjanko zadužnicu na iznos 20.000,00 EUR, ovjerena 25.3.2026. pred javnim bilježnikom Draženom Markušem iz Zagreba, broj ovjere OV-2693/2026 (dalje: Zadužnica), koja je Zadužnica ovjerena od strane zakonskog zastupnika Zdravka Petrovića i jamca-platca Zdravka Petrovića.

Jamac-platac potpisom Sporazuma pristaje da se Zadužnica koristi u svrhu opisanu u čl. 3.

Članak 5.

Falcon pristaje da se neposredno na temelju Sporazuma, bez ikakvog njegovog daljnjeg pristanka ili odobrenja, u slučaju da ne izvrši obavezu plaćanja iz čl. 3. Sporazuma, provede naplata putem prisilne ovrhe.

Jamac-platac pristaje da se neposredno na temelju Sporazuma, bez ikakvog njegovog daljnjeg pristanka ili odobrenja, u slučaju da Falcon dragovoljno ne izvrši obavezu iz čl. 3. Sporazuma, provede naplatu putem prisilne ovrhe.

Članak 6.

Na odnose potpisnika Sporazuma, koji nisu drugačije utvrđeni Sporazumom, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o zakupu, kao i odredbe Ovršnog zakona.

U slučaju da neka odredba Sporazuma nije u skladu sa zakonskim propisima, potpisnici će istu zamijeniti odgovarajućom, koja neće utjecati na predmet Sporazuma.

Članak 7.

Sve sporove koji eventualno nastanu vezano uz Sporazum, potpisnici će nastojati riješiti dogovorom, a ako ne uspiju utvrđuju nadležnost TS Zadar.

Članak 8.

Potpisnici utvrđuju da u Sporazumu nije ništa križano, brisano niti dodavano, te eventualne promjene i dodaci Sporazumu obvezuju potpisnike samo ako su sastavljeni u pisanom obliku.

Članak 9.

Potpisnici potvrđuju da su u Sporazumu u potpunosti sadržana njihova prava i ozbiljna volja, nakon čega isti, u znak prihvata svih prava i obveza koje iz Sporazuma proizlaze, vlastoručno potpisuju.

Danom potpisa Sporazum za potpisnike postaje pravno obvezujući.

STEČAJNI DUŽNIK:


Dražan Vidman
stečajni upravitelj

FALCON:


FALCON PEREGRINI d.o.o.
ZAGREB
OIB: 54838573473

JAMAC-PLATAC:

TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju iz Tribunja, Križine 4, OIB 14395554723, koju zastupa Dražen Vidman, stečajni upravitelj (dalje: Stečajni dužnik)

i

FALCON PEREGRIN d.o.o. iz Zagreba, Remetinečka cesta 112b, OIB 54838573473, koje zastupa Zdravko Petrović, direktor (dalje: Falcon)

i

ZDRAVKO PETROVIĆ iz Zagreba, Lanište 22, OIB 82951382256, (dalje: Jamac-platac) zaključili su 23.3.2026. slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU

(dalje: Ugovor)

Članak 1.

Predmet Ugovora je zakup imovine stečajnog dužnika za period 1.1. – 30.6.2026. godine, koja imovina je dio stečajne mase u stečajnom postupku St-211/2011, pred TS Zadar, kako slijedi:

- a) nekretnine obuhvaćene Procjembenim elaboratom 26-02-01, stalnog sudskog vještaka Jure Jelenića:
 - 1. čestica katastarski broj 863 SELINE (zkul 9539), k.o. Tribunj, površine 2.147 m², na adresi Križine 4 Tribunj,
 - 2. samostojeća proizvodno-poslovna građevina, privedena svrsi, u naravi uljara, bez katova, građevinske bruto površine 1.056,80 m², korisne površine 992,38 m², korisne vrijednosti površine zgrade 676,19 m², izgrađena 1987. godine, sa infrastrukturom (voda, struje, sabirna jama), ima mogućnost ishoditi legalitet i akt o uporabljivosti, bez energetskeg certifikata,
- b) pokretnine navedene kao Stara oprema u Elaboratu o vještačenju i procjeni vrijednosti postrojenja za proizvodnju ulja stalnog sudskog vještaka Jakov Bakić iz Zadra, od 28.4.2024. godine (koji se smatra sastavnim dijelom Ugovora) i obuhvaćene Pregledom-identifikacijom i procjenom strojeva, uređaja i opreme stalnog sudskog vještaka Stanka Smodlake iz Splita, od 5.3.2026. (koji se smatra sastavnim dijelom Ugovora), te
- c) pravne pozicije Stečajnog dužnika koje su stranke Ugovora utvrdile u čl. 1., t.c) i t.d) Sporazuma od 20.3.2026. godine, izuzev imovine pod a) i b) ovog članka.

