

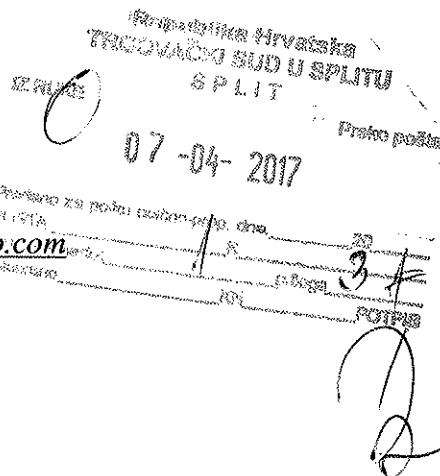
781
TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

Stečajni upravitelj, Anči Bašić, dipl.oec.

Možuranićevo šet.35, Split, mob. 098 251 181, mail: basicanci@yahoo.com

U Splitu, 07.04.2017.



PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA
- prijedlog sazivanje skupštine vjerovnika

U izvješću o gospodarskom položaju dužnika obavijestila sam vjerovnike da je u zemljišnim knjigama upisano pravo nadogradnje na objektima označenim kao M8-1, M8-2, M8-3A i M8-3B sagrađenim na Žnjanu, koje je gradio sam stečajni dužnik. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju te iz prijave potraživanja, utvrdila sam da je prije otvaranja stečajnog postupka, raniji zakonski zastupnik sklopio ugovore o prodaji prava nadogradnje i to sa Mirko Tolo OIB: 40698564436 iz Stobreča i Božo Bebić OIB: 48169755516, iz Solina.

Upravnom odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo, Grada Splita, uputila sam zamolbu za očitovanje o pravu nadogradnje na utvrđenim objektima.

Dana 03.ožujka 2017. godine zaprimila sam dopis Grada Splita Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo - Odsjek za graditeljstvo u kojem se navodi da je prema Detaljnom planu uređenja prostora Žnjan u Splitu, moguća nadogradnja te da je predviđenu rekonstrukciju postojećih građevina potrebno ishoditi građevinsku dovolu. Budući da pravo nadogradnje predstavlja stečajnu masu ovog stečajnog dužnika ista bi se mogla unovčiti prodajom navedenog prava.

Pregledom ugovora koje je zakonski zastupnik sklopio prije otvaranja stečaja, sa trećim osobama, utvrdila sam da je ugovor sa Božom Bebić sklopljen u listopadu 2015. nakon što je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, a da je ugovor sa Mirko Tolo sklopljen 30.prosinca 2014. godine za cijenu od 20.000,00 kn uz obvezu plaćanja nakon što kupac ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu. Sklapanje ovakvih ugovora predstavlja pobojne pravne radnje, te sam vodeći računa o mogućem oštećenju stečajne mase zatražila mišljenje odvjetničkog ureda Budimir i partneri d.o.o. .

Iz dostavljenog mišljenja Odvjetničkog ureda proizlazi da se radi o pobojnem pravnom poslu pa stoga predlažem sazivanje skupštine sa dnevnim redom:

1. donošenje odluke o pobijanju pravnog posla sklapanja ugovora sa Mirko Tolo sukladno čl. 203 SZ,
2. Donošenje odluke o pobijanju pravnog posla sklapanja ugovora sa Božo Bebić sukladno članku 203. SZ

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Očitovanje Grada Splita
- mišljenje odvjetničkog društva Budimir & partneri d.o.o.
- ugovori o prodaji prava nadogradnje

BOŽEN-CO d.o.o.
u stečaju
SPLIT



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD SPLIT

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo
Odsjek za graditeljstvo

KLASA: 361-01/16-04/55
URBROJ: 2181/01-03-02/09-17-3
Split, 20. veljače 2017. godine

BOŽEN – CO d.o.o. u stečaju
zastupan po stečajnom upravitelju
Anči Bašić, dipl.oec.
Mažuranićevo šetalište 35
21000 Split

PREDMET: Zamolba za očitovanjem o pravu nadogradnje; Očitovanje - daje se

Poštovana,

Povodom Vaše zamolbe za očitovanjem o pravu nadogradnje postojećih stambeno-poslovnih građevina izgrađenih na sud.čest.zem 253/11, 253/4 i 253/2 k.o. Split, daje se slijedeće očitovanje:

