

Ovaj Ugovor o kupoprodaji nekretnine (u daljnjem tekstu: Ugovor) sklopljen je u Zagrebu dana 20. 3. 2026. godine, između stranaka:

Stečajna masa iza SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o. za usluge u stečaju, OIB: 45414771874, Vinkovci, Poljska 7, zastupano po stečajnoj upraviteljici Maši Šoštko, Poljska 7, Vinkovci, OIB: 30793582245, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj) s jedne strane i

Gabrijel Krstanović, OIB: 76730800980, Ulica Grgura Viteza 5, 10000 Zagreb kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac), s druge strane,

te je dogovoreno kako slijedi

Polazeći od toga

- (1) da je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 14. St-1718/2023 od dana 30. 10. 2023. godine otvoren i istovremeno zaključen stečajni postupak nad društvom SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o., OIB: 11508553278, Zagreb, Ulica Grigora Viteza 5, a društvo je dana 13. 2. 2024. godine brisano iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu. Dana 27. 3. 2024. godine određen je upis stečajne mase iza dužnika SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu te je stečajna masa dobila OIB: 45414771874.
- (2) da je Stečajna masa iza SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o. za usluge u stečaju, OIB: 45414771874, Vinkovci, Poljska 7 nastala iza subjekta SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o. za usluge u stečaju, MBS: 081356600, OIB: 11508553278 te da je dana 10. 5. 2024. godine Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 14. St-1718/2023 određen nastavak postupka nad stečajnom masom radi naknade diobe i za stečajnu upraviteljicu imenovana Maša Šoštko, Poljska 7, Vinkovci, OIB: 30793582245.
- (3) da je Prodavatelj u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to:
 - 3.1. posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno – knjižni odjel Zagreb, zk. ul. br. 3651 ko Stenjevec, k.č.br. 157/31 KUĆA BR. 12/A I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 195 m² i to: 2. Suvlasnički dio: 11,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 2 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremištem oznake S14 u podrumu zgrade površine 3,19 čm.
 - 3.2. posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno – knjižni odjel, zk. ul. br. 3652 ko Stenjevec, k.č.br. 157/32 ZGRADA BR. 12/B I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 200 m² i to 2. Suvlasnički dio: 11,76/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 1 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremištem oznake S13 u podrumu površine 3,19 čm.
- (4) da je u zemljišnim knjigama kao vlasnik nekretnina upisano društvo SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju, OIB: 11508553278, Zagreb, Ulica Grigora Viteza 5.

(5) da su u stečajnom postupku koji se vodi nad Prodavateljem Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-2646/2024 od dana 29. 10. 2024. godine utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika i to stečajnog vjerovnika Gabrijela Krstanovića, OIB: 76730800980, Zagreb, Ul. Grigora Viteza 5 s tražbinom I. višeg isplatnog reda od 1.007,20 eura, zatim tražbinom II. višeg isplatnog reda u iznosu od 3.332,09 eura te da je Rješenjem suda posl.br. St-2646/2024 od dana 23. 9. 2025. godine utvrđena tražbina II. reda stečajnog vjerovnika Gabrijela Krstanovića, OIB: 76730800980, Zagreb, Ul. Grigora Viteza u iznosu od 697.277,30 eura. Ukupno utvrđena tražbina stečajnog vjerovnika Gabrijela Krstanovića iznosi 701.616,59 eur.

(6) da je dana 28. 1. 2026. godine Skupština vjerovnika na Trgovačkom sudu u Zagrebu u stečajnom postupku koji se vodi nad Prodavateljem donijela sljedeću odluku:

„Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da nekretnine stečajnog dužnika proda neposrednom pogodbom po procijenjenoj vrijednosti od 78.900,00 eura za svaku nekretninu odnosno ukupno 157.800,00 eura sa vjerovnikom prvog i drugog isplatnog reda - kupcem g. Gabrijelom Krstanovićem, OIB 76730800980, Ulica Grigora Viteza 5, 10000 Zagreb, na način da se ugovorena kupoprodajna cijena ima namiriti u cijelosti prijebojem s utvrđenim potraživanjem stečajnog vjerovnika kao kupca prema stečajnoj masi u ovom stečajnom postupku uz uvjet da stečajni vjerovnik na račun stečajne mase uplati iznos koji je potreban za pokriće troškova ovog stečajnog postupka uključujući i nagradu stečajnom upravitelju nakon čega će se pristupiti sklapanju ugovora i izdavanju tabularne isprave.“

(7) da troškovi i ostale obveze stečajne mase ukupno iznose 11.528,48 EUR (slovima: jedanaesttisućapetsodvadesetosameura i četrdesetosam centi) a koje je Kupac podmirio u cijelosti dana 20. 3. 2026. godine uplatom na žiro – račun stečajne mase.

