

KERUM d.o.o. u stečaju, Zrinsko – Frankopanska 68, 21 000 Split, **OIB: 66124057408** zastupan po stečajnoj upraviteljici Natalija Mladineo iz Splita, Viška 24, OIB: 62875698528 kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**), s jedne strane

i

KARLO SURIĆ, Trg kneza Višeslava 6 c, 23 000 Zadar, **OIB: 29637485951** kao kupca (u daljnjem tekstu: **Kupac**) s druge strane

sklopili su sporazumno, dana 29. travnja 2024. slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

1. da je Prodavatelj, kao stečajni dužnik nakon odluke skupštine vjerovnika dužnika Kerum d.o.o. u stečaju na kojoj je donesena odluka o prodaji imovine stečajnog dužnika, oglasio na web stranici Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske dana 18. ožujka 2024., na web stranici FINA-e dana 11. ožujka 2024., u dnevnom listu Slobodna Dalmacija dana 11. ožujka 2024., u dnevnom listu Zadarski list dana 11. ožujka 2024. i na web stranicama www.njuskalo.hr dana 07. ožujka 2024., prodaju nekretnina stečajnog dužnika smještenih u stambenoj zgradi na adresi Trg kneza Višeslava 6 c u Zadru sagrađene na čest. zem.4817/1 k.o. Zadar, upisana u Z.U. 12604 k.o. Zadar i to:
 - a) spremišta oznake S19 upisano u podulošku 40. Etažno vlasništvo E-40 u Z.U. 12604 k.o. Zadar, smješteno u prizemlju stambene zgrade, ukupne korisne površine 2,74 m² (uz napomenu kako je u Procjembenom elaboratu sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Darka Malenice od 08. prosinca 2021. utvrđeno je kako neto površina predmetnog spremišta iznosi 1,37 m²)
2. da je Kupac u određenom roku, zaključno sa danom 08.04.2024., uplatio jamčevinu za nekretninu iz točke 1. a) ovog članka u iznosu od 198,50 EUR (slovima: sto devedeset osam eura i pedeset centi), odnosno 10 % od utvrđene početne vrijednosti nekretnine koja je predmet prodaje.
3. da je dana 10.04.2024. pred Javnim bilježnikom Emilom Brkićem iz Zadra održano ročište za otvaranje pisanih ponuda odnosno prodaju nekretnine iz točke 1. a) ovog članka prikupljanjem pisanih ponuda, da su do održavanja tog ročišta zaprimljene 2 (dvije) ponude i da je ponuda Kupca za kupnju nekretnine opisane u članku 1. točka 1. a) ovog Ugovora, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.000,00 EUR (slovima: tri tisuće eura) prihvaćena kao najpovoljnija.
4. da se uplaćena jamčevina Kupcu uračunava u utvrđenu ukupnu kupoprodajnu cijenu.
5. da je na nekretnini opisanoj pod točkom 1. a) ovog članka upisana:
 - pod poslovnim brojem Z-10334/12 Zabilježba, odbijeni prijedlog za zabilježbu predlagatelja Anamarija - company d.o.o. Sesvete radi upisa

- plombe na nekretninama upisanim u Z.U. 12604 etažnog vlasništva za k.o. Zadar u vlasništvu Kerum d.o.o. Split i to na etaži 16, 33, 38, 39, 40, 76, 123, radi pokretanja postupka kod Trgovačkog suda u Splitu radi osiguranja određivanjem privremene mjere i to zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine i
- pod poslovnim brojem Z-24955/18 zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Kerum d.o.o. u stečaju po Rješenju Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St – 2/2013 od 02. studenog 2018.g
6. da je pod poslovnim brojem Z-3621/2023 podnesen Općinskom sudu u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Zadar prijedlog Prodavatelja radi brisanja zabilježbe odbijenog prijedloga upisane pod poslovnim brojem Z -10334/2012 pozivom na odredbe članka 120. stavka 3. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22 i 155/23) i koji predmet nije konačno riješen.
 7. da je nekretnina opisana u točki 1. ovog članka vlasništvo Prodavatelja i da Prodavatelj nije u posjedu nekretnine opisane u točki 1. ovog članka.
 8. da se prodaja nekretnine opisane u točki 1. ovog članka obavlja po načelu viđeno – kupljeno, a što isključuje sve naknade prigovore Kupca. Radi izbjegavanja bilo kakvih nesporazuma, ugovorne strane suglasno utvrđuju kako činjenica da postoji razlika između stvarne površine spremišta opisanog u točki 1. a) ovog članka i površine spremišta koja je iskazana u zemljišnim knjigama, ne proizvodi nikakve učinke između stranaka, odnosno ne predstavlja osnovu za bilo kakve prigovore i/ili osnovu za naknadu štete i/ili osnovu za postavljanje zahtjeva za povećanje/smanjenje ukupne kupoprodajne cijene iz članka 3. ovog Ugovora, za bilo koju od ugovornih stranaka.