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se kat.čest.zem. 7538/4, 7535/4, 7535/3 (sud.čest.zem 253/11, 253/4 i 253/2) k.o. Split nalaze u granicama obuhvata **Detaljnog plana uređenja prostora Žnjana u Splitu (prostor sjeverno od Bračke ulice) („ Službeni glasnik Grada Splita broj 12/01, 33/03-Autentično tumačenje, 23/07 – Zaključak o ispravku greške, 7/09) u zoni M - mješovita namjena, višestambene građevine s poslovnim, javnim i društvenim sadržajima, i to na građevnim česticama oznake M8-1, M8-2, M8-3A i M8-3B.**

Odredbe za provođenje Izmjena i dopuna DPU-a Žnjana u Splitu (prostor sjeverno od Bračke ulice) („Službeni glasnik Grada Splita" broj 7/09), **točka 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica**, Tablica III. Iskaz prostornih pokazatelja i uvjeta za čestice oznake „M" , Osnovni podaci za blok M8, propisuju da se za **izgrađene** čestice oznake M8-1, M8-2, M8-3A i M-3B, omogućava povećanje visine građevine a time i maksimalna nadzemna građevinska bruto površina - BRPN, i to za građevne čestice oznake:

- M8-1 dozvoljena maksimalna katnost P+6, maksimalna apsolutna visina građevine 79,6 m, dozvoljeno maksimalno povećanje BRPN-a za 770 m2
- M8-2 dozvoljena maksimalna katnost P+5, maksimalna apsolutna visina građevine 76,8 m dozvoljeno maksimalno povećanje BRPN-a za 595 m2

- 733
- M8-3A dozvoljena maksimalna katnost P+4, maksimalna apsolutna visina građevine 76,8 m dozvoljeno maksimalno povećanje BRPN-a za 215 m²
 - M8-3B dozvoljena maksimalna katnost P+4, maksimalna apsolutna visina građevine 79,6 m dozvoljeno maksimalno povećanje BRPN-a za 600 m²

Ujedno se omogućavaju izvedbe vanjskih dizala izvan prikazanih površina građivog dijela čestica uz primjenu propisanih uvjeta i mjera zaštite.

Točka 3.2 Uvjeti gradnje i rekonstrukcije i opremanje ostale prometne mreže, gore navedenih Odredbi, propisuje osiguranje potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta za pojedine namjene i građevine u okviru Plana prema tablici VII. Tablicom VII je propisano da je za srednje i visoke stambene i stambeno-poslovne građevine, potrebno osigurati 2PM/100 m² BRP- a, ne manje od broja stambenih jedinica za stambeni dio građevine. Za postojeće građevine za koje se Planom omogućava povećanje katnosti (odnosno BRPN-a) primjenjuje se navedeni normativ za dodane, nove kvadrature.

Za izgrađene dijelove područja i građevine u obuhvatu plana omogućava se odstupanje od potrebnog broja parkirališnih mjesta, uz obvezu plaćanja tržišne cijene za svako PM za koje se traži odstupanje, sukladno odredbama plana šireg područja, odnosno Generalnog urbanističkog plana Splita („ Službeni glasnik Grada Splita 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14- pročišćeni tekst) .

Za Planom predviđenu rekonstrukciju postojećih građevina – **dogradnju** vanjskog dizala i **nadogradnju** dodatnih etaža, te osiguranje potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta, potrebno je od nadležnog tijela ishoditi građevinsku dozvolu sukladno odredbama Zakona o gradnji (Narodne novine 153/13).

S poštovanjem,



Viša savjetnica

Ljiljana Politi-Kopešić, dipl. ing. građ.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. U spis, ovdje

BUDIMIR&PARTNERI

BOŽEN – CO d.o.o. u stečaju

-n/r gđa. Anči Bašić, stečajna upraviteljica-
Mažuranićevo šetalište 35
21000 SPLIT

Split, 31.03.2017

Poštovani,

Sukladno Vašem traženju niže dajem svoje mišljenje glede mogućnosti pobijanja pravnih radnji od strane stečajnog dužnika.

