

AGRAM NEKRETNINE d.o.o. trgovinu i usluge sa sjedištem u Zagrebu, Martićeva 67,
OIB: 26464078142 (MBS: 080711323 kod Trgovačkog suda u Zagrebu), koje zastupa direktorica Milenka
Matić, s jedne strane kao posrednik (dalje u tekstu: **Posrednik**)

i
JOSIP ŠARKO iz Zagreba, Milivoja Matošeca 12, OIB: 16879109041, kao stečajni vjerovnik - pri stečajnim
postupkom St-630/2018, Trg. Suda u Splitu, tvrtke KUMULUS d.o.o. za građevinarstvo i poslovanje
nekretninama u stečaju sa sjedištem u Splitu, Velebitska 20, OIB: 46189125711 (MBS: 060208766 pri
Trgovačkom sudu u Splitu),
s druge strane kao prodavateljem (dalje u tekstu: **Nalogodavac**),

zajedno (dalje u tekstu: **ugovorne strane**),
sklopili su slijedeći

UGOVOR O ISKLJUČIVOM POSREDOVANJU

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Predmet ovog Ugovora je uređenje prava i obveza između Posrednika i Nalogodavca u odnosu na
posredovanje u kupoprodaji nekretnine navedene i opisan u članku 2. ovog Ugovora.

II. PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 2.

(2) Nalogodavac kao stečajni vjerovnik polaže pravo na nekretnine upisane kao:

- zk.č. 936/1, oznake zemljište: ŠUMA, ukupne površine 236 čhv, ZK ul.: 107612,
- zk.č. 936/2, oznake zemljište: ŠUMA KRČ U LAZI, ukupne površine 236 čhv, ZK ul.: 4520,
- zk.č. 937, oznake zemljište: ŠUMA KRČ U LAZI, površine 243 čhv i
zk.č. 938, oznake zemljišta: ŠUMA KRČ U LAZI, površine 227 čhv;
ukupne površine 470 čhv, oboje upisano u ZK ul. : 23989,
- zk.č. 939, oznake zemljište: ŠUMA KRČ U LOZI, ukupne površine 396 čhv, ZK ul.: 23962,
- zk.č. 940, oznake zemljište: ŠUMA KRČ U LOZI, ukupne površine 184 čhv, ZK ul.: 23938,
- zk.č. 941/1, oznake zemljište: ŠUMA, ukupne površine 180 čhv, ZK ul.: 31,
- zk.č. 942/1, oznake zemljište: ŠUMA, ukupne površine 126 čhv, ZK ul.: 6382,
- zk.č. 943/1, oznake zemljište: ŠUMA, ukupne površine 229 m², ZK ul.: 10193,
- zk.č. 948/1, oznake zemljište: ORANICA, ukupne površine 113 čhv, ZK ul.: 10202,
- zk.č. 949/1, oznake zemljište: ORANICA KRČ U LAZI, površine 398 čhv i
zk.č. 950/1, oznake zemljišta: ŠUMA I LIVADA KRČ U LAZI, površine 97 čhv; ukupne površine 495
čhv, oboje upisano u ZK ul.: 4808,
- zk.č. 951, oznake zemljište: ORANICA I LIVADA KRČ U LAZI, ukupne površine 462 čhv, ZK ul.: 23994,
- zk.č. 952, oznake zemljište: ORANICA I LIVADA KRČ U LAZI, ukupne površine 465 čhv, ZK ul.: 24023,
- zk.č. 953, oznake zemljište: ŠUMA KRČ U LAZI, površine 182 čhv;
zk.č. 954, oznake zemljišta: ORANICA KRČ U LAZI, površine 917 čhv;
zk.č. 955, oznake zemljišta: PAŠNJAK KRČ U LAZI, površine 92 čhv;
ukupne površine 1191 čhv, oboje upisano u ZK ul.: 23992,
- zk.č. 956, oznake zemljište: PAŠNJAK KRČ U LAZI, površine 102 čhv i

zk.č. 957, oznake zemljišta: ORANICA KRČ U LAZI, površine 784 čhv; ukupne površine 886 čhv, oboje upisano u ZK ul.: 77,

