

Adriatic Assets d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, zastupano po direktoru Mislavu Kalcu, kao prodavatelj, (dalje u tekstu: **Prodavatelj**)

i

GARAŽA FIRULE d.o.o. Split, Sukoišanska 43, OIB: 16151275483, zastupano po punomoćniku Ivan Krželj, odvjetnik u Splitu, sa sjedištem ureda na adresi Mažuranićevo šetalište 2, OIB: 74917564443, temeljem Specijalne punomoći od dana 06. rujna 2021.g. ovjerene po javnom bilježniku Daliboru Pavloviću iz Splita pod brojem OV-3350/2021, kao kupac (dalje u tekstu: **Kupac**)

(Prodavatelj i Kupac dalje u tekstu zajedno označeni kao **Ugovorne strane**, te svaki od njih pojedinačno kao **Ugovorna strana**),

uz sudjelovanje **Ivana Krželja**, odvjetnika u Splitu, sa sjedištem ureda na adresi Mažuranićevo šetalište 2, OIB: 74917564443, kao povjerenika Ugovornih strana (nadalje: **Povjerenik**),

u Zagrebu, dana 08. rujna 2021. g, zaključili su sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE (dalje u tekstu: **Ugovor**)

Članak 1.

1.1. Prodavatelj prodaje, a **Kupac** kupuje u cijelosti posebni dio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul.br. 15817, opisane kao stambeno poslovni objekt "Firule - Lazarica" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 820/1, površine 3630 m², i to upravo:

81. Udio prava građenja: 54/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 6, u podrumu 2, ukupne površine 54,09 m²;

88. Udio prava građenja: 72/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 12, u podrumu 1, ukupne površine 71,83 m²;

93. Udio prava građenja: 33/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-93)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 16, u podrumu 1, ukupne površine 33,11 m²;

94. Udio prava građenja: 33/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 17, u podrumu 1, ukupne površine 33,25 m²;

101. Udio prava građenja: 32/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 26, u podrumu 1, ukupne površine 31,93 m²;

102. Udio prava građenja: 33/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-102)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 27, u podrumu 1, ukupne površine 33,25 m²;

114. Udio prava građenja: 58/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 39, u prizemlju, ukupne površine 58,11 m²;

118. Udio prava građenja: 34/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-118)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 43, u prizemlju, ukupne površine 33,91 m²;

125. Udio prava građenja: 34/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-125)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 50, u prizemlju, ukupne površine 33,25 m²

(dalje u tekstu: **Nekretnina**),

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je pravo građenja iz prethodnog stavka upisano kao teret na nekretnini opisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, kao kč.br. 820/1, opisanoj kao zemljište ispod zgrade „Firule-Lazarica“ upisane u zk.ul. 15817, neplodno, dvor, ukupne površine 4335 m², a koja je upisana u zk.ul.15816, k.o. Split, na kojoj je Prodavatelj upisan kao prethodni vlasnik u ukupno 4028/4335 dijela.

Članak 2.

2.1. Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da je Prodavatelj kupio predmetnu Nekretninu u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem St-159/2014 te je Trgovački sud u Splitu donio rješenje o dosudi dana 23.11.2020. godine za etaže 81, 88, 93, 94, 101, 102 i 114, a dana 30.11.2020. za etaže 118 i 125, koja rješenja su postala pravomoćna dana 20.01.2021. godine.

2.2. Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da nadležni sud još nije donio odluku kojom se dopušta uknjižba prava vlasništva na predmetnoj Nekretnini u korist Prodavatelja pa je kao vlasnik Nekretnine u zemljišnim knjigama i dalje uknjižen stečajni dužnik ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB:75237018400.

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da su na predmetnoj Nekretnini izvršeni i ovi upisi:

U posjedovnici (list A, Drugi odjeljak):

Pred. 23. veljače 2004. Z-2012/04

Zabilježuje se da kod upisa stambeno-poslovnog objekta na čest. zem. 820/1 nije priložena uporabna dozvola.