Članak 2.

Na temelju utvrđenja iz članka 1. ovog Ugovora, Prodavatelj prodaje za cijelo, a Kupac kupuje za cijelo poseban dio nekretnine koji se nalaze u zgradi u Zadru, anagrafske oznake Trg kneza Višeslava 6, sagrađenoj na čest. zem.4817/1 Zgrada i Dvor ukupne površine 5265 m², k.o. Zadar, upisana u Z.U. 12604 k.o. Zadar, sve neodvojivo povezano sa pripadajućim suvlasničkim dijelom i zajedničkim uređajima zgrade, kao i pripadajućim suvlasničkim dijelom zemljišta ispod zgrade i zemljišta koje služi redovnoj uporabi zgrade, sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i to baš:

- 40. Suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)
Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,74 m², u Elaboratu obilježen sa S19 i označen linijama sive boje.

Članak 3.

Kupac se obvezuje platiti Prodavatelju kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz članka 2. ovog Ugovora u ukupnom iznosu od **3.000,00 EUR** (slovima: tri tisuće eura) umanjeno za **uplaćenu jamčevinu u iznosu od 198,50 EUR** (slovima: sto devedeset osam eura i pedeset centi) te je preostalo za uplatiti iznos od **2.801,50 EUR** (slovima: dvije tisuće osamsto jedan euro i pedeset centi) u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana potpisa ovog Ugovora, **na račun Prodavatelja otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., IBAN: HR6623400091190027245.**

Ako Kupac u roku iz stavka 1. ovog članka ne plati kupoprodajnu cijenu, što se utvrđuje kao bitan sastojak ovog Ugovora, ovaj Ugovor se smatra raskinutim i ne proizvodi pravne učinke te Kupac gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 4.

Prodavatelj izjavljuje da će, nakon što mu kupoprodajna cijena iz članka 3. ovog Ugovora bude isplaćena u cijelosti na način kako je to opisano u članku 3. ovog Ugovora, biti u cijelosti namiren po osnovi kupoprodajne cijene te da od Kupca neće potraživati nikakav daljnji iznos po osnovu predmetne kupoprodaje. Nadalje, po isplati kupoprodajne cijene na način opisan u članku 3. ovog Ugovora, Prodavatelj se obvezuju izdati i ovjeriti Kupcu Potvrdu o isplati cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je obveza Kupca da, nakon što plati ostatak ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 3. ovog Ugovora, temeljem ovog Ugovora i Potvrde o isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, o svom trošku i na svoju odgovornosti, poduzme odgovarajuće radnje radi ulaska u posjed nekretnine opisane u članku 1. točka 1. a) ovog Ugovora (spremište oznake S19 u prizemlju).

Članak 6.

Prodavatelj dozvoljava Kupcu, da na temelju ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina i Potvrde o isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, a bez svakog daljnjeg znanja, pitanja, pristanka i odobrenja Prodavatelja, zatraži i ishodi u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru ili drugim javnim knjigama u kojima se vodi evidencija o pravu vlasništva, uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje se nalaze u zgradi u Zadru, anagrafske oznake Trg kneza Višeslava 6, sagrađenoj na čest. zem.4817/1 Zgrada i Dvor ukupne površine 5265 m², k.o. Zadar, upisana u Z.U. 12604 k.o. Zadar, neodvojivo povezano sa pripadajućim suvlasničkim dijelom i zajedničkim uređajima zgrade, kao i pripadajućim suvlasničkim dijelom zemljišta ispod zgrade i zemljišta koje služi redovnoj uporabi zgrade, a sve sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i to baš:

- 40. Suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)
Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,74 m², u Elaboratu obilježen sa **S19** i označen linijama sive boje

na ime i za korist Kupca **Karlo Surić** iz Zadra, Trg kneza Višeslava 6 c, **OIB: 29637485951** za cijelo, uz istovremeno brisanje tog prava vlasništva sa imena Prodavatelja.

