

Između ugovornih strana:

Prodavatelj: VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.  
Novigrad, Mandrač 26  
OIB: 10405288612  
zastupano po direktoru Jacobu Shpigel  
(u daljnjem tekstu: prodavatelj)

i  
Kupac: Anamarija MULEJ  
4260 Bled, Gradnikova 12  
Republika Slovenija  
OIB: 02316437427  
(u daljnjem tekstu: kupac)

sklopljen je u Novigradu, dana 26. travnja 2014. (dvadesetšestog travnja dvijetisućečetnaeste) godine, slijedeći:

## U G O V O R O KUPOPRODAJI

### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je prodavatelj zemljišno knjižni vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bujama, kako slijedi:

- k.č.br. 331 (hotel club i dvorište) k.o. Novigrad z.k.ul.br. 2402 poduložak 19–19. ETAŽA 23/1000 – s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S20 - na međukatu  $\frac{3}{4}$  i četvrtom katu, u planu označena tamno plavom bojom površine 88,33 m2, u cijelosti

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretninu označenu u stavku 1. ovog članka, koje se nalaze na adresi: Novigrad, Rotonda 1.

Stanu pripada i jedno parkirno mjesto broj 6, a koje su kupac i prodavatelj neposredno pregledali i nesporno identificirali na samom licu mjesta.

Kupac pored nekretnine iz stavka 1. ovog članka kupuje i spremište koje je u planu posebnih dijelova označeno pod brojem 199, a koje se prodavatelj obvezuje uknjižiti u zemljišne knjige kao pripadak posebnom dijelu označenom kao JEDINICA S20.

Pored prava vlasništva na nekretnini iz stavka 1. ovog članka, kupac stječe pravo suvlasništva na idealnom dijelu zemljišta, te zajedničkih dijelova i uređaja cijele građevine.



#### Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na nekretnini označenoj u članku 1. ovog Ugovora, na ime: BANKA CELJE d.d. CELJE, Vodnikova 2, R. Slovenija OIB: 24044360807 uknjiženo pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 9.600.000,00 € uvećano za fiksnu kamatnu stopu koja iznosi 6,80% godišnje, a za slučaj zakašnjenja plaćanja kredita i za iznos zakonske zatezne kamate Republike Slovenije, te svih ostalih troškova u vezi sa kreditom iz Ugovora o kreditu od 16.11.2010. godine broj 64211/8 (Z-6328/10), u iznosu od 450.000,00 € uvećano za fiksnu kamatnu stopu koja iznosi 6,80% godišnje, a za slučaj zakašnjenja plaćanja kredita i za iznos zakonske zatezne kamate Republike Slovenije, te svih ostalih troškova u vezi sa kreditom iz Ugovora o kreditu od 19. 01. 2012.g., broj 71149/7 (Z-725/12), te za iznos od 515.000,00 € uvećano za fiksnu kamatnu stopu koja iznosi 6,80% godišnje, a za slučaj zakašnjenja plaćanja kredita i za iznos zakonske zatezne kamate Republike Slovenije, te svih ostalih troškova u vezi sa kreditom iz Ugovora o kreditu od 04. 09. 2012.g., broj 75030/1 (Z-4629/12).

Prodavatelj se obvezuje ishodovati potrebne isprave radi brisanja založnog prava u zemljišnim knjigama uknjiženog na nekretninama označenim u članku 1. ovog Ugovora pod posl.br. Z-6328/10, Z-725/12 i Z-4629/12.

#### Članak 3.

Ugovorne strane suglasno određuju kupoprodajnu cijenu za stan označen kao JEDINICA S20 u iznosu od 305.000,00 € (slovima: tristopettisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem valutnom tečaju za devize Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, koji je iznos utvrđen na slijedeći način:

- 1.250,00 € (neoporeziv dio) * 88,33 m2	= 110.412,50 €
- 1.762,36 € (oporeziv dio) * 88,33 m2	= 155.670,00 €
- 25 % PDV	= 38.917,50 €
UKUPNO:	= 305.000,00 €

Kupac je u cijelosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu prodavatelju.

#### Članak 4.

Prodavatelj jamči kupcu da je on isključivi vlasnik nekretnine koja se prodaje, da na njoj ne postoji neko pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava kupčevo pravo, a posebno da nekretnina nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima.

Prodavatelj izričito dozvoljava kupcu da temeljem ovog Ugovora ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na nekretnini označenoj u članku 1. ovog Ugovora na svoje ime i u vlasništvo kupaca (tabularna izjava).