3.2. Upisi izvršeni u listu B (vlastovnica) i listu C (teretovnica) brisat će se sukladno rješenjima o dosudi iz članka 2.1 ovog Ugovora i to na način da je u istima navedeno da će se nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što Prodavatelj u cijelosti podmiri troškove postupka, Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split izvršiti će uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine u korist Prodavatelja te brisati sva prava i terete koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to zabilježbe pod brojem Z-10161/13, Z-586/15, Z-

0819/15, Z-16727/2016, Z-33421/2018, Z-5185/17, Z-7854/04, Z-8581/09, Z-8582/09, Z-12814/15 (Z-8468/12), Z-4465/15 i Z-2864/15.

3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Trgovački sud u Splitu u rješenjima o dosudi posl. br. 1.St-159/2014-719 od 23. studenog 2020.g. i 1.St-159/2014-740 od 30. studenog 2020.g., propustio izrijekom naložiti brisanje založnih prava uknjiženih na teret Nekretnine (kako je opisana u čl.1.1. ovog Ugovora), u korist Prodavatelja i to upravo sljedećih založnih prava:

- založnog prava uknjiženog rješenjem Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split posl.br. Z-7506/2007 (>Z-3130/2017), radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.600.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa nuzgredicama;
- založnog prava uknjiženog rješenjem Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split posl.br. Z-7508/2007 (>Z-3130/2017), radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.500.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa nuzgredicama;

stoga Prodavatelj ovlašćuje Kupca da na temelju ovog Ugovora i Tabularne izjave opisane u članku 4. ovog Ugovora, zatraži i ishodi upis brisanja ovdje navedenih založnih prava.

3.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je **Kupac** upoznat sa svim upisima uključujući i terete, zabilježbe kao i aktivne plombe/postupke na Nekretnini (uključujući plombe:

Aktivne plombe: Z-37484/2020 (E-81), Z-37484/2020 (E-88), Z-37484/2020 (E-93), Z-37484/2020 (E-94), Z-37484/2020 (E-101), Z-37484/2020 (E-102), Z-37484/2020 (E-114), Z-12858/2021 (E-81), Z-12858/2021 (E-88), Z-12858/2021 (E-93), Z-12858/2021 (E-94), Z-12858/2021 (E-101), Z-12858/2021 (E-102), Z-12858/2021 (E-114), Z-12858/2021 (E-118), Z-12858/2021 (E-125), Z-13533/2021 (E-118), Z-13533/2021 (E-125), Z-13535/2021 (E-81), Z-13535/2021 (E-88), Z-13535/2021 (E-93), Z-13535/2021 (E-94), Z-13535/2021 (E-101), Z-13535/2021 (E-102), Z-13535/2021 (E-114), Z-23117/2021 (E-81), Z-23117/2021 (E-88), Z-23117/2021 (E-93), Z-23117/2021 (E-94), Z-23117/2021 (E-101), Z-23117/2021 (E-102), Z-23117/2021 (E-114), Z-23117/2021 (E-118), Z-23117/2021 (E-125), Z-24757/2021 (E-81), Z-24757/2021 (E-88), Z-24757/2021 (E-93), Z-24757/2021 (E-94), Z-24757/2021 (E-101), Z-24757/2021 (E-102), Z-24757/2021 (E-114), Z-24757/2021 (E-118), Z-24757/2021 (E-125)

te u odnosu na brisanje tih upisa Kupac na sebe preuzima sve rizike i oslobađa Prodavatelja bilo kakvog jamstva i odgovornosti.