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 o kupoprodaji nekretnina

Članak 1. UVODNE ODREDBE

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik nekretnina koje su predmet ovog kupoprodajnog ugovora, i to nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to:

- posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno – knjižni odjel Zagreb, zk. ul. br. 3651 k.o. Stenjevec, k.č.br. 157/31 KUĆA BR. 12/A I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 195 m² i to: 2. Suvlasnički dio: 11,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 2 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremištem oznake S14 u podrumu zgrade površine 3,19 čm.
- posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno – knjižni odjel Zagreb, zk. ul. br. 3652 k.o. Stenjevec, k.č.br. 157/32 ZGRADA BR. 12/B I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 200 m² i to 2. Suvlasnički dio: 11,76/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 1 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju

zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremišt看 oznake S13 u podrumu površine 3,19 čm.

1.2. Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da je Kupac upoznat sa stanjem nekretnina u naravi te se kupoprodaja vrši po načelu *viđeno – kupljeno*, što isključuje sve naknadne prigovore Kupca, pa Prodavatelj niti stečajna upraviteljica ne odgovaraju kupcu za materijalne i pravne nedostatke kupljenih nekretnina kao niti za bilo kakve troškove koje terete predmetne nekretnine.

Članak 2. PREDMET KUPOPRODAJE

Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to:

2.1. posebni dio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno – knjižni odjel Zagreb, zk. ul. br. 3651 k.o. Stenjevac, k.č.br. 157/31 KUĆA BR. 12/A I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 195 m² i to: 2. Suvlasnički dio: 11,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 2 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremišt看 oznake S14 u podrumu zgrade površine 3,19 čm.

2.2. posebni dio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno – knjižni odjel Zagreb, zk. ul. br. 3652 k.o. Stenjevac, k.č.br. 157/32 ZGRADA BR. 12/B I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 200 m² i to 2. Suvlasnički dio: 11,76/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 1 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremišt看 oznake S13 u podrumu površine 3,19 čm.

Članak 3. KUPOPRODAJNA CIJENA

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju ukupnu **kupoprodajnu cijenu za nekretnine iz čl. 2. ovog Ugovora u iznosu od 157.800,00 EUR** (slovima: stopedesetsedamtisućaaosamstoeura), odnosno pojedinačno za nekretninu pod 2.1. ovog Ugovora u iznosu 78.900,00 EUR i nekretninu pod 2.2. ovog Ugovora u iznosu 78.900,00 EUR. Navedena cijena ne uključuje porez na dodanu vrijednost.

3.2. Kupac će platiti kupoprodajnu cijenu od 157.800,00 EUR na sljedeći način:

- iznos od 11.528,48 EUR (slovima: jedanaesttisućapetstodvadesetosameura i četrdesetosamcenti) se uplaćuje na žiro – račun Prodavatelja otvoren kod Croatia bank d.d. IBAN: HR8824850031100315294

- iznos od 146.271,52 EUR (stočetrdesetšesttisuća dvjestosedamdesetjedan euro i pedesetdva centa) se ima namiriti u cijelosti iz potraživanja ovdje Kupca prema Prodavatelju (stečajnoj masi), odnosno iznos ugovorene kupoprodajne cijene će se kompenzirati s iznosom novčanog potraživanja ovdje Kupca (kao stečajnog vjerovnika) prema stečajnoj masi, ovdje Prodavatelju.

3.3. Prodavatelj potvrđuje kako je Kupac dana 20. 3. 2026. godine uplatio iznos od 11.528,48 EUR (slovima: jedanaesttisućapetstodvadesetosameura i četrdesetosamcenti) na žiro – račun stečajne mase.

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. i 2.2. ovog Ugovora, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu, 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 je Kupac u trenutku sklapanja ovog Ugovora u posjedu predmetnih nekretnina.

Članak 6. POREZ I TROŠKOVI KOJI TERETE NEKRETNINU

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će porez na promet nekretnina navedenih 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 sve eventualne druge poreze koji terete predmetne nekretnine, pristojbe i druga davanja u svezi s prodajom i predmetom prodaje platiti Kupac.

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 prijepornih odredaba treba istražiti zajednička namjera ugovornih strana i prijepornu 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 prijepore u svezi tumačenja i/ili realizacije ovog Ugovora nastojati riješiti dogovorno.

9.2. Ukoliko ugovorne strane ne uspiju riješiti prijepor u svezi tumačenja i/ili realizacije ovog Ugovora na način opisan u prethodnom stavku ovog članka Ugovora, ugovorne strane utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Zagrebu, 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 jednakovažeca 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: Maša Šoštarko, stečajna upraviteljica

KUPAC:

Potpis: _____
Ime i prezime: Gabrijel Krstanović