

W-2529/LS

KLEMM SIGURNOST d.o.o., Zagreb, Grad Zagreb, Ulica Drage Gervaisa 3, OIB: 35596498125, koje zastupa Ivan Timek, direktor, **kao Predlagatelj osiguranja**, s jedne strane-----

MIJO LALIĆ, Slavonski Kobaš, Oriovac, Ulica Nikole Zrinskog 33C, OIB: 054526013556, **kao Protivnik osiguranja**, s druge strane, -----

AGRO-SKY d.o.o., Slavonski Kobaš, Općina Oriovac, Ulica Nikole Zrinskog 33C, OIB: 054526013556, koje zastupa Mijo Lalić, direktor, **kao Dužnik**, s druge strane, -----

zajedno dalje u Sporazumu: Stranke Sporazuma,-----
zaključili su u Zagrebu, dana 19. ožujka 2025. godine (devetnaestog ožujka dvijetisućedvadesetpete godine), sljedeći-----

**SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE
PRIJENOSOM PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA
(u daljnjem tekstu: Sporazum)**

Članak 1.

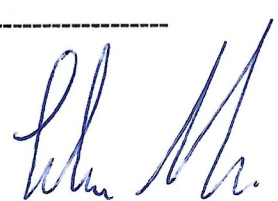
Stranke Sporazuma suglasno utvrđuju da je Predlagatelj osiguranja pozajmio Dužniku kako slijedi:-----

- a) Temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici br. 12/2024 od dana 16. srpnja 2024. godine i Anexa ugovora o kratkoročnoj pozajmici od dana 30. prosinca 2024. godine iznos od 350.000,00 eur (tristopedeset tisuća eura), zajedno s ugovornom kamatom u iznosu od 5% (pet posto) godišnje i rokom povrata do 01. ožujka 2025. godine;-----
- b) Temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici br. 16/2024 od dana 09. kolovoza 2024. godine i Anexa ugovora o kratkoročnoj pozajmici od dana 30. prosinca 2024. godine iznos od 300.000,00 eur (tristo tisuća eura),, zajedno s ugovornom kamatom u iznosu od 5% (pet posto) godišnje i rokom povrata do 01. ožujka 2025. godine;-----
- c) Temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici br. 18/2024 od dana 03. rujna 2024. godine i Anexa ugovora o kratkoročnoj pozajmici od dana 30. prosinca 2024. godine iznos od 400.000,00 eur (četiristo tisuća eura), zajedno s ugovornom kamatom u iznosu od 5% (pet posto) godišnje i rokom povrata do 01. ožujka 2025. godine;-----

Stranke suglasno utvrđuju da preostali iznos duga pod a) iznosi 34.303,29 eur (tridesetčetiristisućetrinotrieuradvadesetdevetcenti), pod b) iznosi 300.000,00 eur (tristotisućaeuranulacenti) i pod c) iznosi 400.000,00 eur (četiristotisućaeuranulacenti), odnosno, ukupno 734.303,29 eur (sedamstotridesetčetiristisućetrinotrieuradvadesetdevetcenti), a sve to zajedno s ugovornom kamatom od po 5% (pet posto) godišnje i zakonskom zateznom kamatom koje na navedene iznose teče od 02. ožujka 2025. godine do isplate -----

Stranke suglasno utvrđuju da je rok povrata navedene tražbine od 734.303,29 eur (sedamstotridesetčetiristisućetrinotrieuradvadesetdevetcenti) do dana 01. rujna 2025. (prvog rujna dvijetisućedvadesetpete) godine.-----

10-3



Stranke Sporazuma suglasno utvrđuju da se radi osiguranja tražbine koju Predlagatelj osiguranja ima prema Dužniku na Predlagatelja osiguranja izvrši prijenos prava vlasništva nekretnina u vlasništvu Protivnika osiguranja.-----

Članak 2.