3.5. Ugovorne strane potvrđuju da je Prodavatelj dana 06.09.2021.g. pred Općinskim sudom u Splitu-Zemljišnoknjižni odjel Split, u odnosu na Nekretninu, zatražio upis zabilježbe namjeravanog otuđenja Nekretnine s učinkom zasnivanja prvenstvenog reda, koji zemljišnoknjižni prijedlog se vodi pod poslovnim brojem Z-34113/2021 o kojem prijedlogu nije odlučeno u trenutku zaključenja ovog Ugovora, s tim da Ugovorne strane definiraju međusobna prava i obveze naspram uručenja jedinog otpravka zemljišnoknjižnog rješenja koje će biti doneseno po prijedlogu Prodavatelja, na način kako je definirano odredbom članka 5.ovog Ugovora.

Članak 4.

4.1. Kupoprodajnu cijenu za Nekretninu **Prodavatelj i Kupac** ugovaraju u iznosu od **441.275,00 EUR** (četristočetdesetjednatisućadvjestosedamdesetpet eura) plativu u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, u kojoj cijeni je sadržan porez na dodanu vrijednost.

4.2. **Kupac** se obvezuje cjelokupnu kupoprodajnu cijenu isplatiti u roku od sedam dana od dana potpisa Ugovora, a najkasnije s danom 30. rujna 2021.g., na račun Prodavatelja broj IBAN: HR9224840081502001207, otvorenog kod Raiffeisenbank Austria d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Magazinska cesta 69. Ugovorne strane su suglasne da se rok za plaćanje kupoprodajne cijene smatra bitnim sastojkom Ugovora.

4.3. Nakon što **Kupac** u cijelosti izvrši obvezu plaćanja kupoprodajne cijene prema odredbama ovog članka, **Prodavatelj** se obvezuje odmah, a najkasnije u roku od pet radnih dana od dana primitka kupoprodajne cijene u cijelosti u roku iz ovog Ugovora, izdati i poslati preporučenom poštom s povratnicom odnosno osobno predati **Kupcu** (ili osobi koju on opunomoći) ovjerenu tabularnu izjavu kojom će **Kupcu** bezuvjetno dozvoliti uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini, kao i brisanje založnih prava opisanih u članku 3.3. ovog Ugovora. Smatrat će se da je Kupac zaprimio tabularnu izjavu kada ju on (ili osoba koju on opunomoći) faktički zaprimi, a u slučaju slanja preporučenom poštom s povratnicom, na dan kada ju Kupac (ili osoba koju on opunomoći) faktički zaprimi ili najkasnije 5 radnih dana od dana slanja izjave preporučenom poštom. Smatrat će se da je Prodavatelj ispunio svoju obvezu iz ovog Članka na dan kada Kupac (ili osoba koju on opunomoći) zaprimi ili se smatra da je zaprimio tabularnu izjavu.

4.4. Ukoliko bi Prodavatelj propustio udovoljiti obvezi izdavanja tabularne izjave u smislu prethodnog stavka i sa sadržajem opisanim u prethodnom stavku, Ugovorne strane su suglasne da će istu u cijelosti zamijeniti potvrda javnog bilježnika Nikole Tadića iz Zagreba, Prilaz Gjure Deželića 23 (u smislu članka 90. Zakona o javnom bilježništvu), kojom navedeni javni bilježnik potvrđuje da mu je Kupac prezentirao i predao primjerak potvrde banke o izvršenoj uplati iz koje nesporno proizlazi da je Kupac pravovremeno i u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu za Nekretninu utvrđenu u članku 4.1. ovog Ugovora i to u korist bankovnog računa Prodavatelja iz članka 4.2. ovog Ugovora, te će Kupac u tom slučaju biti bezuvjetno ovlašten zatražiti i ishoditi uknjižbu prava vlasništva Nekretnine na svoje ime za cijelo na temelju takve javnobilježničke Potvrde i ovog Ugovora, kao i upis brisanja založnih prava opisanih u članku 3.3. ovog Ugovora.

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane su suglasne da Prodavatelj potpisom ovog Ugovora, opunomoćuje Povjerenika da ga kao isključivi punomoćnik zastupa u zemljišnoknjižnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Splitu-Zemljišnoknjižni odjel Split vodi pod brojem Z-34113/2021, dok Povjerenik svojim potpisom ovog Ugovora prihvaća takav nalog (punomoć).