1) Ugovor sa Božom Bebićem

Ugovor je sklopljen dana 22.10.2015.g., te je Božo Bebić za **30.000,00 kn** (koje nikada nije ni uplatio stečajnom dužniku) stekao pravo nadogradnje na zgradama sagrađenima na čest.zem. 235/11 i čest.zem. 235/5, obje K.O. SPLIT.

U naravi riječ je od dvije južno položene zgrade u bloku od ukupno 4 zgrade smještene u Splitu, Tučepaska ulica, nekoliko stotina metara južnije od Lovrinca.

Ukupno dopušteno moguće povećanje bruto razvijene površine nekretnine (BRPN) za te dvije čestice prema dopisu Grada Splita, Klasa : 361-01/16-04/55, od dana 20.02.2017.g. trenutno iznosi 770 m² + 595 m² = **1.365 m²**. Jasno to se budućim promjenama prostorno - planske dokumentacije može povećati, smanjiti ili posve ukinuti.

Ukoliko se uzme minimalna cijena koja bi se postigla na tržištu na toj lokaciji i položaju (posljednje, odnosno dijelom pretposljednje etaže) od ne manje od 2.000,00 EUR / 1 m² BRPN proizlazi tržišna cijena od cca. 2.730.000,00 EUR.

S druge strane, cijena izgradnje takve nadogradnje, zajedno sa vanjskim liftovima i osiguranjem potrebnog broja dodatnih parkirnih mjesta (ili plaćanjem odgovarajuće naknade Gradu Splitu za ista) ne bi ni u kojem slučaju prelazila iznos od 1.000,00 EUR / 1 m² BRPN, posebno jer nema radova na iskopima i temeljima, odnosno cijena izgradnje bi iznosila ne više od 1.365.000,00 EUR, pa bi dakle postignuta korist iznosila najmanje cca. **1.365.000,00 EUR**.

U zemljišnim knjigama za prvu i drugu česticu je dana 25.04.2008.g. pod poslovnim brojevima Z-6429/08 i Z-6430/08 zabilježeno da stečajni dužnik zadržava isključivo pravo svakog eventualnog ishođenog prava nadogradnje objekata, bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika.

Dalje, za prvu česticu je dana 08.01.2016.g. rješenjem pod brojem Z-264/16 zabilježeno odbijanje prijedloga Bože Bebića kojim je tražio provedbu ugovora o kupoprodaji prava

734
Budimir & partneri
odvjetničko društvo d.o.o.

Tolstojeva 35A
21 000 Split, Hrvatska

tel : 021 348 178
faks : 021 332 394
info@budimir.hr

Trgovački sud u Splitu
MBS: 060329985
OIB : 62353690175

Temeljni kapital: 350.000,00 kn
uplaćen u cijelosti

članovi uprave:
M. Budimir i M. Rošić

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
IBAN: HR5024020061100742809

ODVJETNICI

Marin Budimir
Mišel Rošić
Damir Tomić
Nenad Čović
Marina Šare
Duje Domazet

ODVJETNIČKI VJEŽBENICI

Domagoj Mrčelić

POSLOVNA TAJNICA

Gorana Mimica

naš broj : 2171-02

nadogradnje od 22.10.2015.g., a za drugu česticu je takvo rješenje doneseno istog dana (dana 08.01.2016.g.) ali pod brojem Z-262/16.

U vrijeme kada je ugovor sklopljen već je više od 5 mjeseci egzistirao prijedlog za otvaranje stečajnog postupka (13.05.2015.g.), dok je sam stečaj otvoren dana 14.01.2016.g.

Stečajni dužnik je bio u kontinuiranoj blokadi već **gotovo 6 godina u vrijeme otvaranja stečajnog postupka.**

No kako su prijedlozi za zabilježbu (doduše odbijeni) predani čak i kasnije, na dan 08.01.2016.g., šest dana prije otvaranja stečaja, to bi se smatralo da je pravni posao poduzet tada kao dan kada je druga strana podnijela zahtjev za upis pravne promjene u javnu knjigu (članak 209., stavak 2. SZ-a).

