

OPINIO d.o.o. u stečaju, OIB: 05685150350, Vukovar, Europske unije 11, zastupano po stečajnom upravitelju Marku Plavetiću, Karlovac, Lušćić 70, OIB: 54955106285, kao Prodavatelj (dalje: Prodavatelj)

i

IVANA MORNAR, Grabova 1, 21000 Split, OIB: 37704583640, kao Kupac (dalje: Kupac)

sklopili su dana 29. lipnja 2021. u Splitu sljedeći:

## **PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **Članak 1.**

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik sljedećih nekretnina u cijelosti i to:

*a)*

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m<sup>2</sup>, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) - poslovni prostor br. 17, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 94,71 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od uredskog prostora, arhive i sanitarnog čvora,  
sve upisano u zemljišnim knjigama zemljišnoknjižnog odjela Split, Općinskog suda u Splitu

*b)*

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m<sup>2</sup>, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - poslovni prostor br. 18, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 81,39 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od poslovnog prostora, uredskog prostora i čajne kuhinje,  
sve upisano u zemljišnim knjigama zemljišnoknjižnog odjela Split, Općinskog suda u Splitu

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na nekretnini pod **a)** iz prethodnog stavka uknjiženo pravo zaloga za korist:

- 1) SEM 1986 d.d., 114. Brigade 10, 21 000 Split, OIB: 18428856047 i to temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ovjeren dana 21.2.2020. u Solinu OV-1726/20, u iznosu od 110.254,26 kn
- 2) ORDESA d.o.o., Zadarska ulica 13, 21 000 Split, OIB: 12914704971 i to temeljem

- Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ovjeren dana 21.2.2020. u Solinu OV-1726/20, u iznosu od 30.000,00 kn
- 3) SVITLOST d.o.o., 114. Brigade 8, 21 000 Split, OIB: 66197029929 i to temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ovjeren dana 21.2.2020. u Solinu OV-1726/20, u iznosu od 40.000,00 kn
  - 4) CATAMARAN LINE d.o.o., 114. Brigade 10, 21 000 Split, OIB: 69891271960 i to temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ovjeren dana 21.2.2020. u Solinu OV-1726/20, u iznosu od 30.000,00 kn
  - 5) PALAČA DIVNIĆ d.o.o., Dobrić 2, 22 000 Šibenik, OIB: 95252386890 i to temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ovjeren dana 21.2.2020. u Solinu OV-1726/20, u iznosu od 200.000,00 kn
  - 6) RECENSEO d.o.o., 114. Brigade 10, 21 000 Split, OIB: 26064284994 i to temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ovjeren dana 21.2.2020. u Solinu OV-1726/20, u iznosu od 39.222,71 kn
  - 7) 101 DALMATINAC j.d.o.o., 114. Brigade 10, 21 000 Split, OIB: 54098156197 i to temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ovjeren dana 21.2.2020. u Solinu OV-1726/20, u iznosu od 2.272,03 KN
  - 8) ALBA LUNARIS j.d.o.o., Križine 5, 21 000 Split, OIB: 58698641706 i to temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ovjeren dana 21.2.2020. u Solinu OV-1726/20, u iznosu od 9.394,82 KN.

Utvrđuje se da su različni vjerovnici ORDESA d.o.o. i PALAČA DIVNIĆ d.o.o. brisani iz sudskog registra po osnovi pripajanja društvu SPLITSKA KUĆA ZDRAVLJA d.o.o., Kranjčevićeva 45, 21 000 Split, OIB: 14905588607. Slijedom navedenog, a temeljem Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19) SPLITSKA KUĆA ZDRAVLJA d.o.o. kao društvo preuzimatelj, preuzelo je sva prava i obveze pripojenih društava, pa tako i tražbine osigurane različnim pravima koje u tablici različnih prava i zemljišnim knjigama glase na brisana društva ORDESA d.o.o. i PALAČA DIVNIĆ d.o.o.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na nekretnini pod **b)** iz prethodnog stavka uknjiženo pravo zaloga za korist BANKA SPLITSKO – DALMATINSKA d.d. u stečaju, Mosečka 99, 21 000 Split, OIB: 2535113893 i to temeljem Ugovora o kreditu br.23-1563 sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava hipoteke od 23.2.2015. godine solemniziran pod posl.br. OV-1077/15, u iznosu od 4.158.783,65 kn. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da prilog ovom Predugovoru čini Pismo namjere izdano od strane BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA d.d. u stečaju o brisanju navedenog založnog prava na predmetnoj nekretnini po uplati kupoprodajne cijene.