5.2. Povjerenik neće biti ovlašten bez prethodne pisane suglasnosti obiju Ugovornih strana na bilo koji način mijenjati sadržaj predmetnog zemljišnoknjižnog prijedloga, istog povući, odreći se istog i/ili na bilo koji drugi način raspolagati tim zemljišnoknjižnim prijedlogom.

5.3. Povjerenik će biti ovlašten i dužan zaprimiti zemljišnoknjižno rješenje Općinskog suda u Splitu-Zemljišnoknjižni odjel Split broj Z-34113/2021, te ga u ime i za račun Prodavatelja uručiti isključivo Kupcu.

5.4. Ugovorne strane su suglasne da će Prodavatelj prilikom potpisa ovog Ugovora, izdati Povjereniku zasebnu javnobilježnički ovjerenu ispravu o punomoći koju će Povjerenik dostaviti u spis Općinskog suda u Splitu-Zemljišnoknjižni odjel Split broj Z-34113/2021, ali tek nakon što Kupac u cijelosti i pravovremeno isplati ukupan iznos kupoprodajne cijene za Nekretninu. Povjerenik se pod punom materijalnom i kaznenom odgovornošću obvezuje i jamči da, prije nego li Kupac pravovremeno podmiri obvezu plaćanja ukupne kupoprodajne cijene i iznosa iz članka 5.2. ovog Ugovora, neće raditi preslike predmetne isprave već u svom posjedu držati isključivo izvornik iste.

5.5. Povjerenik se odriče prava potraživati bilo kakvu nagradu i/ili naknadu za rad od Prodavatelja, kao i što se odriče prava otkazati punomoć primljenu temeljem ovog Ugovora sve dok ne izvrši povjerenu mu dužnost (zaprimanje zemljišnoknjižnog rješenja broj Z-34113/2021 i uručjenja istog Kupcu).

5.6. Prodavatelj nije ovlašten opozvati punomoć izdanu Povjereniku temeljem ovog Ugovora i odriče se prava izjaviti opoziv punomoći na bilo koji način osim u slučaju kršenja odredbi iz ovog Ugovora, a posebno prava i obveza ugovorenih u ovom članku Ugovora.

Ugovorne strane i Povjerenik su suglasni i potvrđuju da se izdana punomoć (uključivo i zaobnu ispravu izdanu sukladno odredbi članka 5.4.) može mijenjati i/ili opozvati isključivo pisanom izjavom potpisanim od obaju Ugovornih strana.

6.7. Ukoliko bi Prodavatelj postupio suprotno odredbama članka 5. ovog Ugovora, osim u slučaju kršenja odredbi iz ovog Ugovora od strane Kupca i/ili Povjerenikovim kršenjem naloga i definiranog odredbama ovog članka, isti će biti dužan naknaditi Kupcu stvarnu štetu koju je zbog toga Kupac pretrpio.

6.8. Ukoliko Kupac ne bi zaključno sa danom 30. rujna 2021.g. isplatio Prodavatelju ukupan iznos kupoprodajne cijene za Nekretninu, ovaj Ugovor će se smatrati automatski raskinutim u cijelosti, uključivo i u odnosu na nalog izdan Povjereniku u smislu odredbi ovog članka, te će se u tom slučaju punomoć izdana Povjereniku smatrati opozvanom, a Povjerenik će biti dužan (pod punom materijalnom i kaznenom odgovornošću) bez odgode vratiti Prodavatelju izvornik isprave iz članka 5.4.

Članak 6.

6.1. Prodavatelj se obvezuje u roku od 8 dana od dana zaprimanja cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene predati Nekretninu u neposredan posjed Kupcu predajom ključeva i uvođenjem u posjed.

6.2. Kupac se obvezuje snositi sve režijske i druge troškove vezane za posjed i Nekretnine od dana stupanja u posjed iste, od kojeg trenutka ujedno na Kupca prelaze i rizici povezani sa posjedom Nekretnine, a sve troškove i rizike nastale do toga dana snosi Prodavatelj.

