

**Ostrea d.o.o.**, Hrvatske Vlade 1, Stankovci, OIB: 33106438639 (u daljnjem tekstu: Prodavatelj), koju zastupa član Uprave Neven Badurina

**Hladnjača Benkovac d.o.o.**, Benkovac, Benkovačke bojne 17, OIB: 02179216890 (u daljnjem tekstu: Kupac) koju zastupa član Uprave Mate Pavlović

zaključili su u Stankovcima, dana 17. listopada 2017. godine

## Ugovor o kupoprodaji nekretnine

### ***Predmet ugovora***

#### Članak 1.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako je predmet ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnine (dalje u tekstu: Ugovor) kupoprodaja nekretnine upisane kao zk. čest. 1230/2 i pripadajuće zgrade (hladnjača) površine 3731 m<sup>2</sup>, upisan u K.O. Buković kod Općinskog suda u Benkovcu, ZK odjel Benkovac.

### ***Izjava Prodavatelja***

#### Članak 2.

Prodavatelj izjavljuje i jamči Kupcu da je na dan potpisivanja ovog Ugovora status Nekretnine navedene i opisane u članku 1. ovog Ugovora kako slijedi:

- da je kao isključivi i jedini vlasnik Nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Benkovcu upisan Prodavatelj, što je vidljivo iz web verzije ZK uložka Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Benkovcu godine.
- da je na dan potpisivanja ovog Ugovora Nekretnina opisana u članku 1. ovog Ugovora ima zabilježeni teret od strane Kreditne banke Zagreb d.d. Zagreb po osnovi Ugovora o dugoročnom kreditu br. 6228001453/2014 zaključenog dana 25. 02. 2014.godine između Kreditne banke Zagreb d.d. Zagreb (kao vjerovnika) i Ostrea d.o.o. Stankovci (kao založnog dužnika).

#### Članak 3.

Utvrđuje se da na dan sklapanja ovog Ugovora preostali iznos duga Prodavatelja prema Kreditnoj banci Zagreb iznosi 277.201,72 EUR (slovima: dvjestosedamdesetsedamtisućadvjestojedan eur i sedamdesetdva centa) plativo u kunskoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste kreditora na dan plaćanja svakog pojedinog anuiteta te da se Prodavatelj obvezuje podmiriti preostali dug u cijelosti prema Kreditnoj banci Zagreb kroz otplatu preostalih 8 (slovima: osam) tromjesečnih anuiteta, od kojih sljedeći dospijeva na naplatu 30.11.2017. godine, a posljednji anuitet 31.05.2019. godine.

### ***Predmet transakcije***

#### **Članak 3.**

Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje nekretninu i pripadajuću zgradu iz članka 1. i 2. ovog Ugovora, a Kupac istu kupuje.

### ***Izjava Kupca***

#### **Članak 4.**

Kupac izjavljuje da je upoznat sa evidentiranom teretom od strane Kreditne banke Zagreb i da je predmetna nekretnina opterećena s preostalim iznosom duga po kreditu u iznosu od 277.201,72 EUR (slovima: dvjestosedamdesetsedamtisućadvjestojedan eur i sedamdesetdva centa).

### ***Međusobne izjave***

#### **Članak 5.**

Prodavatelj je pravna osoba, koja je valjano osnovana i postoji sukladno zakonima i drugim propisima na snazi u Republici Hrvatskoj, upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 110000288, te nikakva druga statusna radnja nije potrebna na strani Prodavatelja za zaključenje ovog Ugovora ili za izvršenje bilo koje radnje temeljem ovog Ugovora.

Kupac je pravna osoba, koja je valjano osnovana i postoji sukladno zakonima i drugim propisima na snazi u Republici Hrvatskoj, upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 110074505, te nikakva druga statusna radnja nije potrebna na strani Kupca za zaključenje ovog Ugovora ili za izvršenje bilo koje radnje temeljem ovog Ugovora.

### ***Cijena i plaćanje transakcije***

#### **Članak 6.**

Kupoprodajna cijena nekretnine iz članka 1. i 3. ovog Ugovora iznosi 3.317.520,00 kuna (slovima: trimilijunatristosedamnaesttisućapetstodvadeset kuna), tj. točno onoliko koliko je kupac platio predmetnu nekretninu na dražbi održanoj 28.01.2014. godine temeljem rješenja Općinskog suda u Benkovcu pod Posl. brojem Ovr.-516/13 i to je iznos bez poreza na dodanu vrijednost, a koji se posebno utvrđuje sukladno zakonskim propisima o prijenosu porezne obveze.

Kupac će cijenu iz stavka 1. ovog članka uplatiti na račun Prodavatelja na temelju ispostavljenog računa prema sljedećem hodogramu:

- iznos od 1.200.000,00 kuna (slovima: jedanmilijundvjestotisuća kuna) uplatit će se roku od 90 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora;
- preostali iznos od 2.217.520,00 (slovima: dvamilijunadvjestosedamnaesttisućapetstodvadeset kuna) uplatit će se najkasnije do 30.06.2019. godine, tj. nakon što Prodavatelj isplati sav preostali dug prema Kreditnoj banci Zagreb po osnovi kredita.

Kupac može i prije roka navedenog u stavku 2. alineji 2. ovog članka, tj. prije krajnjeg roka do 30.06.2019. godine uplatiti sav preostali iznos, ali tada Prodavatelj ima obvezu i jamči da će otplatiti sav preostali dug prema Kreditnoj banci Zagreb.