#### Članak 5.

Kupac se obvezuje kao vlasnik predmetnog apartmana i parkirališnog mjesta, kako slijedi:

- plaćati mjesečni iznos za naknadu za upravljanje i održavanje predmetne zgrade, koje će upravljanje i održavanje biti povjereno ovlaštenoj i stručnoj osobi,



- potpisati naknadni međuvlasnički ugovor s ostalim suvlasnicima o uspostavi vlasništva posebnih dijelova (etažnog vlasništva) na predmetnoj zgradi.

Kupac je upoznat s činjenicom da će prodavatelj u predmetnoj zgradi kao budućem visokokategoriziranom hotelskom i stambeno-poslovnom kompleksu obavljati turističku i ugostiteljsku djelatnost sa svim popratnim sadržajima na visokokvalitetnoj razini, te je obavezan suzdržati se od bilo kakvih postupaka, radnji i ponašanja koji bi na bilo koji način ugrozili i ometali obavljanje ovih djelatnosti.

#### Članak 6.

Potpisom Ugovora o kupoprodaji kupac, bez bilo kakvih svojih daljnjih pitanja, zahtjeva, uvjeta i dopuštenja, dopušta prodavatelju upotrebu krovšta i postavljanje raznih uređaja na krovštu, osim GSM antena.

Sve troškove uporabe krovšta snosi prodavatelj.

Prodavatelj se obvezuje o svom trošku popraviti i svaku štetu koja nastane na krovštu za vrijeme dok ga prodavatelj upotrebljava.

Ako prodavatelj ne upotrebljava krovšte, kupac kao suvlasnik predmetne zgrade dužan je snositi troškove njegovog održavanja, razmjerno veličini svog suvlasničkog udjela.

#### Članak 7.

Ugovorne strane izjavljuju da su upoznate sa vrijednošću nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora, te izjavljuju da u pogledu vrijednosti predmetnih nekretnina i kupoprodajne cijene ne postoji nerazmjer.

Ugovorne strane se unaprijed odriču prava na pozivanje na promijenjene okolnosti, koje se odnose na eventualnu promjenu cijene predmetne nekretnine.

#### Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje predati kupcu nekretninu označenu u članku 1. ovog Ugovora u posjed slobodne od osoba i stvari, kao i predati ključeve spremišta sve odmah po potpisu ovog Ugovora.

Prodavatelj se obvezuje kupcu uručiti energetska certifikat.

#### Članak 9.

Porez na promet nekretnina snosi kupac.

Ugovorne strane suglasne su da troškove vezane za provedbu ovog Ugovora koji se odnose na ovjeru kod javnog bilježnika i izradu samog Ugovora snosi prodavatelj, dok troškove vezane za upis prijenosa vlasništva u zemljišnim knjigama i drugo snosi kupac.

#### Članak 10.

Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su ako su sačinjene u pismenoj formi.



Članak 11.

Za rješavanje sporova koji proizlaze iz ovog Ugovora, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegova valjana nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proizlaze, stvarno je nadležan sud u Bujama.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka.

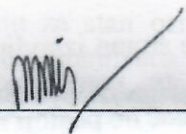
Članak 13.

Ugovorne strane suglasne su odredbama ovog Ugovora, razumiju ih, te isti u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Prodavatelj:  
VENEZIA NEKRETNINE  
d.o.o. Novigrad

VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.  
Ulica 26  
52100 Novigrad  
Matični broj: 2273586

Kupac:  
Anamarija Mulej

  
\_\_\_\_\_





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE  
Stanje na dan: 03.05.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2402

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9291/2016

Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 19 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	331	HOTEL CLUB I DVORIŠTE			2201	
		UKUPNO:			2201	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
19.	Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S20 - na međukatu 3/4 i četvrtom katu, u planu označena tamno plavom bojom površine 88,33 m2 MULEJ ANAMARIJA, OIB: 02316437427, BLED, GRADNIKOVA 12, REPUBLIKA SLOVENIJA	
2.2	Zaprimljeno 08.01.2013. broj Z-130/13 Zabilježuje se Rješenje o odbijanju prijedloga od 24. ožujak 2014.g.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Uknjiženo je pravo služnosti preko tj, na teret k.č.br. 331 upisane u AI, s razloga pristupa disco-clubu najkraćim mogućim putem uz ogradu prema obali na južnoj strani u širini od 4m do glavnog ulaza u disco club kao i za dovoz robe na sjeverni ulaz u disco club, i to za korist k.č.br. 334 ove k.o.		
4.	Na suvlasnički dio: 19 (23/1000)		
4.1	Zaprimljeno 11.06.2014. broj Z-2564/14 Zabilježuje se Rješenje o odbacivanju prijedloga od 30. lipnja 2014.g.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.05.2020.