

URBAR d.o.o. u stečaju, OIB 85023696718, Žitnjak BB, Zagreb, koje zastupa stečajna upraviteljica Sandra Gregorić Jelinek, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu **Prodavatelj**),

KOMARNA TRI d.o.o., OIB: 21246945015, Zavrtnica 17, Zagreb, koje zastupa direktor Domagoj Goluža, kao kupac (u daljnjem tekstu **Kupac**),

zaključuju u Zagrebu, dana 24. studenog 2021. godine, sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

(u daljnjem tekstu Predugovor ili ovaj Predugovor)

Članak 1.

1. Stranke suglasno utvrđuju da Kupac ima namjeru od Prodavatelja kupiti:
 - 1.1. **7322/9371 dijela zkčbr. 6834/1**, Radnička cesta, DVORIŠTE površine 16605 m2, GOSPODARSKA ZGRADA površine 80 m2, TRAFOSTANICA površine 41 m2, sveukupne površine 16726 m2, upisano **uzkul. 222289, k.o. GRAD ZAGREB**, koja zkčbr. odgovara **kčbr. 1456/1**, Radnička cesta, DVORIŠTE površine 16605 m2, GOSPODARSKA ZGRADA površine 80 m2, TRAFOSTANICA površine 41 m2, sveukupne površine 16726 m2, k.o. ŽITNJAK, posjedovni list 5308 (suvlasnički dio koji je predmet kupoprodaje u daljnjem tekstu: **Nekretnina**)
2. Stranke će, ukoliko se na način i na vrijeme ispune sve potrebne pretpostavke iz ovog Predugovora, sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji Nekretnine u skladu s člankom 3. stavkom 1. ovog Predugovora, posebice uzimajući u obzir da je nad Prodavateljem otvoren stečajni postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem ST-3730/2016.
3. Stranke suglasno utvrđuju da na Nekretnini postoje sljedeći upisi:
 - 3.1. **4.3. Zaprimljeno 24.07.2020.g. pod brojem Z-32922/2020**
PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE 21.07.2020 na 4 (4.1) BREKALO TOMA, OIB: 01465926102, ULICA BOŽIDARA ANTONIĆA 1B, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB (u daljnjem tekstu: **Upis 1**)
 - 3.2. **4.8. Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-15278/2021**
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3730/16 15.03.2021 (u daljnjem tekstu: **Upis 2**).
4. U odnosu na Upis 1, Prodavatelj potvrđuje da je ugovor o kupoprodaji nekretnine na temelju kojeg je Upis 1 izvršen raskinut te da ne proizvodi pravne učinke te će Prodavatelj po sklapanju ovog Predugovora podnijeti prijedlog za brisanje Upisa 1.

Članak 2.

1. Prodavatelj potvrđuje i jamči da:
 - 1.1. je vlasnik Nekretnine kako je to opisano u čl. 1. st. 1. ovog Predugovora te da se nalazi u posjedu Nekretnine;
 - 1.2. na dan sklapanja ovog Predugovora ne postoje nikakvi postupci, parnični i/ili izvanparnični, prijedlozi, tužbe i/ili rješenja, u kojima je Prodavatelj sudionik u bilo kojem procesnom svojstvu i/ili za koje Prodavatelj imasaznanja, niti bilo koji drugi postupak bilo vezano za Nekretninu;
 - 1.3. uredno podmiruje sve troškove koji terete Nekretninute se obvezuje iste uredno podmirivati za cjelokupno razdoblje do predaje Nekretnine u posjed Kupcu;
 - 1.4. od dana sklapanja ovog Predugovora pa do sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnine, pored Upisa 1 i Upisa 2, Nekretnina neće biti opterećena uknjiženim i/ili neuknjiženim teretima i/ili plombama i/ili bilo kojim drugim stvarnim i/ili obveznim pravima u korist drugih nekretnina i/ili drugih osoba.

Članak 3.