- zk.č. 958, oznake zemljište: ŠUMA KRČ U LAZI, ukupne površine 244 čhv, ZK ul.: 4996,
- zk.č. 959, oznake zemljište: ORANICA, ŠUMA I PAŠNJAK KRČ U LAZI, ukupne površine 269 čhv, ZK ul.: 24282,
- zk.č. 960, oznake zemljište: ORANICA, ŠUMA I PAŠNJAK KRČ U LAZI, ukupne površine 298 čhv, ZK ul.: 6710,
- zk.č. 961, oznake zemljište: PAŠNJAK KRČ U LAZI, površine 153 čhv i
zk.č. 962, oznake zemljišta: ORANICA KRČ U LAZI, površine 1086 čhv; ukupne površine 1239 čhv, oboje upisano u ZK ul.:59,
- zk.č. 963, oznake zemljište: LIVADA KRČ U LAZI, , ukupne površine 1587 čhv, ZK ul.: 5250, (udio u zk.č. 18656/19640 dijela),
- zk.č. 964, oznake zemljište: ŠUMA KRČ U LAZI, ukupne površine 1587 čhv, ZK ul.: 5250, (udio u zk.č. 7574/11426 dijela),
- zk.č. 969/1, oznake zemljište: I RESNIK I. ODVOJAK, ukupne površine 614 m², ZK ul.: 6070, (udio u zk.č. 105/1357 dijela),
- zk.č. 973, oznake zemljište: ŠUMA RESNIK I., ukupne površine 542 m², ZK ul.: 5221, (udio u zk.č. 460/542 dijela),
- zk.č. 974, oznake zemljište: ŠUMA RESNIK I., ukupne površine 295 čhv, (udio u zk.č. 14/295 dijela),
- zk.č. 997, oznake zemljište: PAŠNJAK, ukupne površine 119 čhv, ZK ul.: 5289, (udio u zk.č. 21/119 dijela),
- zk.č. 2784/98, oznake zemljište: ORANICA, ukupne površine 114 čhv, ZK ul.: 8244,
- zk.č. 2784/99, oznake zemljište: ORANICA KRČ, ukupne površine 1018 čhv, ZK ul.: 8245,
- zk.č. 2784/100, oznake zemljište: ORANICA, ukupne površine 373 čhv, ZK ul.: 1701,
- zk.č. 2784/101, oznake zemljište: ORANICA RETKOVČINA, ukupne površine 1157 čhv, ZK ul.: 1699,
- zk.č. 2784/102, oznake zemljište: ORANICA KRČ, površine 2613 čhv i
zk.č. 2784/311 , oznake zemljišta: ULICA SLAVONSKA AVENIJA, površine 554 čhv; ukupne površine 3167 čhv, oboje upisano u ZK ul.: 1799 te
- zk.č. 2784/269, oznake zemljište: ORANICA, površine 9 čhv, ZK ul.: 24302.

Sve navedene nekretnine upisane su pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB , K.O. RESNIK, i čine ukupnu površinu u iznosu od 41.286 m²

(sve zajedno nadalje u tekstu: **Nekretnina**).

III. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 3.

(3.1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se Posrednik da će dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu ili tvrtku radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju

određenoga prava na nekretnini, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu temeljem zakonskih prava koje ima, ukoliko taj pravni posao bude sklopljen.

(3.2) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama Posrednik se obvezao dostaviti Pismo namjere tvrtke radi sklapanja posredovanoga posla prometa nekretnine, a koje će se smatrati temeljem pristupanju pregovaranja i potpisa Predugovora, Kupoprodajnog ugovora ili drugog pravnog posla pri posredovanju nekretnine između zainteresirane tvrtke i Prodavatelja.

Članak 4.

(4.1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama Posrednik se obvezao obaviti osobito sljedeće:

- nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu ili tvrtku radi sklapanja posredovanoga posla,
- upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine, pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
- omogućiti pregled nekretnina, čuvati osobne podatke Nalogodavca te po pisanome nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
- obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Članak 5.