Članak 7.

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da niti jedan upis u zemljišnim knjigama ili bilo koji postupak koji je pokrenut ili se pokrene bilo od strane ranijeg vlasnika Nekretnine bilo od strane trećih osoba (uključivo i ranijeg vlasnika i direktora stečajnog dužnika Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju) neće utjecati na valjanost ovog Ugovora, niti će predstavljati raskidni uvjet istom, niti će na isti utjecati bilo koji upis u zemljišnim knjigama, kako bilo koji upis pobliže opisan u članku 3.2 i 3.3. ovog Ugovora, tako i bilo koji naknadno nastali upis.

7.2. Ugovorne strane se odriču prava pobijanja ovog Ugovora, iz bilo kojeg razloga, te utvrđuju da je ugovorena kupoprodajna cijena upravo trenutna tržišna vrijednost Nekretnine s obzirom na pravno i stvarno stanje predmetne Nekretnine.

7.3. Stranke suglasno utvrđuju da Kupac kupuje Nekretninu u viđenom stanju, uz primjenu klauzule „kupljeno-viđeno“ i odriče se svih primjedbi na stanje u kojem se Nekretnina nalazi.

7.4. Za slučaj spora Ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 8.

8.1. Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da je za predmetnu Nekretninu izdan energetski certifikat te da je isti u posjedu stečajnog upravitelja društva ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB:75237018400.

Članak 9.

9.1. Prodavatelj i Kupac su suglasni da troškove ovjere ovog Ugovora, tabularne isprave i svih ostalih isprava vezanih uz Ugovor u cijelosti snosi Kupac.

Članak 10.

10.1. Ovaj je Ugovor sastavljen u 2 (dva) izvornika, jedan za potrebe javnog bilježnika, jedan ovjereni primjerak za Kupca. Ugovorne strane će napraviti 6 (šest) ovjerenih preslika Ugovora od kojih Prodavatelju pripadaju 2 (dvije) ovjerene preslike, a Kupcu 4 (četiri) ovjerene preslike.

10.2. U znak prihvata svih prava i obveza iz ovog Ugovora, Prodavatelj, Kupac i Povjerenik ga vlastoručno potpisuju, te svoje potpise ovjeravaju pred javnim bilježnikom.

U Zagrebu, 08. rujna 2021.

PRODAVATELJ:

 Adriatic Assets d.o.o.

Adriatic Assets d.o.o.


Mislav Kalac
direktor

KUPAC:

 **GARAŽA FIRULE d.o.o.**

po punomoćniku Ivan Krželj, odvjetnik

POVJERENIK:

 **Ivan Krželj, odvjetnik**

ODVJETNIČKI URED
IVAN KRŽELJ
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 2
21000 SPLIT

ODVJETNIČKI URED
IVAN KRŽELJ
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 2
21000 SPLIT

Ja, javni bilježnik **Nikola Tadić**, Zagreb, Prilaz Đ.Deželića 23,
potvrđujem da je stranka:

MISLAV KALAC, OIB 12697658473, ZAGREB, PALINOVEČKA ULICA 29, kao direktor **Adriatic Assets d.o.o.**, MBS 081054822, OIB 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 114355481 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-5127/2021
Zagreb, 09.09.2021.



PRISJEDNIK
NIKOLA TADIĆ

Javni bilježnik
Nikola Tadić



Ja, javni bilježnik Zrinka Milić-Štrkalj, Split, Domovinskog rata 27b,
potvrđujem da je stranka:

IVAN KRŽELJ, OIB 74917564443, SPLIT, VUKOVARSKA 160, u mojoj nazočnosti vlastoručno
potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pisma utvrdila sam
temeljem osobne iskaznice br. 105475581 PU Splitsko -dalmatinska.

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-8553/2021

Split, 14.09.2021.