Prema tome, nesumnjivo je riječ o **pobojnom pravnom poslu**, i to po osnovi iz članka 203. SZ-a (*Pravne radnje bez naknade ili uz neznatnu naknadu*), jer koliko nam je poznato Božo Bebić uopće i **nije stečajni vjerovnik**, pa se ne bi primjenjivao npr. članak 200 SZ-a.

Tužba se podnosi isključivo **protiv Bože Bebića** (članak 212., stavak 2. SZ-a)

Potrebno je **odobrenje stečajnog suca, ne kasnije od dana 14.07.2017.g.** (članak 212., stavak 3. SZ-a)

Korist u slučaju uspjeha pobijanja bi se ogledala u činjenici da bi **to pravo stekao natrag stečajni dužnik, i na taj način isto mogao unovčiti na tržištu jer bi zasigurno bilo zainteresiranih investitora.**

Potencijalne poteškoće kod ovog spora se ogledaju u činjenici da se stvarna prava stječu **upisom u zemljišne knjige (modus)**, dok sam pobojni ugovor predstavlja tek pravni osnov stjecanja (*titulus*).

Vidljivo je iz spisa i kako je prijedlog za zabilježbu prava nadogradnje odbijen od strane zemljišnoknjižnog suca s obrazloženjem kako zabilježba prava nadogradnje objekta nije propisana odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, pa da se isto pravo ne može upisati.

Međutim, držim da bi se tu radilo o primjeni članka 34. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojem **svako može u svaku svrhu koja nije zabranjena svoje pravo vlasništva ograničiti, uvjetovati ili oročiti, a može ga i opteretiti**, pa tako i npr. pravom nadogradnje, pa bi u tom kontekstu trebalo gledati i činjenicu postojanja provedenog upisa zabilježbe iz 2008.g. u korist stečajnog dužnika, neovisno o tome što ovaj kasniji ugovor nije upisan.

2) Ugovor sa Mirko Tolom

Ovdje je situacija slična kao sa prvim ugovorom, ali uz neke razlike.

Ugovor je sklopljen dana 30.12.2015.g., te je Mirko Tolo za **20.000,00 kn** (koje također nikada nije ni uplatio stečajnom dužniku, **ali u ovom slučaju plaćanje nije ni dospjelo jer je ugovoren rok od 15 dana od pravomoćnosti građevinske dozvole za predmetnu nadogradnju**) stekao pravo nadogradnje na zgradama sagrađenima na **čest.zem. 235/2, K.O. SPLIT.**

U naravi riječ je od dvije sjeverno položene zgrade u bloku od ukupno 4 zgrade smještene u Splitu, Tučepka ulica.

Ukupno dopušteno moguće povećanje **bruto** razvijene površine nekretnine (BRPN) za te dvije zgrade prema dopisu Grada Splita, Klasa : 361-01/16-04/55, od dana 20.02.2017.g. trenutno iznosi 215 m² + 600 m² = **815**

m2. Jasno to se budućim promjenama prostorno - planske dokumentacije može povećati, smanjiti ili posve ukinuti.

Treba upozoriti i na **nejasnoće** ovog povećanja kvadrata, jer iz dopisa Grada Splita proizlazi povećanje od tih 815 m2 (600 m2 + 215 m2), a iz samog ugovora povećanje od 515 m2 (300 m2 + 215 m2). Mogu samo pretpostaviti je kako je ona veća, sjeverozapadna zgrada u međuvremenu promjenama prostornih planova dobila mogućnost za dogradnju još jedne etaže od 300 m2 BRPN.

Ukoliko se uzme minimalna cijena koja bi se postigla na tržištu na toj lokaciji i položaju (dvije posljednje etaže) od ne manje od 2.000,00 EUR / 1 m2 BRPN proizlazi tržišna cijena od cca. 1.630.000,00 EUR.

S druge strane, cijena izgradnje takve nadogradnje, zajedno sa vanjskim liftovima i osiguranjem potrebnog broja dodatnih parkirnih mjesta ne bi prelazila iznos od 1.000,00 EUR / 1 m2 BRPN, odnosno cijena izgradnje bi iznosila ne više od 815.000,00 EUR, pa bi dakle postignuta korist iznosila najmanje cca. **815.000,00 EUR.**

U zemljišnim knjigama je dana 25.04.2008.g. pod poslovnim brojem Z-6428/08 zabilježeno da stečajni dužnik zadržava isključivo pravo svakog eventualnog ishođenog prava nadogradnje objekata, bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika.