(5.1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama Nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

- obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predložiti točne podatke o nekretnini te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani, dati Posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
- osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine, obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
- nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno pred ugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu na način opisan u Čl. 7. ovog Ugovora.
- ako je to izričito ugovoreno naknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

(5.2) Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

IV. ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

Članak 6.

(6.1) Predmetni ugovor o posredovanju je isključivi ugovor i Nalogodavac neće angažirati nikakvu drugu agenciju za prodaju Nekretnine.

(6.2) Nalogodavac je upoznat sa značenjem isključivog Ugovora o posredovanju.

V. KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 7.

(7.1) Kupoprodajna cijena Nekretnine iznosi 250€/m², uz mogućnost korekcije cijene direktnim dogovorom između Kupca i Prodavatelja.

VI. POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 8.

(8.1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju ukupnu nepromjenjivu posredničku naknadu u iznosu od 250.000€ (slovima: dvjestopedesettisućacura), u koji iznosi cijene je uključen i PDV.

(8.2) Nalogodavac se obvezuje isplatiti Posredniku posredničku naknadu za posredovani posao danom sklapanja pravnog posla, ista će biti isplaćena na račun Posrednika, IBAN: HR962360000110205132, otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

(8.3) U slučaju potpisa Predugovora, nalogodavac je dužan isplatiti Posredniku srazmjern dio provizije sukladno zaprimljenom novcu od strane zainteresirane osobe ili tvrtke s kojom ju je Posrednik povezoao.

(8.4) U slučaju nepravovremenog plaćanja naknade Posrednik je ovlašten zaračunati zakonsku zateznu kamatu.

VI. GDPR

Članak 9.

(9.1) Sukladno Općoj uredbi o zaštiti podataka – GDPR, Nalogodavac potvrđuje da je svojom dobrom voljom odobrio korištenje svojih osobnih podataka, sve isključivo u svrhu sudjelovanja u procesu kupoprodaje nekretnine.

(9.2) Posrednik potvrđuje da posluje sukladno svim postojećim zakonskim propisima Opće uredbe o zaštiti podataka – GDPR. Posrednik će osobne podatke proslijediti trećim osobama isključivo za potrebu sklapanja pravnog posla, o čemu će Nalogodavac biti informiran.

VII. ZSPNFT

Članak 10.

(10.1) Posrednik je obveznik provođenja određenih radnji i mjera sukladno Zakonu o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma (skraćeno: ZSPNFT), a Posrednik osobne podatke prikupljene na temelju ZSPNFT i pripadajućih podzakonskih akata obrađuje isključivo u svrhu sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma.

(10.3) Nalogodavac je suglasan da će pravodobno dostaviti Posredniku podatke koje je Posrednik dužan prikupiti sukladno ZSPNFT i primjenjivim smjernicama. U suprotnom je u saznanju da Posrednik nije u mogućnosti uspostaviti poslovni odnos ili obaviti transakciju odnosno dužan je prekinuti već uspostavljeni poslovni odnos.

VIII. ROKOVI

Članak 11.

(11.1) Ugovor stupa na snagu u trenutku potpisa ugovornih strana.

IX. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.

(12.1) Ugovorne strane se obvezuju u slučaju potrebe zaključiti Aneks ovom Ugovoru o isključivom posredovanju.

(12.2) Ugovorne strane su suglasne sve moguće nesporazume u vezi ovog Ugovora riješiti mirnim putem.

(12.3) Ako ugovorne strane neće moguće prijepore riješiti mirnim putem tada se uglavljuje nadležnost suda stvarne nadležnosti u Zagrebu.

Članak 13.

(13.1) U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.

Članak 14.

(14.1) Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka od kojih 1 (slovima: jedan) primjerak zadržava Nalogodavac, a 1 (slovima: jedan) primjerak zadržava Posrednik.

U Zagrebu, 11.07.2023. godine


AGRAM NEKRETNOSTI d.o.o.
dir. Milenka Matić


JOSIP ŠARKO