1. Stranke su suglasne da će zaključiti glavni ugovor o kupoprodaji Nekretnine u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu u predmetu pod poslovnim brojem ST-3730/2016 o potvrdi stečajnog plana, pri čemu se nacrt stečajnog plana nalazi kao Prilog 1 ovog Predugovora i čini njegov sastavni dio, uz uvjet da itada sva utvrđenja i jamstva iz članka 2. budu na snazi, točna i istinita.
2. Stranke su suglasne da će nakon sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnina i plaćanja ukupne kupoprodajne cijene Prodavatelj predati Kupcu ovjerenu tabularnu ispravu kojom će Prodavatelj dopustiti Kupcu da Nekretninu prenese na svoje ime i u svoje vlasništvo, a glavnim ugovorom o kupoprodaji Nekretnina regulirat će se i primopredaja

posjeda predmetneNekretnine, na način da će u posjed Nekretnine Kupac stupiti nakon zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnine i isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 4.

1. Stranke su suglasne:

- 1.1. da kupoprodajna cijena za Nekretninu iznosi EUR300.000,00 (u daljnjem tekstu **Kupoprodajna cijena**);
- 1.2. da se za sve iznose koji su u ovom Predugovoru navedeni u eurima podrazumijeva kunska protuvrijednost prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, te su Stranke izričito suglasne da se radi o iznosima koji su u ovom Predugovoru određeni u kunama, sa valutnom klauzulom radi osiguranja;
- 1.3. da u Kupoprodajnoj cijeninije sadržan porez na promet nekretnina koji će se primjenjivati na kupoprodaju Nekretnine, a kojeg će temeljem glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnina u cijelosti snositi Kupacna osnovu rješenja Porezne uprave o razrezu poreza na promet Nekretnine;
- 1.4. da će Kupacpo zaključenju ovog Predugovora, u roku 7 dana isplatiti Prodavatelju na ime pologa za Nekretninu iznos od EUR15.000,00 (u daljnjem tekstu **Polog**) račun Trgovačkog suda u Zagrebu – Sudski depozit, IBAN: **HR92 2390 0011 3000 0046 0**, , opis plaćanja – **jamčevina ST-3730/2016**, poziv na broj _____.

te će se isplaćeniPolog uračunati u Kupoprodajnu cijenu.

2. Kupac će Prodavatelju isplatiti preostali iznos Kupoprodajne cijeneu roku od 15 dana od dana zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnine, te se Prodavatelj obvezuje o istom bez odgađanja obavijestiti suca u predmetu pod poslovnim brojem ST-3730/2016 te predložiti donošenje rješenja kojim će se nadležnom zemljišno knjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu naložiti brisanje Upisa 2 u odnosu na Nekretninu.
3. Prodavatelj se obvezuje poduzeti sve potrebne radnje da se u što kraćem roku, najkasnije u roku od 30 dana od isplate Kupoprodajne cijene, donese rješenje iz prethodnog stavka o brisanju Upisa 2.

Članak 5.

1. Stranke suglasno utvrđuju da, u slučaju da se glavni ugovor o kupoprodaji Nekretnine ne zaključi jer rješenje o potvrdi stečajnog plana iz Priloga 1 ne postane pravomoćno do 30.01.2022. godine, Kupac ima pravo raskinuti ovaj Predugovor i tražiti povrat Pologa, a ako, unatoč činjenici da je rješenje o potvrdi stečajnog plana iz Priloga 1 postalo pravomoćno do navedenog dana, Kupac odbije sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji Nekretnine u skladu s čl. 3. st. 1. ovog Predugovora, Prodavatelj može raskinuti ovaj Predugovor te zadržati Polog.

Članak 6.