Dalje, dana 27.01.2015.g. je rješenjem pod brojem Z-868/16 zabilježeno odbijanje prijedloga Mirka Tole kojim je tražio provedbu predmetnog ugovora.

U vrijeme kada je ugovor sklopljen još nije bio podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka (13.05.2015.g.), ali je stečajni dužnik je bio u kontinuiranoj blokadi već **gotovo 5 godina**, no kako je prijedlog za zabilježbu (doduše odbijen) predani kasnije, na dan **27.01.2015.g.**, to bi se smatralo da je pravni posao poduzet tada.

Držim i da je ovdje riječ o **pobojnom pravnom poslu**, također po osnovi iz članka 203. SZ-a (*Pravne radnje bez naknade ili uz neznatnu naknadu*), jer ni Mirko Tolo nije stečajni vjerovnik.

Tužba se podnosi isključivo **protiv Mirka Tole** (članak 212., stavak 2. SZ-a), i ovdje je potrebno je odobrenje stečajnog suca, ne kasnije od dana 14.07.2017.g. (članak 212., stavak 3. SZ-a). Korist u slučaju uspjeha pobijanja bi se i ovdje ogledala u činjenici da bi to pravo stekao natrag stečajni dužnik, i na taj način isto mogao unovčiti na tržištu jer bi zasigurno bilo zainteresiranih investitora.

Poteškoća i kod ovog spora se ogleda u činjenici da se stvarna prava stječu **upisom u zemljišne knjige (modus)**, dok sam pobojni ugovor predstavlja tek pravni osnov stjecanja (*titulus*), pa se u tom dijelu pozivan na stav iz prethodne točke.

No uz to, ovdje je dodatni problem i u tome što je ugovor sklopljen pod **odgodnim uvjetom** (članak 4. Ugovora), jer isti stupa na snagu kada Mirko Tolo ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu odnosno drugi odgovarajući akt za gradnju.

To je sve što sam mogao navesti glede upita Naslova,

S poštovanjem,

BUDIMIR & PARTNERI
odvjetničko društvo d.o.o.
ODVJETNIK MIŠEL ROŠIC

457
Rađeno u Splitu, dana 22.10.2015. godine

BOŽEN – CO d.o.o., OIB:30689118861, Put Supavla 39, Split 21000, zastupan po Branimir Živaljić, OIB:15134640437, Podstrana, Grljevačka 113, član uprave, -zastupa društvo pojedinačno i samostalno, s jedne strane kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

i

BOŽO BEBIĆ, OIB:48169755516, iz Solina, Dalmatinska 2, s druge strane kao kupac (u daljnjem tekstu: kupac)

UGOVOR O KUPOPRODAJI PRAVA NADOGRAĐNJE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju

- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, na nekretnini upisanoj u zk.ul **19314** k.o. Split i označenoj kao kat.čest.zem.**7538/4** k.o.Split, odnosno sudske čest.zem.**253/11** k.o. Split, upisano isključivo pravo svakog eventualnog ishodenog prava nadogradnje objekta, bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika, a glede neprohodne terase (armirano-betonske ploče tj. a.b. ploče) površine 395,80 m² i neprohodne terase površine 3,80 m², sveukupne površine 399,60 m², položenih na etaži krova zgrade M8-1, koje pravo je zabilježeno Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6429/08.**,
- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, na nekretnini upisanoj u zk.ul **19312** k.o. Split i označenoj kao kat.čest.zem.**7535/4** k.o.Split, odnosno sudske oznake čest.zem.**253/4** k.o. Split, upisano isključivo pravo svakog eventualnog ishodenog prava nadogradnje objekta krova-neprohodne terase (armirano-betonske ploče tj. a.b. ploče) na objektu M8-2 slijedećih površina: neprohodna terasa površine 251 m², neprohodna terasa površine 3,96 m², neprohodna terasa površine 300 m², i neprohodna terasa površine 3,96 m², sveukupne površine 574,97 m², bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika, a koje je pravo zabilježeno Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6430/08,**
- da je prodavatelj na dijelu kat.čest.zem.**7538/4** k.o.Split, odnosno sudske čest.zem.**253/11** k.o. Split, već izgradio zgradu M8-1 za koju je priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Splitsko - dalmatinske županije, Grada Splita, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, **Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo poslovni broj 361-05/09-01/0074, ur.broj: 2181/01-03-03/16-09-0005** od 16. rujna 2009. godine, koja je upisana u zemljišnu knjigu i etažirana te da je na svim etažama zabilježena zabilježba zadržavanja prava nadogradnje upisana Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6429/08,**
- da je prodavatelj na dijelu kat.čest.zem.**7535/4** k.o.Split, odnosno sudske oznake čest.zem.**253/4** k.o. Split, već izgradio zgradu M8-2 za koju je

