

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

**zaključen između**

vlasnika i prodavatelja nekretnina:

**Stečajna masa iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o.u stečaju iz Rijeke**

Marijana Stepčića 34

OIB: 26519728095

kao pravni sljednik, a kako dolazi upisan u zemljišne knjige KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o.iz

Buzeta, Opatija 20

OIB: 58165108725

zastupan po zakonskom zastupniku – stečajnom upravitelju

Bogdanu Veselinović iz Omišlja, Put Stogate 38

OIB: 56077684422

(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i kupca:

**PANSION MIRNA j.d.o.o. iz Buzeta**

Opatija 20

OIB: 19785002440

zastupano po zakonskom zastupniku – direktoru

Gurbanu Naghiyev iz Valpova, Josipa Jurja Strossmayera 49

OIB: 61191367992

(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

zajedno u daljnjem tekstu označeni kao: **Ugovorne strane**

### Članak 1.

1. Uvodno označene, Ugovorne strane navode i čine nespornim da se nad Prodavateljem kod Trgovačkog suda u Pazinu vodi stečajni postupak pod posl.brojem 10 St-416/2018 i to na način da je u tijeku postupak radi naknadne diobe Stečajne mase iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o.u stečaju, te da je isti zastupan po zastupniku po zakonu – stečajnom upravitelju Bogdanu Veselinović.
2. Ovom Ugovoru o kupoprodaji prileži, te čini njegov sastavni dio Rješenje o otvaranju i zaključenju skraćenog stečajnog postupka posl.br. 11 St-154/2018-4 od 30.07.2018., kao i Rješenje o nastavku postupka posl.br.10 St-416/2018-11 od 15.01.2019.g., Rješenje o razriješenju stečajnog upravitelja M.N.i imenovanje Dinka Dorčić, posl.br. 10St-416/18 od 29.01.2019.g, i Rješenja o razriješenju D.D. i imenovanju Bogdana Veselinović za stečajnog upravitelja, posl.br. 10St-416/18-23 od 18.03.2019.g., iz kojih isprava Trgovačkog suda u Pazinu, nesporno proizilazi pitanje pravnog sljedništva, te pitanje zastupanja Prodavatelja po stečajnom upravitelju Bogdanu Veselinović.

### Članak 2.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje – Buio, koje leže u Katastarskoj općini Zrenj (302040), i to:
  - **iz zk.ul.971:** k.č.br. 1037/2 – vinograd bez upisane površine; k.č.br. 1037/3 – šuma bez upisane površine; k.č.br. 1037/4 – oranica bez upisane površine; k.č.br. 1037/5 – livada bez upisane površine; k.č.br. 1037/6 – livada bez upisane površine; k.č.br. 1037/7 – vinograd bez upisane površine i k.č.br. 1062/2 – livada bez upisane površine
  - **iz zk.ul. 1112:** k.č.br. 1037/13 – oranica bez upisane površine; k.č.br. 1060/2 – livada bez upisane površine, i
  - **iz zk.ul. 1130:** k.č.1060/1 – oranica, kuća i dvorište u površini od 2500 m2.

U naravi radi se o nekretninama koje leže na adresi Buzet, Opatija 20.

2. Na nekretninama iz članka 1. ovoga Ugovora upisane su slijedeće zabilježbe i tereti:  
**u listu A:** za sve nekretnine iz svih zk.ul. stoji: 1.1. Zaprimljeno 22.11.1978.g. pod Z-1316/78  
 „Zabilježeno je da k.č.br. 1037/1, 1037/2, 1037/3, 1037/4, 1037/5, 1037/6, 1037/7, 1062/2, 1037/13 i 1060/1 imaju svojstvo spomenika kulture“  
**u listu B:** za sve nekretnine iz svih zk.ul. stoji: 1.2. Zaprimljeno 17.01.2019.g. pod Z-832/19  
 „Zabilježba, otvaranje stečajnog postupka, rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. 10 St-416/2018-11 od 15.01.2019.“

### Članak 3.

Temeljem ovog Ugovora Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine iz čl.1.ovog Ugovora.