## **Obveza Prodavatelja**

### **Članak 7.**

Prodavatelj izjavljuje i jamči Kupcu kako će mu odmah po isplati kupoprodajne cijene iz članka 6. stavak 2. alineje 1., tj. po uplati iznosa od 1.200.000,00 kuna (slovima: jedan milijundvjestotisuća kuna) predati nekretninu u posjed i izdati javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom će Kupac u zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Benkovcu, bez bilo kakve daljnje suglasnosti ili odobrenja Prodavatelja, moći izvršiti prijenos prava vlasništva nekretnina opisanih u čl. 1. ovog Ugovora s Prodavateljeva imena na svoje ime i u svoje vlasništvo (Tabularna isprava).

Prodavatelj potpisom ovog Ugovora jamči Kupcu kako će podmiriti sva potraživanja državnih tijela (u smislu poreza i doprinosa koje Prodavatelj duguju nadležnim državnim tijelima), kao i trećih fizičkih ili pravnih osoba (u smislu dugovanja koje je uzrokovao Prodavatelji svojim činjenjem ili nečinjenjem, kao i sve režijske troškove a koja bi na bilo koji način mogla opteretiti nekretnine opisane u članka 1. ovog Ugovora – svi računi i sl.) vezana uz vlasništvo i posjed Nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora.

## **Oporezivanje prometa Nekretnine**

### **Članak 8.**

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je Nekretnina koja je predmet kupoprodaje iz ovog Ugovora oslobođena oporezivanja PDV-om temeljem članka 40. stavka 1. točke j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, br. 73/13., 99/13., 148/13., 153/13., 143/14. i 115/16 – u daljnjem tekstu: Zakon), jer je od datuma prvog korištenja proteklo više od dvije godine.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je Kupac upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti po osnovi isporuke nekretnine iz ovog Ugovora.

Temeljem članka 40. stavka 4. Zakona Prodavatelj ima pravo izbora za oporezivanje PDV-om i odlučio se za oporezivanje PDV-om.

Posljedično stavku 1., 2. i 3. ovoga Članka i uz suglasnost ugovornih strana proizlazi slijedeće:

- Prodavatelj će izdati Kupcu račun na iznos iz čl. 6. st. 1. ovog Ugovora i to s podacima propisanim člankom 79. stavkom 1. Zakona o PDV-u, u kojemu računu će navesti »prijenos porezne obveze po članku 75. stavku 3. točki c) Zakona o PDV-u«
- obveznik plaćanja PDV-a je Kupac temeljem članka 75. stavka 3. točke c) Zakona (prijenos porezne obveze);
- stjecanje predmetne Nekretnine, u slučaju ispunjenja uvjeta iz prethode dvije alineje ovoga stavka, ne smatra se prometom i ne podliježe oporezivanju porezom na promet nekretnina temeljem članka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 115/16.).
- Prodavatelj je obavezan prijaviti isporuku Nekretnine na obrascu Prijave prometa nekretnina njemu nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku 30 dana od dana isporuke, radi praćenja činjenica bitnih za oporezivanje prometa nekretnina, temeljem članka 19., stavka 3. Zakona o porezu na promet nekretnina.

### **Obveza Kupca**

#### **Članak 9.**

Kupac se obvezuje snositi troškove uknjižbe prava vlasništva za korist Kupca kao i sve ostale eventualne troškove prijenosa vlasništva.

### **Razumijevanje Ugovora**

#### **Članak 10.**

Ugovorne strane izjavljuju kako su u potpunosti razumjele sve odredbe ovog Ugovora, kao i pravne posljedice koje proizlaze iz njegove provedbe, te se odriču prava pobijanja bilo kojeg dijela ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, a osobito po osnovi mana volje.

### **Rješavanje eventualnih sporova**

#### **Članak 11.**

Ugovorne strane će pokušati svaki eventualni spor glede primjene odredaba ovog Ugovora riješiti sporazumno, a ukoliko to ne bi bilo moguće, ugovorne strane sporazumno utvrđuju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zadru.

### **Stupanje na snagu**

#### **Članak 12.**

Ovaj Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu obje ugovorne strane, a Prodavatelj je obavezan ovjeriti svoj potpis kod javnog bilježnika, i traje sve do njegovog punog ispunjenja, odnosno dok među ugovornim stranama postoje uzajamna potraživanja.

#### **Članak 13.**

Ovaj Ugovor sačinjen je u 3 (tri) istovjetna primjerka jednake pravne valjanosti, od kojih po 1 (jedan) original zadržava Prodavatelj, 1 (jedan) original zadržava Kupac, a treći primjerak je namijenjen za potrebe ovjere od strane javnog bilježnika. U slučaju dodatne potrebe ugovorne strane se obvezuju izraditi 1 (slovima: jedan) primjerak ovjerene preslike ovog Ugovora za Prodavatelja, i još 1 (slovima: jedan) primjerak ovjerene preslike ovog Ugovora za Kupca.

#### **Članak 14.**

Ugovorne strane suglasne su da je u odredbama ovog Ugovora sadržana njihova prava i stvarna volja, te ga, u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju

Prodavatelj:

Kupac:

---

**Ostrea d.o.o.** zastupana po  
članu Uprave  
Neven Badurina

---

**Hladnjača Benkovac d.o.o.** zastupana po  
članu Uprave  
Mate Pavlović