FSP

priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Splitsko - dalmatinske županije, Grada Splita, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, **Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo poslovni broj 361-05/09-01/0072, ur.broj: 2181/01-03-03/10-09-0005** od 05. listopada 2009. godine, koja je upisana u zemljišnu knjigu i etažirana te da je na svim etažama zabilježena zabilježba zadržavanja prava nadogradnje upisana Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6430/08,**

- u ovom trenutku je prostor planskom dokumentacijom, DPU Prostora Žnjana u Split, prostor sjeverno od Bračke ulice moguće napraviti nadogradnju dvije etaže nad postojećom zgradom M8-1 i nadogradnju jedne etaže nad postojećom zgradom M8-2.

ČLANAK 2.

Prodavatelj prodaje a kupac kupuje:

- pravo nadogradnje na dijelu čest.zem.**253/11** k.o. Split, isključivo pravo svakog eventualnog ishodenog prava nadogradnje objekta, bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika, a glede neprohodne terase (armirano-betonske ploče tj. a.b. ploče) površine 395,80 m² i neprohodne terase površine 3,80 m², sveukupne površine 399,60 m², položenih na etaži krova zgrade M8-1, koje pravo je zabilježeno Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6429/08.,**
- pravo nadogradnje na čest.zem.**253/4** k.o. Split, isključivo pravo svakog eventualnog ishodenog prava nadogradnje objekta krova-neprohodne terase (armirano-betonske ploče tj. a.b. ploče) na objektu M8-2 slijedećih površina: neprohodna terasa površine 251 m², neprohodna terasa površine 3,96 m², neprohodna terasa površine 300 m², i neprohodna terasa površine 3,96 m², sveukupne površine 574,97 m², bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika, a koje je pravo zabilježeno Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6430/08,**

ČLANAK 3.

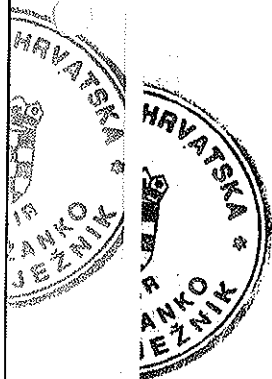
Ugovara se ukupna kupoprodajna cijena u iznosu od 30.000,00 kuna (slovima: tridestetisućakuna), koju kupoprodajnu cijenu će kupac platiti u roku od 30 dana od dana ovjere ovog kupoprodajnog ugovora kod javnog bilježnika.

ČLANAK 4.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisa i ovjere kod javnog bilježnika.

ČLANAK 5.

Prodavatelj jamči kupcu da je pravo nadogradnje iz članka 2. ovog ugovora njegovo isključivo pravo, te da pravo nadogradnje i vlasništvo predmetne zgrade nisu opterećeni nikakvim daljnjim uknjiženim ili neuknjiženim pravima ili teretima koji bi ograničavali ili umanjili ista prava kupca.



739

ČLANAK 6.

Posjed prava nadogradnje skupa sa zajedničkim dijelovima i uređajima već sagrađene zgrade, prodavatelj predaje kupcu na dan potpisa ovog ugovora.

Prodavatelj predaje kupcu svu postojeću tehničku dokumentaciju /Opis planirane rekonstrukcije, Idejno urbanističko arhitektonsko rješenje TD 5-8-14-I kolovoz 2014.

Sve troškove u svezi sklapanja ovog ugovora i njegove provedbe u zemljišnim knjigama po sporazumu ugovornih strana snosi u cijelosti kupac.