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Prodavatelj obvezuje prodati, a Kupac kupiti nekretnine opisane u stavku 1.1. ovog članka **u cijelosti**, na način i pod uvjetima iz ovog Predugovora i naknadno sklopljenog konačnog Kupoprodajnog ugovora.

## Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je kupoprodajna cijena za nekretninu navedenu u čl. 1.1. ovog Predugovora utvrđena u iznosu od **1.597.431,91 kn** /slovima: milijun i petsto devedeset sedam tisuća četrismo trideset i jednu kunu i devedeset jednu lipu/.

2.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupac dana 10.6.2021. godine uplatio na žiro račun Prodavatelja iznos od **262.949,45 kn** /slovima: dvjesto šezdeset dvije tisuće devetsto četrdeset devet kuna i četrdeset pet lipa/ na ime jamčevine u postupku natječaja prikupljanja pisanih ponuda za nekretnine iz čl. 1.1. ovog Predugovora.

2.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je sukladno procjembenom elaboratu stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Ivana Mijanovića iz Splita od 2.12.2020. utvrđeno da je tržišna vrijednost poslovnog prostora **navedenog u čl. 1. st. 1.1. toč. a); 1.414.193,22 kn** /slovima: milijun i četrismo četrnaest tisuća sto devedeset tri kune i devedeset dvije lipe/, a tržišna vrijednost poslovnog prostora **navedenog u čl. 1. st. 1.1. toč. b); 1.215.301,30 kn** /slovima: milijun i dvjesto petnaest tisuća tristo jednu kunu i trideset lipa/, a da je sveukupna vrijednost oba poslovna prostora koji se prodaju skupno kao jedinstvena cjelina **2.629.494,51 kn** /slovima: dva milijuna i šesto dvadeset devet tisuća četrismo devedeset četiri tisuće i pedeset jednu lipu/. Ugovorne strane suglasno suglasno utvrđuju da je postotni udio vrijednosti poslovnog prostora **navedenog u čl. 1. st. 1.1. toč. a); 53,78%** od ukupne vrijednosti poslovnih prostora koji se ovdje prodaju kao jedinstvena cjelina, a da je udio poslovnog prostora **navedenog u čl. 1. st. 1.1. toč. b); 46,22%**. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da s obzirom na postotke udjela vrijednosti pojedinih poslovnih prostora proizlazi da na poslovni prostor **navedeni u čl. 1. st. 1.1. toč. a)** otpada **859.098,88 kn** /slovima: osamsto pedeset devet tisuća devedest osam kuna i osamdeset osam lipa/, a na poslovni prostor **navedeni u čl. 1. st. 1.1. toč. b)** otpada **738.333,02 kn** /slovima: sedamsto trideset osam tisuća tristo trideset tri kune i dvije lipe/.

2.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na poslovnom prostoru **navedenom u čl. 1. st. 1.1. toč. b)** razlučno pravo ima BANKA SPLITSKO DALMATINSKA d.d. u stečaju u ukupnom iznosu od **4.158.783,65 kn** /slovima: četiri milijuna sto pedeset osam tisuća sedamsto osamdeset tri kune i šezdeset pet lipa/. Slijedom navedenog, ugovorne strane suglasno utvrđuju da se kupac obvezuje dio ostatka kupoprodajne cijene u iznosu od **738.333,02 kn** /slovima: sedamsto trideset osam tisuća tristo trideset tri kune i dvije lipe/ izravno uplatiti na račun razlučnog vjerovnika BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA d.d. u stečaju otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d. **IBAN: HR5623900011100962831**. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je preostali iznos kupoprodajne cijene, a nakon isplate razlučnom vjerovniku BANKA SPLITSKO DALMATINSKA d.d. u stečaju **596.149,44 kn** /slovima: petsto devedeset šest tisuća sto četrdeset devet kuna i četrdeset i četiri lipe/.