Članak 2.

Imovina opisana u čl. 1. Ugovora, se daje u zakup za iznos mjesečne zakupnine 757,34 EUR, uvećano za PDV, što ukupno iznosi 946,68 EUR.

Ukupna zakupnina za period od 1.1. – 30.6.2026. iznosi 5.680,08 EUR, sa PDV.

Članak 3.

Falcon se obvezuje da će iznos 5.680,08 EUR uplatiti na IBAN Stečajnog dužnika otvoren kod PARTNER BANKA dd, br. HR9824080021100048404.

Obavezu iz prethodnog stavka Falcon će izvršiti prema slijedećoj dinamici:

- iznos 500,00 EUR mjesečno (sa PDV), u razdoblju 1.1. – 30.4.2026., do 15og u mjesecu za prethodni mjesec i
- iznos 1.840,04 EUR mjesečno (sa PDV), u razdoblju 1.1. – 30.4.2026., do 15og u mjesecu za prethodni mjesec.

Na iznos iz stavka 1. ovog članka se obračunava kamata od 4,5% godišnje počevši od 1.1.2026.

Kamata od 4,5% godišnje se obračunava na ostatak duga nakon svake uplate po Ugovoru, do potpunog ispunjenja obaveze.

Članak 4.

Falcon kao sredstvo osiguranja naplate obaveze po Ugovoru, predaje stečajnom upravitelju bjanko zadužnicu na iznos 10.000,00 EUR, ovjerena 25.3.2026. pred javnim bilježnikom Draženom Markušem iz Zagreba, broj ovjere OV-2694/2026 (dalje: Zadužnica), koja je Zadužnica ovjerena od strane zakonskog zastupnika Zdravka Petrovića i jamca-platca Zdravka Petrovića.

Jamac-platac potpisom Sporazuma pristaje da se Zadužnica koristi u svrhu opisanu u čl. 3.

Članak 5.

Jamac-platac potpisom Ugovora pristaje da se Zadužnica koristi u svrhu opisanu u čl. 3.

Članak 6.

Falcon pristaje da se neposredno na temelju Ugovora, bez ikakvog njegovog daljnjeg pristanka ili odobrenja, u slučaju da ne izvrši obavezu plaćanja iz čl. 3. Ugovora, provede naplata putem prisilne ovrhe.

Jamac-platac pristaje da se neposredno na temelju Ugovora, bez ikakvog njegovog daljnjeg pristanka ili odobrenja, u slučaju da Falcon dragovoljno ne izvrši obavezu iz čl. 3. Ugovora, provede naplatu putem prisilne ovrhe.

Članak 7.

Na odnose potpisnika Ugovora, koji nisu drugačije utvrđeni Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o zakupu, kao i odredbe Ovršnog zakona.

U slučaju da neka odredba Ugovora nije u skladu sa zakonskim propisima, potpisnici će istu zamijeniti odgovarajućom, koja neće utjecati na predmet Ugovora.

Članak 8.

Sve sporove koji eventualno nastanu vezano uz Ugovor, potpisnici će nastojati riješiti dogovorom, a ako ne uspiju utvrđuju nadležnost TS Zadar.

Članak 9.

Potpisnici utvrđuju da u Ugovoru nije ništa križano, brisano niti dodavano, te eventualne promjene i dodaci Sporazumu obvezuju potpisnike samo ako su sastavljeni u pisanom obliku.

Članak 10.

Potpisnici potvrđuju da su u Ugovoru u potpunosti sadržana njihova prava i ozbiljna volja, nakon čega isti, u znak prihvata svih prava i obveza koje iz Ugovora proizlaze, vlastoručno potpisuju.

Danom potpisa Ugovor za potpisnike postaje pravno obvezujući.

STEČAJNI DUŽNIK:


Dražen Vidma.,
stečajni upravitelj

FALCON:


FALCON PEREGRIN d.o.o.
ZAGREB
OIB: 54838573473

JAMAC-PLATAC:

