

DATUM _____ 2025.god.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Ovaj Ugovor o kupoprodaji nekretnine (u daljnjem tekstu: Ugovor) sklopljen je u Zagrebu, dana _____ 2025. godine, između stranaka:

Stečajna masa iza SVJETSKA ULAGANJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 31305358626, zastupana po stečajnoj upraviteljici Anamaria Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB: 26902318451, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

BRUNO STORIĆ iz Vodica, J. I. Cote 4, OIB: 20825807809

te

MARTIN BAUER iz Zagreb, Antuna Bauera 40, OIB: 00200400840 kao kupci (u daljnjem tekstu: Kupac), s druge strane,

te je dogovoreno kako slijedi

Polazeći od toga

- (1) da je Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, posl.br. St-165/2024 od dana 29. travnja 2024. god. nastavljen stečajni postupak nad stečajnim dužnikom SVJETSKA ULAGANJA d.o.o. u stečaju, Vodice, Miroslava Krleže 71, OIB:14640339779, koji je otvoren i istovremeno zaključen rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, posl. broj St-147/2021-9 od 24. lipnja 2021., a koji se dalje vodi nad Stečajnom masom iza SVJETSKA ULAGANJA. Točkom II. citiranog rješenja za stečajnu upraviteljicu imenovana je Anamaria Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB: 26902318451.

da je u sudskom registru Trgovačkog suda u Zadru – stalna služba u Šibeniku upisana Stečajna masa iza SVJETSKA ULAGANJA d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Zagrebu, Britanski trg 10, OIB: 31305358626, zastupana po stečajnoj upraviteljici Anamaria Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB: 26902318451,

- (2) da je prodavatelj u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik, u zk.ul.br.: 1666, k.o. Vodice kao zk.č.br. 272 – ZGRADA – površine 196m2.
- (3) da je u zemljišnim knjigama kao vlasnik nekretnine upisano SVJETSKA ULAGANJA d.o.o. u stečaju, OIB: 14640339779, Miroslava Krleže 71, 22211 Vodice
- (4) da je u stečajnom postupku povjerena izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine po stalnom sudskom vještaku Mirko Sladoljev, Josipa Šprljana Akabe 10a, 22211 Vodice te sukladno Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine tržišna vrijednost utvrđena je u iznosu od 79.766,28 EUR (bez pdv).
- (5) da je u stečajnom postupku rješenjem Trgovačkog suda u Zadru od dana 24. rujna 2025. god. pod posl. br.: St-165/2024 utvrđene su tražbine koje se namiruju kao tražbine V (petog) nižeg isplatnog reda i to vjerovnika Bruno Storić iz Vodica, J. I. Cote 4, OIB: 20825807809 sa utvrđenom tražbinom u iznosu od 30.315,38 eur i MARTIN BAUER iz Zagreb, Antuna Bauera 40, OIB: 00200400840 s utvrđenom tražbinom u iznosu od 96.117,97 eur. Ukupno utvrđene tražbine nižeg isplatnog reda iznose 126.433,25 eur.

- (6) da je Skupština vjerovnika u stečajnom postupku koji se vodi nad prodavateljem pred Trgovačkim sudom u Zadru pod posl. br.: St-165/2024 na ročištu održanom dana 2025. god. donijela odluku da se nekretnina koja čini stečajnu masu i predmet je ovog ugovora unovči neposrednom pogodbom po procijenjenoj vrijednosti u iznosu od 79.766,28 EUR sa vjerovnicima nižeg isplatnog reda Bruno Storić iz Vodica i Martin Bauer iz Zagreb, ovdje Kupcem,

ovim Ugovorom Ugovorne strane suglasno utvrđuju međusobna prava i obveze u svezi kupoprodaje, a sve na način kako je to određeno u idućim člancima ovog Ugovora.

Članak 1. UVODNE ODREDBE

- 1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik nekretnine predmet kupoprodaje i to:

- nekretnine upisane kod Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik, u zk.ul.br.: 1666, k.o. Vodice kao zk.č.br. 272 – ZGRADA – površine 196m².

- 1.2. Potpisom ovog Ugovora Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da je Kupac upoznat sa stanjem nekretnine u naravi te se kupoprodaja vrši po načelu «viđeno – kupljeno» u trenutku otvaranja stečaja, što isključuje sve naknadne prigovore Kupca, pa Prodavatelj niti stečajna upraviteljica ne odgovaraju kupcu za materijalne i pravne nedostatke kupljene nekretnine kao niti za bilo kakove troškove koje terete nekretninu.

Članak 2. PREDMET KUPOPRODAJE

- 2.1. Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac i to Bruno Storić u omjeru 1/4 te Martin Bauer u omjeru 3/4 kupuju nekretnine iz čl. 1.1. ovog Ugovora, i to:

nekretnine upisane kod Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik, u zk.ul.br.: 1666, k.o. Vodice kao zk.č.br. 272 – ZGRADA – površine 196m².

