

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 23.7.2021. u Splitu sljedeći:

UGOVOR 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 m², 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 m², 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 m², 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 m², 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 zalogu 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.

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine opisane u stavku 1.1. ovog članka **u cijelosti**, na način i pod uvjetima iz ovog Ugovora.

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je kupoprodajna cijena za nekretnine navedene u čl. 1.1. ovog Ugovora utvrđena u iznosu od **1.597.431,91 kn** /slovima: milijun i petsto devedeset sedam tisuća četiristo 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 Ugovora.

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 četrsto 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 četrsto devedeset četiri tisuće i pedeset jednu lipu/. Ugovorne strane 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 devedeset 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 je Kupac dio ostatka kupoprodajne cijene u iznosu od **738.333,02 kn** /slovima: sedamsto trideset osam tisuća tristo trideset tri kune i dvije lipe/ izravno uplatio 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 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 isplatio na račun razlučnih vjerovnika:

- 1) SEM 1986 d.d., izravnom uplatom na **IBAN HR742360000110273671**, iznos od **110.254,26 kn**
- 2) SVITLOST d.o.o., izravnom uplatom na **IBAN HR2823600001102630488**, iznos od **40.000,00 kn**
- 3) CATAMARAN LINE d.o.o., izravnom uplatom na **IBAN HR5024840081135080548** iznos od **30.000,00 kn**
- 4) RECENSEO d.o.o., izravnom uplatom na **IBAN HR4424070001100652441**, iznos od **39.222,71 kn**
- 5) 101 DALMATINAC j.d.o.o., izravnom uplatom na **IBAN HR0324020061100792349** iznos od **2.272,03 KN**
- 6) ALBA LUNARIS j.d.o.o., izravnom uplatom na **IBAN HR7924840081135034533** , iznos 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**, iznos od **230.000,00 kn**.

2.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupac ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od **135.005,62 kn** /slovima: sto trideset pet tisuća i pet kuna i šezdeset dvije lipe/ isplatio 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 je 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 izdala brisovno očitovanje radi brisanja tereta iz čl. 1.2. ovog Ugovora na predmetnoj nekretnini, koji čini prilog ovog Ugovora.

Razlučnim vjerovnicima navedenima u stavku 2.5. ovog članka u cijelosti su uplaćene njihove priznate tražbine u stečajnom postupku te su se isti isplatom navedenih tražbina i dokazom banke Kupca o valjanoj uplati prestali smatrati razlučnim vjerovnicima, slijedom čega je u trenutku sklapanja ovog Ugovora o kupoprodaji jedini nenamireni razlučni vjerovnik BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA d.d. u stečaju.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da prilog ovom Ugovoru također čine brisovna očitovanja od strane razlučnih vjerovnika navedenih u čl. 2.5.

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u posredni samostalni posjed predmetne nekretnine Kupac stupa danom sklapanja ovog 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.

3.2. 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.

3.3. Sve obveze Prodavatelja u pogledu troškova nekretnine (režijski i ostali troškovi) snosi Prodavatelj za vremenski period do dana stupanja u posjed Kupca, bez obzira na dospijeće računa. Od tog dana Kupac snosi sve troškove koji terete kupljenu nekretninu.

3.4. Porez na promet nekretnina po ovom Ugovoru snosi **Kupac**, kao i troškove prijenosa predmetne nekretnine sa Prodavatelja na sebe.

3.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da pokretnine koje se nalaze u predmetnoj nekretnini ostaju u vlasništvu Kupcu, s obzirom da se ova nekretnina prodaje zajedno sa svim pokretninama i namještajem koji se nalazi unutar iste, te je u kupoprodajnu cijenu uključena i vrijednost pripadajućih pokretnina.

Članak 4.

Clausula Intabulandi

4.1. *Prodavatelj potpisom ovog Ugovora potvrđuje primitak cjelokupne kupoprodajne cijene, te ovime daje tabularnu izjavu i time izrijekom neopozivo ovlašćuje Kupca da bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja ishodi u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo na nekretninama, uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz članka 1.1. ovoga Ugovora na ime i vlasništvo Kupca u cijelosti.*

Članak 5.

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

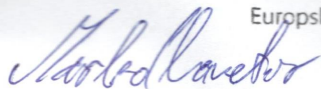
5.2. Sve izmjene i dopune Ugovora, strane se obvezuju donijeti u pisanom obliku.

5.3. Ukoliko bi se naknadno utvrdila nišetnost neke od odredbi ovog Ugovora, isti u preostalom dijelu ostaje na snazi, a strane se obvezuju nišetnu odredbu zamijeniti valjanom koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarenje cilja koji se želio postići nišetnom odredbom.

5.4. U znak da je ovim Ugovorom o kupoprodaji izražena njihova prava volja, ugovorne 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.

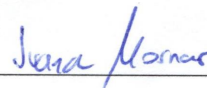
5.5. Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka, od kojih dva primjerka pripadaju Prodavatelju, a dva Kupcu.

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

Ja, javni bilježnik **Ilija Šarić**, Split, Hrvatske bratske zajednice 3a, potvrđujem da je stranka:

MARKO PLAVETIĆ, OIB 54955106285, KARLOVAC, LUŠČIĆ 70, kao stečajni upravitelj **OPINIO d.o.o. u stečaju**, MBS 060295954, OIB 05685150350, Vukovar, **Europske unije 11**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 113131341 PU Karlovačka, 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 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-3768/2021
Split, 23.07.2021.

Javni bilježnik
Ilija Šarić



za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Matijana Paradžik