### Kupoprodajna cijena

### Članak 4.

1. Stranke suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za predmetne nekretnine iznosi 2.950.000,00 kn (dvamilijunadevetstopedesettisućakuna), a koja je cijena procijenjena po sudskom vještaku i procjenitelju mr.sc Ivanu Grgešina, dipl.ing. iz Osijeka, koja prileži ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.
2. Ugovorne strane su, na zahtjev Kupca koji je izjavio da će investirati u poboljšanje i proširenje turističkih kapaciteta objekata, izabrale oporezivanje PDV-om sukladno čl.40.st.4.Zakona o PDV-u
3. Ugovorne strane suglasne su da je isporuka predmetnih nekretnina temeljem članka 40.st.1.toč.j.Zakona o porezu na dodanu vrijednost oslobođena plaćanja PDV-a, te Prodavatelj na

ispostavljenom računu neće obračunati PDV, već će navesti klauzulu: *Prijenos porezne obveze na temelju članka 75. st.3. t.c.Zakona o PDV-u*“.

#### **Plaćanje kupovnine**

##### **Članak 5.**

1. Kupac u svrhu namirenja kupovnine - protutražbine, stavlja u prijeboj svoju tražbinu prema Prodavatelju, u visini utvrđene vrijednosti nekretnina po osnovi cijene od 2.950.000,00 kn.
2. Strane suglasno utvrđuju da je potpisom ovog Ugovora kupoprodajna cijena namirena u cijelosti.

#### **Predaja nekretnina u posjed**

##### **Članak 6.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Kupac stupa u neposredni posjed nekretnina odmah po sklapanju ovog Ugovora, bez posebne predaje i formalnog uvođenja u posjed nekretnina.

#### **Izjave prodavatelja**

##### **Članak 7.**

1. Prodavatelj jamči Kupcu da su nekretnine iz članka 1.ovog Ugovora isključivo njegovo vlasništvo, te da na istim ne postoji neko pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava pravo Kupca, a posebno da nekretnina nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, osim onih navedenih u članku 2.ovog Ugovora.
2. Prodavatelj jamči opstojnost prava koja prenosi na Kupca u pogledu nekretnina koje su predmet ovog Ugovora, te jamči provedivost svih upisa koji se odnose na predmetne nekretnine u za to nadležnim javnim upisnicima.
3. Prodavatelj se obvezuje Kupcu izdati svaku ispravu i/ili izjavu koju Kupac od njega zatraži, kao i sklopiti potrebne dodatke (anekse) ovom Ugovoru ako bi isto bilo potrebno za provedbu i uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama, na ime i za korist Kupca.
4. Uvjeti iz ovog članka smatraju se bitnim elementima ovog Ugovora.
5. Sklapanjem ovog Ugovora Prodavatelj se obvezuje od Trgovačkog suda zatražiti rješenje kojim se zemljišnoknjižnom odjelu nalaže brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka, koja je upisana na svim zk.ul. pod posl.br.Z-832/2019.

#### **Tabularna izjava**

##### **Članak 8.**

Kupac je temeljem ovog Ugovora ovlašten u zemljišnim knjigama ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz članka 2.ovog Ugovora, bez ikakve daljnje suglasnosti i/ili odobrenja Prodavatelja, sve obzirom da je kupovina plaćena u cijelosti.

#### **Troškovi**

##### **Članak 9.**

Troškove sastava i ovjere ovog Ugovora, koji se odnose na potpis Prodavatelja, kao i troškove provedbe Ugovora u zemljišnoj knjizi, snosi Kupac.

#### **Završne odredbe**

##### **Članak 10.**

1. Ugovorne strane se obvezuju da će sporove koji bi eventualno proizašli iz ovog Ugovora pokušati riješiti sporazumno, a ako to ne bi bilo moguće, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Pazinu.