2.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na poslovnom prostoru **navedenom u čl. 1. st. 1.1. toč. a)** razlučna prava imaju sva trgovačka društva koja su u tablici razlučnih prava upisana pod rednim brojevima počevši od 2. do 9., odnosno počevši od trgovačkog društva SEM 1986 d.d., a zaključno s trgovačkim društvom ALBA LUNARIS j.d.o.o., s iznosima koji su navedeni u tablici razlučnih vjerovnika. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je od preostalog dijela kupoprodajne cijene u iznosu **596.149,44 kn** /slovima: petsto devedeset šest tisuća sto četrdeset devet kuna i četrdeset i četiri lipe/ Kupac dužan isplatiti na račun razlučnih vjerovnika:

- 1) SEM 1986 d.d., izravnom uplatom na **IBAN HR742360000110273671** , u iznosu od **110.254,26 kn**
- 2) SVITLOST d.o.o., izravnom uplatom na **IBAN HR2823600001102630488**, u iznosu od **40.000,00 kn**
- 3) CATAMARAN LINE d.o.o., izravnom uplatom na **IBAN HR5024840081135080548** u iznosu od **30.000,00 kn**
- 4) RECENSEO d.o.o., izravnom uplatom na **IBAN HR4424070001100652441**, u iznosu od **39.222,71 kn**
- 5) 101 DALMATINAC j.d.o.o. ,izravnom uplatom na **IBAN HR0324020061100792349** u iznosu od **2.272,03 KN**
- 6) ALBA LUNARIS j.d.o.o., izravnom uplatom na **IBAN HR7924840081135034533** , u iznosu od **9.394,82 KN**
- 7) SPLITSKA KUĆA ZDRAVLJA d.o.o. (kao pravnom slijedniku razlučnih vjerovnika ORDESA d.o.o. i PALAČA DIVNIĆ d.o.o.), izravnom uplatom na **IBAN HR4424840081135025366**, u iznosu od **230.000,00 kn.**

2.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se kupac obvezuje ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od **135.005,62 kn** /slovima: sto trideset pet tisuća i pet kuna i šezdeset dvije lipe/ isplatiti na žiro račun Prodavatelja OPINIO d.o.o. u stečaju, Vukovar, Europske unije 11, OIB: 05685150350; **IBAN: HR7024000081110466146** otvoren kod Karlovačke banke d.d.

2.7. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će po primitku iznosa od **738.333,02 kn** /slovima: sedamsto trideset osam tisuća tristo trideset tri kune i dvije lipe/ BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA d.d. u stečaju izdati brisovno očitovanje radi brisanja tereta iz čl. 1.2. ovog Predugovora na predmetnoj nekretnini, a sukladno Pismu namjeru koje čini prilog ovom Predugovoru. Svojim supotpisom ovog Ugovora, BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA d.d. u stečaju se obvezuje izdati brisovno očitovanje Kupcu kojim će dopustiti upis brisanja hipoteke na predmetnoj nekretnini iz članka 1.2. ovog Predugovora, odmah u trenutku kada Kupac isplati dio iznosa kupoprodajne cijene iz ovog stavka založnom vjerovniku.