1. Sva i bilo kakva međusobna očitovanja Stranaka bit će valjana isključivo ako su sačinjena u pisanom obliku, poslana i zaprimljena od druge Stranke Predugovora, te se ista mogu uputiti drugoj Stranci na način: a) neposredno predati drugoj Stranci uz uvjet da ta Stranka potpiše da je primila pismeno i naznači datum zaprimanja, b) poslati preporučenom poštom na adresu druge Stranke koja je adresa navedena u ovom članku, te c) poslati putem javnog bilježnika.
2. Stranke ovime izričito potvrđuju da su njihove valjane adrese za međusobnu prepisku, u smislu odredaba ovog članka one koje su navedene u glavi ovog Predugovora, te u slučaju da bilo koja od Stranaka do ispunjenja ovog Predugovora promijeni adresu dužna je odmah pisano obavijestiti drugu Stranku Predugovora, o promjeni svoje adrese na način kako je to propisano u prethodnom stavku ovoga članka.

Članak 7.

1. Stranke će sve eventualne nesporazume pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju svih sporova koji proizlaze iz Predugovora i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na sve pravne učinke i posljedice koji iz toga proistječu ili mogu proisteci Stranke ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

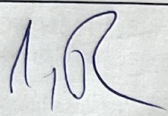
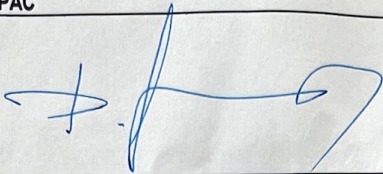
Članak 8.

1. Ovaj Predugovor sadrži potpuni dogovor Stranaka, te se njegovim sklapanjem i stupanjem na snagu isključuju svi prethodni dogovori i ugovori Stranaka u odnosu na cilj Predugovora, a njegove su izmjene pravno valjane isključivo u pisanom obliku potpisane i ovjerene na isti način kao i ovaj Predugovor.
2. Ako sud ili drugo nadležno tijelo utvrdi da je neka odredba ovog Predugovora bila ili je postala ništetna, nevažeća ili neprovediva, ista će biti izdvojena iz Predugovora koji će u svom preostalom dijelu ostati na snazi, proizvodeći pravne učinke.

Članak 9.

1. Ovaj Predugovor sastavljen je u 2(dva) izvornika, od kojih 1 (jedan) zadržava javni bilježnik koji vrši ovjeru potpisa, 1(jedan) izvornik i dvije (dvije) ovjerene preslike pripadaju Kupcu, a 2(dvije) ovjerene preslike pripadaju Prodavatelju, te Stranke u znak suglasnosti s pravima i obvezama koje proistječu iz ovog Predugovora, nakon što su Predugovor pročitale i protumačile, isti vlastoručno potpisuju, te sve Stranke ovjeravaju svoje potpise pri javnobilježničkom uredu.

2. Ovaj Predugovor stupa na snagu danom kada ga potpišu Stranke, a u slučaju sumnje, danom potpisa Stranaka smatra se dan koji je naznačen kao dan njegova sastava.

PRODAVATELJ	KUPAC
	
URBAR d.o.o. u stečaju	KOMARNA TRI d.o.o.

Ja, javni bilježnik **Jasna Štefčić**, Zagreb, Zajčeva 1,
potvrđujem da je stranka:

SANDRA GREGORIĆ JELINEK, OIB 76527594917, ZAGREB, GRAD ZAGREB, KLENOVAC 5, kao stečajni upravitelj **URBAR društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama u stečaju, MBS 080421558, OIB 85023696718, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ŽITNJAK BB**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 114962189 PU ZAGREBAČKA, 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-828/2021
Zagreb, 25.11.2021.



Javni bilježnik
Skladno s ovim Predugovorom o kupoprodaji nekretnine

Ja, javni bilježnik **NEVENKA JUKIĆ**, Zagreb, Koranska 1c,
potvrđujem da je stranka:

DOMAGOJ GOLUŽA, OIB 73010419749, DUGOPOLJE, DUGOPOLJE, ULICA SV.
MIHOVILA 2, kao direktor **KOMARNA TRI d.o.o.**, MBS 081366716, OIB 21246945015, Zagreb
(Grad Zagreb), **Zavrtnica 17**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na ispravi kao svoj. Potpis na
pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br.
111564445 PP SOLIN, 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-3836/2021**
Zagreb, 02.12.2021.



Javni bilježnik
Nevenka Jukić
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Tea Gracin