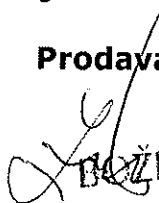
ČLANAK 7.

Prodavatelj izričito izjavljuje da pristaje da kupac bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja, na temelju ovog ugovora, prenese u zemljišnim knjigama zabilježbu prava svakog eventualnog ishodenog prava nadogradnje objekta, bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika, a glede neprohodne terase (armirano-betonske ploče tj. a.b. ploče) površine 395,80 m² i neprohodne terase površine 3,80 m², sveukupne površine 399,60 m², položenih na etaži krova zgrade M8-1, koje pravo je zabilježeno Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6429/08.**, i glede krova-neprohodne terase (armirano-betonske ploče tj. a.b. ploče) na objektu M8-2 slijedećih površina: neprohodna terasa površine 251 m², neprohodna terasa površine 3,96 m², neprohodna terasa površine 300 m², i neprohodna terasa površine 3,96 m², sveukupne površine 574,97 m², a koje je pravo zabilježeno Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6430/08.**

ČLANAK 8.

U znak prihvata prava i obveza iz ovoga ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Prodavatelj:


BOŽEN-CO d.o.o.
SPLIT 5

Kupac:



740

Ja, javni bilježnik, Petar Žanko, Trogir, Matije Gupca 1 potvrđujem da je

BRANIMIR ŽIVALJIĆ, Podstrana, Grljevačka 113, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u putovnicu RH br. 033907076, kao **direktor Društva BOŽEN - CO d.o.o.**, sa sjedištem u Split (Grad Split) Put Supavla 39, upisanog u Sudskome registru Trgovačkoga suda u Splitu, pod MBS 060097094, koje činjenice o postojanju društva i ovlaštenom zastupniku, sam utvrdio, putem Interneta danas u 10:30 sati, uvidom u središnju bazu podataka Sudskog registra, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj.
Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP naplaćena je u iznosu od 10,00 kn, a dokaz u mojim spisima. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn) a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-8525/15
U Trogiru, 22.10.2015.



Javni bilježnik
Petar Žanko
za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Janira Margéta-Nuber

[Handwritten signature]

741
Rađeno u Splitu, dana 30.12.2014. godine

BOŽEN – CO d.o.o., OIB: 30689118861, Put Supavla 39, Split 21000, zastupan po Branimir Živaljić, OIB: 15134640437, Podstrana, Grljevac-Magistrala 107, član uprave, - zastupa društvo pojedinačno i samostalno, s jedne strane kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

MIRKO TOLO, OIB: 40698564436, Ivankova 114c, Stobreč 21311 s druge strane kao kupac (u daljnjem tekstu: kupac)

UGOVOR O KUPOPRODAJI PRAVA NADOGRAĐNJE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju

- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, na nekretnini upisanoj u zk.ul **19310** k.o. Split i označenoj kao čest.zem. **7535/3** k.o. Split, odnosno sudske oznake čest.zem. **253/2** k.o. Split, upisano isključivo pravo svakog eventualnog ishodenog prava nadogradnje objekta, bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika, a glede neprohodne terase (armirano-betonske ploče tj. a.b. ploče) površine 215 m² na objektu M8 -3A i neprohodne terase površine 300 m² na objektu M8 - 3B, sveukupne površine 515 m², položenih na etaži krova zgrada koje pravo je zabilježeno Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6428/08.**,
- da je prodavatelj na dijelu čest. zem. 7535/3 k.o. SPLIT, odnosno sudske oznake čest.zem.253/2 k.o. Split, već izgradio zgrade M8-3A I M8-3B za koju je priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Splitsko - dalmatinske županije, Grada Splita, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo poslovni broj 361-05/09-01/0073, ur.broj: 2181/01-03-03/10-09-0005 od 05. listopada 2009. godine, koja je upisana u zemljišnu knjigu i etažirana te da je na svim etažama zabilježena zabilježba zadržavanja prava nadogradnje upisana Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6428/08,**
- u ovom trenutku je prostor planskom dokumentacijom, DPU Prostora Žnjana u Split, prostor sjeverno od Bračke ulice moguće napraviti nadogradnju jedne etaže nad postojećom zgradom.

ČLANAK 2.