Razlučnim vjerovnicima navedenima u stavku 2.5. ovog članka biti će u cijelosti uplaćene njihove priznate tražbine u stečajnom postupku te će se isti isplatom navedenih tražbina i dokazom banke Kupca o valjanoj uplati, isti razlučni vjerovnici prestati smatrati razlučnim vjerovnicima, s obzirom da sukladno Zakonu o obveznim odnosima tražbina prestaje ispunjenjem obveze, pa tako i položaj vjerovnika, a nadalje, sukladno Zakonu obveznim odnosima i Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prestankom tražbine prestaju i akcesorna (sporedna) vezana prava, u ovom slučaju založna prava razlučnih vjerovnika, slijedom čega će prije samog sklapanja Ugovora o prodaji neposrednom pogodbom ovdje navedeni razlučni vjerovnici izgubiti položaj razlučnih vjerovnika s obzirom na njihovo cjelokupno namirenje i prestanak njihovih tražbina osiguranih založnim (razlučnim) pravima, pa ugovorne strane suglasno utvrđuju da će do trenutka sklapanja Ugovora o prodaji neposrednom pogodbom jedini nenamireni razlučni vjerovnik ostati BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA d.d. u stečaju.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da prilog ovom Predugovoru također čine Pisma namjere o brisanju tereta izdana od strane razlučnih vjerovnika navedenih u čl. 2.5., a kojima se isti obvezuju izdati Brisovna očitovanja po primitku novčanih iznosa navedenih u istom stavku istog članka, a koja Brisovna očitovanja će u protivnom zamijeniti sudska odluka na temelju priložene potvrde o uplati navedenih iznosa od strane banke Kupca.

### Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj u roku od **8 dana** /slovima: osam/ od dana uplate cjelokupne kupoprodajne cijene iz čl. 2.1. ovog Predugovora sastaviti Glavni ugovor uključivo sa tabularnom izjavom te uključivo sa brisovnim očitovanjem BANKE SPLITSKO-DALMATINSKE d.d. kojim se dopušta brisanje upisanog tereta na nekretnini opisanoj pod b) u čl.1.1. ovog Predugovora.

3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u posredni samostalni posjed predmetne nekretnine Kupac stupa danom sklapanja Glavnog Ugovora i izdavanja tabularne izjave, a u neposredni posjed Kupac stupa danom isteka trenutno važećeg Ugovora o zakupu koji je na snazi do 1.10.2021.godine, a s kojim Ugovorom o zakupu Kupac potpisom ovog Predugovor potvrđuje da je upoznat, te mu se prilikom potpisa ovog Predugovora uručuje preslika predmetnog Ugovora o zakupu.

3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da od dana uknjižbe prava vlasništva u korist Kupca, na Kupca prelaze prava i obveze Zakupodavca iz sklopljenog Ugovora o zakupu, te da od tog datuma Kupac ima pravo naplatiti Zakupnine za preostali period Ugovora o zakupu.

### Članak 4.

4.1. Ugovorne strane se obvezuju da će sve sporove koji bi eventualno proizašli iz ovog Predugovora prvenstveno pokušati riješiti sporazumno, a ako to ne bi bilo moguće, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Karlovcu.

4.2. Sve izmjene i dopune Predugovora, strane se obvezuju donijeti u pisanom obliku.

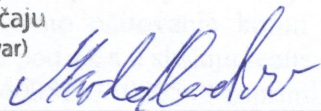
4.3. Ukoliko bi se naknadno utvrdila ništetnost neke od odredbi ovog Predugovora, isti u preostalom dijelu ostaje na snazi, a strane se obvezuju ništetnu odredbu zamijeniti valjanom koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarenje cilja koji se želio postići ništetnom odredbom.

4.4. U znak da je ovim Predugovorom o kupoprodaji izražena njihova prava volja, predugovorne strane ga vlastoručno potpisuju, te svojim potpisom potvrđuju da su isti, pročitale i razumjele, kao i da prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze.

4.5. Ovaj Predugovor sastavljen je u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka, od kojih dva primjerka pripadaju Prodavatelju, a dva Kupcu.

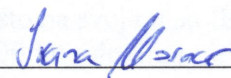
Prodavatelj:

OPINIO d.o.o. u stečaju  
Vukovar (Grad Vukovar)  
Europske unije 11



OPINIO d.o.o. u stečaju,  
po stečajnom upravitelju Marko Plavetić

Kupac:



IVANA MORNAR