Ukoliko Dužnik zakasni s isplatom novčane tražbine Predlagatelja osiguranja navedenom u članku 1. stavak 1 i 2 ovog Sporazuma, Predlagatelj osiguranja ima pravo na istu zaračunati zakonsku zateznu kamatu u skladu s odredbom članka 29. Zakona o obveznim odnosima, a koja teče od dana 02. rujna 2025. (drugog rujna dvijetisućdvadesetpete) godine do isplate.-----

Članak 3.

Stranke Sporazuma suglasno utvrđuju da je **Protivnik osiguranja vlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Slavanskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod:**-----

- u **zk.ul.br. 801, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 893, selo pašnjak od 7652 m²; zk.č.br. 928 selo od 1548 m², kuća i dvorište od 618 m² i oranica od 930 m².-----
- u **zk.ul.br. 1473, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1407, prašnice pašnjak od 14880 m²;-----
- u **zk.ul.br. 1054, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1324 Ribnjača od 5996 m², oranica od 2926 m², oranica od 1150 m² i oranica od 1920 m²;-----
- **zk.ul.br. 371, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1322 Ribnjača od 6493 m², oranica od 3163 m², oranica od 1170 m² i oranica od 2160 m²;-----
- **zk.ul.br. 346, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1310 Poljnata od 14394 m², oranica od 11754 m² i oranica od 2640 m²;-----
- **zk.ul.br. 1267, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1308/1 Poljnata, oranica od 11514 m²;-----
- **zk.ul.br. 1476, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1247 Kruščik od 19128 m², oranica od 2400 m² i oranica od 16728 m²;-----
- **zk.ul.br. 2220, k.o. Slavonski kobaš**, i to: zk.č.br. 1167 Kruščik, oranica od 8024 m²;-----
- **zk.ul.br. 38, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1356/2 Poljnata od 5755 m², oranica od 4915 m² i oranica od 840 m²;-----
- **zk.ul.br. 1879, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1230/3 Ribnjača od 4327 m², oranica od 3602 m² i pašnjak od 725 m²;-----
- **zk.ul.br. 1881, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1230/3 Ribnjača od 4329 m², oranica od 3799 m² i oranica od 530m²;-----
- **zk.ul.br. 2282, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 947 selo oranica od 3147 m²; zk.č.br. 2057/2 Grede oranica od 5809 m²;-----

LDJ



- **zk.ul.br. 2337, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 1213 Strnje oranica od 10932 m2;-----
- **zk.ul.br. 1917, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 2069 Grede od 21153 m2, oranica od 6300 m2 i oranica od 14853 m2;-----
- **zk.ul.br. 1191/1, k.o. Slavonski Kobaš**, i to: zk.č.br. 2052 Grede oranica od 2492 m2.-----

Stranke Sporazuma su suglasne da se radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja iz članka 1 ovog Sporazuma, s imena Protivnika osiguranja na ime Predlagatelja osiguranja izvrši prijenos prava vlasništva na nekretninama upisanim kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, a koje su nekretnine navedene u prethodnom stavku ovog Sporazuma, i to radi osiguranja plaćanja:-----

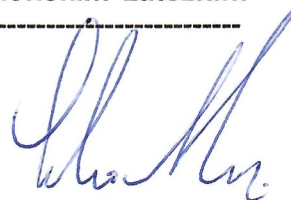
- iznosa od 34.303,29 eura (tridesetčetiristisućetrisonaestdesetdevetcenti) temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici br. 12/2024 od dana 16. srpnja 2024. godine i Anexa ugovora o kratkoročnoj pozajmici od dana 30. prosinca 2024. godine, zajedno s ugovornom kamatom u iznosu od 5% godišnje i rokom povrata do 01. rujna 2025. godine, zajedno s eventualnim troškovima i zakonskim zateznim kamata na iste.-----
- iznosa od 300.000,00 eura (tristotisućaeuranulacenti) temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici br. 16/2024 od dana 09. kolovoza 2024. godine i Anexa ugovora o kratkoročnoj pozajmici od dana 30. prosinca 2024. godine, zajedno s ugovornom kamatom u iznosu od 5% godišnje i rokom povrata do 01. rujna 2025. godine, zajedno s eventualnim troškovima i zakonskim zateznim kamata na iste.-----
- iznosa od 400.000,00 eura (četiristotisućaeuranulacenti) temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici br. 18/2024 od dana 03. rujna 2024. godine i Anexa ugovora o kratkoročnoj pozajmici od dana 30. prosinca 2024. godine, zajedno s ugovornom kamatom u iznosu od 5% godišnje i rokom povrata do 01. rujna 2025. godine, zajedno s eventualnim troškovima i zakonskim zateznim kamata na iste.-----