Prodavatelj se obvezuje da će, u slučaju potrebe, na svakodobni pisani poziv Kupca, nakon izdavanja Potvrde o isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, izdati i sve druge eventualno potrebne izjave koje bi mogle biti potrebne Kupcu za konačno izvršenje prijenosa prava vlasništva na predmetu kupoprodaje u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve troškove u vezi sastava i ovjere ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina i sastava Potvrde da je kupoprodajna cijena plaćena u cijelosti

snosi Prodavatelj, dok porez na promet nekretnina kao i sve druge eventualne poreze u vezi sa ovim pravnim poslom, troškove uknjižbe prava vlasništva na imovini koja je predmet kupoprodaje u zemljišnim knjigama i katastru, kao i sve ostale troškove vezane uz prijenos prava vlasništva na predmetnoj nekretnini snosi Kupac.

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve vrste troškova koji se odnose na spremište koje je predmet kupoprodaje, a koji su nastali do dana sklapanja ovog ugovora, snosi Kupac. Potpisom ovog Ugovora, Kupac preuzima za ubuduće obvezu podmirivanja svih vrsta troškova koji su u vezi sa predmetnim spremištem.

Članak 9.

Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da Prodavatelj ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne ili druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru.

Kupac se odriče prava na potraživanje naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih ili materijalnih nedostataka na kupljenoj nekretnini.

Članak 10.

Svaka odredba ovog Ugovora je samostalna. Ukoliko se ispostavi da je bilo koja odredba ovog Ugovora eventualno nišetna ili pobojna, odnosno nevaljana ili sporna u bilo kojem pogledu, u mjeri kojoj je to dopustivo temeljem mjerodavnog prava to neće utjecati na postojanje i valjanost ovog Ugovora u cjelini ni umanjiti dopuštenost, valjanost ili provedivost drugih njegovih odredbi koje mogu opstati i bez prijeporne odredbe.

Ugovorne stranke su suglasne da će se u tom slučaju ovaj Ugovor tumačiti kao da je takva nišetna, pobojna, nevaljana ili sporna odredba bila napisana na način koji osigurava maksimum dopuštenih, valjanih i provedivih učinaka, koji u najvećoj mjeri omogućuju ostvarivanje svrhe koje su ugovorne strane imale na umu ugovarajući navedenu odredbu ili odredbe, odnosno svrhe koje su namjeravale postići zaključenjem ovog Ugovora.

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne nesporazume proizašle iz ovog Ugovora nastojati riješiti mirnim putem, sporazumno u obliku pisanih dodataka, a u slučaju nemogućnosti sve eventualne sporove koji mogu proizaći iz primjene i tumačenja ovog Ugovora i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, konačno će riješiti pred stvarno nadležnim sudom u Splitu.

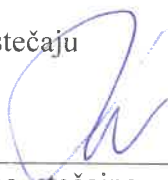
Članak 11.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih jedan ostaje Javnom bilježniku, a jedan Kupcu, dok će se za svaku ugovornu stranu sačiniti dovoljan broj primjeraka, a isti se može mijenjati isključivo u pisanom obliku potpisanom od obiju strana.

Članak 12.

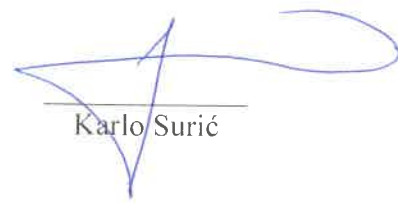
U znak suglasnosti da ovaj Ugovor predstavlja njihovu pravu volju te u znak pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga potpisuju osobno i putem svog zakonskog zastupnika.

Za prodavatelja:
Kerum d.o.o. u stečaju



Natalija Mladineo, stečajna upraviteljica

Za kupca:



Karlo Surić

KERUM d.o.o. u stečaju
OIB: 66124057408
Zrinjsko Frankopanska 68, Split

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

NATALIJA MLADINEO, OIB 62875698528, SPLIT, VIŠKA 24, kao stečajni upravitelj **KERUM d. o.o. u stečaju, MBS 060046289, OIB 66124057408, SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117980260 PU Splitsko-dalmatinska, 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 1,33 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-5047/2024

Split, 14.06.2024.



Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

Prisjednik Iris Popovac
za javnog bilježnika