Prodavatelj prodaje a kupac kupuje pravo nadogradnje na dijelu čest. zem. 7535/3 k.o. SPLIT, odnosno sudske oznake čest.zem.253/2 k.o. Split, isključivo pravo svakog eventualnog ishodenog prava nadogradnje objekta, bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika, a glede neprohodne terase (armirano-betonske ploče tj. a.b. ploče) površine 215 m² na objektu M8 -3A i neprohodne terase površine 300 m² na objektu M8 - 3B, sveukupne površine 515 m², položenih na etaži krova zgrada, koje pravo je zabilježeno Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: **Z-6428/08.**

742

ČLANAK 3.

Ugovara se ukupna kupoprodajna cijena u iznosu od 20.000,00 kuna (slovima: dvadestetisućakuna), koju kupoprodajnu cijenu će kupac platiti u roku od 15. dana od pravomoćnosti građevinske dozvole (ili drugog akta kojim se dozvoljava građenje) a sukladno čl. 4. ovog Ugovora.

ČLANAK 4.

Ovaj ugovor stupa na snagu u trenutku kada kupac ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu (ili drugi akt kojim se dozvoljava građenje) na pravu nadogradnje. Kupac će ishoditi tu dozvolu u primjerenom roku.

ČLANAK 5.

Prodavatelj jamči kupcu da je pravo nadogradnje iz članka 2. ovog ugovora njegovo isključivo pravo, te da pravo nadogradnje i vlasništvo predmetne zgrade nisu opterećeni nikakvim daljnjim uknjiženim ili neuknjiženim pravima ili teretima koji bi ograničavali ili umanjili ista prava kupca.

ČLANAK 6.

Posjed prava nadogradnje skupa sa zajedničkim dijelovima i uređajima već sagrađene zgrade, prodavatelj predaje kupcu na dan potpisa ovog ugovora.

Prodavatelj predaje kupcu svu postojeću tehničku dokumentaciju /Opis planirane rekonstrukcije, Idejno urbanističko arhitektonsko rješenje TD 5-8-14-I kolovoz 2014.

Sve troškove u svezi sklapanja ovog ugovora i njegove provedbe u zemljišnim knjigama po sporazumu ugovornih strana snosi u cijelosti kupac.

ČLANAK 7.

Prodavatelj izričito izjavljuje da pristaje da kupac bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja, na temelju ovog ugovora, prenese u zemljišnim knjigama zabilježbu prava svakog eventualnog ishodenog prava nadogradnje objekta, bez potrebe za ikakvim daljnjim pitanjima i odobrenjima pojedinačnih etažnih vlasnika, a glede neprohodne terase (armirano-betonske ploče tj. a.b. ploče) površine 215 m² na objektu M8 -3A i neprohodne terase površine 300 m² na objektu M8 - 3B, sveukupne površine 515 m², položenih na etaži krova zgrada koje pravo je zabilježeno Rješenjem zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu broj: Z-6428/08.

ČLANAK 8.

U znak prihvata prava i obveza iz ovoga ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Prodavatelj:



BOZEN-CO d.o.o.
SPLIT

Kupac:



743

Ja, Javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC** iz Splita, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da su stranke:

BRANIMIR ŽIVALJIĆ, PODSTRANA, Grljevačka 113, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 103591956 izdanu od PU Splitsko-dalmatinska, OIB 15134640437, u svojstvu člana uprave društva **BOŽEN-CO d.o.o.**, sa sjedištem u Splitu, Put Supavla 39, društvo upisano u registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS 060097094, OIB 30689118861, ovlašten zastupati Društvo pojedinačno i samostalno, ovlast za zastupanje utvrđena uvidom u registarske podatke Trgovačkog suda putem interneta na dan ovjere;

MIRKO TOLO, Stobreč, Ivankova 114 C, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 102053956 izdanu od PU Splitsko-dalmatinska, OIB 40698564436

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisali ispravu.

Potpisi na ispravi su istiniti.

Napomena: Javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na temelju čl. 77. st. 4. ZJB.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 90,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 22,50 kn.

BROJ: OV-7217/14
U Splitu, 30.12.2014.



JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC

Prisjednik Iris Popovac
za javnog bilježnika