odnosno ukupnog iznosa od 734.303,29 eur (sedamstotridesetčetiristisućetrisonaestdesetdevetcenti), a sve to zajedno s ugovornom kamatom od po 5% (pet posto) godišnje i rokom povrata do 01. rujna 2025. godine, zajedno s eventualnim troškovima i zakonskim zateznim kamata na iste.---

Članak 4.

Protivnik osiguranja dozvoljava Predlagatelju osiguranja da temeljem ovog Sporazuma, bez bilo kakvog daljnjeg pitanja i/ili odobrenja, na nekretninama navedenim u članku 3 ovog Sporazuma, **izvrši fiducijarni prijenos prava vlasništva i posjeda u zemljišnim knjigama i svim drugim očevidnicima, radi osiguranja novčane tražbine Predlagatelja osiguranja ukupnog iznosa od 734.303,29 eur (sedamstotridesetčetiristisućetrisonaestdesetdevetcenti), a sve to zajedno s ugovornom kamatom od po 5% (pet posto) godišnje i rokom povrata do 01. rujna 2025. godine, zajedno s eventualnim troškovima i zakonskim zateznim kamata na iste.**-----

10-1



Protivnik osiguranja izjavljuje i jamči Predlagatelju osiguranja da su predmetne nekretnine njegovo isključivo vlasništvo, da iste nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima te da na istima ne postoje nikakva prava trećih osoba koja bi nakon sklapanja ovog Sporazuma na bilo koji način isključila, ograničila ili umanjila prava Predlagatelja osiguranja, da Protivnik osiguranja istima ni na koji način nije izvanknjižno raspolagao te da u trenutku sklapanja ovog Sporazuma nije u tijeku nikakav sudski, upravni ili bilo koji drugi postupak predmet kojeg bi bile te nekretnine.

Članak 5.

Protivnik osiguranja obvezuje se Predlagatelja osiguranja obavještavati o svim okolnostima relevantnim za predmetnu nekretninu, a posebno većim oštećenjima, smanjenju vrijednosti nekretnine i slično.

Stranke Sporazuma suglasno utvrđuju da Protivnik osiguranja nije ovlašten, bez posebnog pristanka Predlagatelja osiguranja, Predmet osiguranja opteretiti hipotekom u korist nekog drugog vjerovnika, niti bilo kojim drugim teretom.

Predlagatelj osiguranja nije ovlašten prije dospjeća osigurane tražbine otuđiti ni opteretiti Predmet osiguranja.

Protivnik osiguranja izričito i bezuvjetno pristaje da se na nekretninama upisanim kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod iz članka 3 ovog Sporazuma, **upiše zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja Predmeta osiguranja, odnosno, navedenih nekretnina, bez posebnog pristanka Predlagatelja osiguranja.**

Članak 6.

Protivnik osiguranja potpisom ovog Sporazuma potvrđuje da Predlagatelj osiguranja može, nakon dospelosti tražbine iz članka 1 ovog Sporazuma, neposredno provesti ovrhu radi predaje u svoj posjed nekretnina iz članka 3 ovog Sporazuma, a nakon što javni bilježnik stavi na ovaj Sporazum potvrdu ovršnosti.

Protivnik osiguranja se obvezuje podmiriti sve troškove dospelje do dana predaje u posjed predmetnih nekretnina Predlagatelju osiguranja.