Članak 3. KUPOPRODAJNA CIJENA

- 3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz čl. 2.1. ovog Ugovora u iznosu od 79.766,28 EUR (slovima: sedamdesetdevettisućasedamstošezdesetšesteuraidvadesetosamcenti). Navedena cijena ne uključuje porez na dodanu vrijednost.

- 3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se ugovorena kupoprodajna cijena za predmetne nekretnine iz čl. 2. ovog Ugovora ime namiriti u cijelosti iz potraživanja ovdje Kupca prema stečajnoj masi odnosno iznos ugovorene kupoprodajne cijene će se kompenzirati s iznosom novčanog potraživanja ovdje Kupca prema stečajnoj masi kao stečajnih vjerovnika V (petog) nižeg isplatnog reda, ovdje prodavatelju.

- 3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da troškovi i ostale obveze stečajne mase ukupno iznose 10.918,45 EUR (slovima: desettisućadevetstoosamnaesturaičetrdesetpetcenti) a koje je Kupac podmirio u cijelosti na račun stečajne mase kao preduvjet za sklapanje ovog Ugovora.

Članak 4. KLAUZULA INTABULANDI

- 4.1. Prodavatelj ovlašćuje Kupca da bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja od strane Prodavatelja izvrši uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz čl. 2.1. ovog Ugovora, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku, i u drugim javnim očevidnicima, odnosno činjenicu posjedovanja istih nekretnina, na svoje ime i u svoju korist.

Članak 5. STUPANJE U POSJED

- 5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da prodavatelj niti stečajni upravitelj nisu u posjedu nekretnina predmet ovog ugovora pa prodavatelj ne može omogućiti Kupcu stupanje u posjed predmetnih nekretnina s čim je Kupac upoznat te na isto nema prigovora

Članak 6. POREZ I TROŠKOVI KOJI TERETE NEKRETNINU

- 6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će porez na promet nekretnina navedene u čl. 2. ovog Ugovora, a koji porez mora biti plaćen s osnova ovog Ugovora, platiti Kupac.
- 6.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove sklapanja i ovjere potpisa ovog Ugovora od strane Javnog bilježnika u cijelosti podmiriti Kupac, kao i sve eventualne dodatne pristojbe i druga davanja u svezi s prodajom i predmetom prodaje.
- 6.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove zemljišno-knjižnog postupka koji će Kupac morati pokrenuti temeljem ovog ugovora radi upisa prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist predmeta kupoprodaje, i to kako troškove zastupanja tako i sve sudske troškove, podmiriti Kupac.

Članak 7. IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

- 7.1. Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su ako su sačinjene u pisanom obliku i ukoliko ih potpišu i jedna i druga ugovorna strana, a Prodavatelj ovjeri svoj potpis kod javnog bilježnika.
- 7.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nakon sklapanja ovog Ugovora međusobno surađivati u dobroj vjeri i poduzeti sve potrebne radnje kao i sastaviti svaku ispravu bilo koje vrste, a za koju ispravu se može razumno očekivati da će biti potrebna za ostvarenje prava i izvršenje obveza iz ovog Ugovora.

Članak 8. TUMAČENJE UGOVORA

- 8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pri tumačenju možebitnih prijedornih odredaba treba istražiti zajednička namjera ugovornih strana i prijedornu odredbu tumačiti u skladu s načelima obveznog prava utvrđenim Zakonom o obveznim odnosima.
- 8.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su naslovi i podnaslovi iz ovog Ugovora navedeni samo radi preglednosti i da neće utjecati na tumačenje Ugovora.

Članak 9. NADLEŽNOST

- 9.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve prijedore u svezi tumačenja i/ili realizacije ovog Ugovora nastojati riješiti dogovorno.
- 9.2. Ukoliko ugovorne strane ne uspiju riješiti prijedor u svezi tumačenja i/ili realizacije ovog Ugovora na način opisan u prethodnom stavku ovog članka Ugovora, ugovorne strane utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Šibeniku, kao isključivo stvarno i mjesno nadležnog suda.

Članak 10. ZAVRŠNE ODREDBE

- 10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor ima smatrati sklopljenim u trenutku kada isti potpišu ugovorne strane, a potpis Prodavatelja ovjeri javni bilježnik.
- 10.2. Ovaj Ugovor je sastavljen je u 2 (slovima: dva) istovjetna jednakovažeća primjerka, od kojih jedan primjerak zadržava Kupac, te će javni bilježnik sačiniti još dvije ovjerene preslike, od kojih jednu zadržava Prodavatelj, a jednu Kupac.
- 10.3. Ugovorne su strane pročitale ovaj Ugovor, iskazale da su ga razumjele, te u znak da isti predstavlja pravilan izraz njihovih pravih volja i rezultata pregovora, bez i jedne mane volje, isti vlastoručno potpisuju po osobama ovlaštenima za zastupanje.

PRODAVATELJ:

Potpis: _____

Ime i prezime: Anamaria Ivanković, stečajna upraviteljica

KUPAC:

Potpis: _____

Ime i prezime: Bruno Storić

KUPAC:

Potpis: _____

Ime i prezime: Martin Bauer