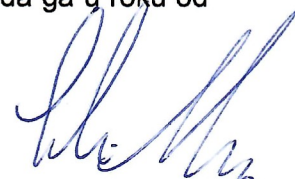
Stranke Sporazuma su suglasne da će javni bilježnik na ovaj Sporazum staviti potvrdu ovršnosti nakon dospjeća osigurane tražbine i temeljem ovjerenog pisanog očitovanja Predlagatelja osiguranja o neispunjenju obveze Protivnika osiguranja, u kojem će biti navedena visina tražbine i datum dospjeća.

Članak 7.

Predlagatelj osiguranja je dužan bez odgode vratiti pravo vlasništva nekretnina iz članka 3 ovog Sporazuma Protivniku osiguranja, kada Dužnik ili treća osoba koju on označi, u roku i u cijelosti ispuni tražbinu iz članka 1 ovog Sporazuma.

Članak 8.

Stranke Sporazuma su suglasne da nakon dospjeća tražbine iz članka 1 ovog Sporazuma, Predlagatelj osiguranja može, po svojem izboru, preko javnog bilježnika prodati nekretnine iz članka 3 ovog Sporazuma, uz odgovarajuću primjenu pravila o prodaji, odnosno, unovčenju predmeta osiguranja kao predmeta ovrhe u ovršnom postupku ili preko javnog bilježnika zatražiti od Protivnika osiguranja da ga u roku od



30 (trideset) dana obavijesti, preko istog javnog bilježnika, zahtijeva li da se Predmet osiguranja unovči preko javnog bilježnika, uz upozorenje o pravnim posljedicama neočitovanja.-----

Stranke u skladu s odredbom članka 92 stavak Ovršnog zakona suglasno utvrđuju da je vrijednost svih nekretnina koje su predmet ovog Sporazuma 300.000,00 eura (tristotisućaeuranulacenti).-----

Članak 9.

Ukoliko Protivnik osiguranja ne postupi u skladu s odredbom članka 8 ili ukoliko javni bilježnik ne uspije prodati nekretninu iz članka 3 ovog Sporazuma u roku od 3 (tri) mjeseca od dana kada ga je Predlagatelj osiguranja na to ovlastio, smatrat će se da je Predlagatelj osiguranja postao punopravni vlasnik nekretnina iz članka 3 ovog Sporazuma, po cijeni koja odgovara iznosu osigurane tražbine, ugovornim kamatama, zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana dospelosti tražbine pa do trenutka kada predlagatelj osiguranja stječe punopravno vlasništvo na nekretninama iz članka 3 ovog Sporazuma, troškova ovršnog postupka te poreza na promet nekretnina.-----

Stranke Sporazuma su suglasne da javni bilježnik, u skladu s odredbama Ovršnog zakona, konstatira da su se ispunile pretpostavke kada se ima smatrati da je Predlagatelj osiguranja stekao punopravno vlasništvo nekretnina iz članka 3 ovog Sporazuma. U tom slučaju je Protivnik osiguranja suglasan da se kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, izvrši brisanje zabilježbe da je prijenos učinjen radi osiguranja tražbine iz članka 1 ovog Sporazuma.-----

Članak 10.

Dužnik snosi sve troškove vezane za sastavljanje, solemnizaciju i provedbu ovog Sporazuma.-----

Članak 11.

Sve eventualne sporove Stranke Sporazuma će pokušati riješiti mirnim putem, dok u protivnom ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Slavonskom Brodu.-----

Članak 12.

U znak prihvatanja prava i obveza koje iz Sporazuma proizlaze, Stranke Sporazuma isti vlastoručno, odnosno, po osobama ovlaštenim za zastupanje, potpisuju. -----

Predlagatelj osiguranja:



Ivan Timek
KLEMM SIGURNOST d.o.o., koje
zastupa Ivan Timek, direktor

Protivnik osiguranja:

Mijo Lalić
Mijo Lalić

Dužnik:

Mijo Lalić
AGRO-SKY d.o.o.
OIB: 05452601356

AGRO-SKY d.o.o., koje zastupa
Mijo Lalić, direktor