2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja između njih jedini pravni odnos glede nekretnina iz ovog Ugovora, te isti zamjenjuje sva dosadašnja usmena ili pisana utanačenja među njima.
3. Sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora strane se obvezuju sklopiti u pisanom obliku.
4. Ukoliko bi se naknadno utvrdila ništetnost neke od odredbi ovog Ugovora, Ugovor u preostalom dijelu ostaje na snazi, a strane se obvezuju ništetnu odredbu zamijeniti valjanom koja će u najvećoj mjeri omogućiti ostvarenje cilja koji se želio postići ništetnom odredbom.
5. U znak da je ovim Ugovorom o kupoprodaji nekretnina izražena njihova prava volja, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju slobodne volje ni od koga nagovarani ili prisiljeni, te svojim potpisom potvrđuju da su isti pročitale i razumjele, da prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proizilaze, te se odriču pobijati ovaj Ugovor iz bilo kojeg razloga utvrđenog zakonom, a naročito zbog prikrate preko polovine vrijednosti.
6. Prodavatelj se obvezuje na ovom Ugovoru ovjeriti svoj potpis kod javnog bilježnika.
7. Ovaj Ugovor ovjeren je u jednom izvorniku Kupca i četiri ovjerene kopije, po dvije za Kupca i Prodavatelja.
8. U znak prihvaćanja prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

U Rijeci, 19.veljače 2020.g.

**PRODAVATELJ:**

**KUPAC:**  
**PANSION MIRNA j.d.o.o.**  
 52420 BUZET - Opatija 20  
 OIB: 19785002440

Stečajna masa iz  
**KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o.**  
 u stečaju  
 RIJEKA  
 OIB: 26519728095

Ja, javni bilježnik **ZORAN VRSALOVIĆ**, Rijeka, Korzo 40,  
 potvrđujem da je stranka:

**BOGDAN VESELINOVIĆ**, OIB 56077684422, **OMIŠALJ**, PUT STOGATE 38, kao stečajni upravitelj **Stečajna masa iz KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju**, MBS 130091151, OIB 26519728095, Rijeka, **MARIJANA STEPČIĆA** 34, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 104937939 PP KRK, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**GURBAN NAGHIYEV**, OIB 61191367992, **VALPOVO**, **JOSIPA JURJA STROSSMAYERA** 49, kao član uprave **PANSION MIRNA j.d.o.o.**, MBS 130097344, OIB 19785002440, Buzet, Opatija 20, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u dozvolu boravka broj 4705634, izdanu od strane PP Belišće, 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 20,00 kn.  
 Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-1711/2020  
 Rijeka, 19.02.2020.



Javni bilježnik  
**ZORAN VRSALOVIĆ**

## IZJAVA O PRIJEBOJU

Broj\_\_\_\_\_/2020.

**Na iznos od 2.950.000,00 kn**

Sukladno čl. 195. do 202. Zakona o obveznim odnosima (NN br. 35/05) dajemo predmetnu Izjavu o prijeboju – kompenzaciji međusobnih dospjelih novčanih potraživanja, između strana:

**Stečajna masa iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju, Rijeka, Marijana Stepčića 34  
OIB: 26519728095, zastupano po Bogdanu Veselinoviću, stčajnom upravitelju**

**i**

**PANSION MIRNA j.d.o.o. iz Buzeta, Opatija 20, OIB: 19785002440, zastupano po zakonskom zastupniku – direktoru Gurbanu Naghiyev**


Ovim prijebojem strane zatvaraju sva svoja dospjela međusobna potraživanja, a koja su nastala iz otkupa potraživanja i iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina, sklopljenog između ovih strana dana 19.02.2020.g.


U Rijeci, 19.02.2020.

**Strane prijeboja – kompenzacije:**

**Za Stečajnu masu iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju**

**Za PANSION MIRNA j.d.o.o.**

  
Bogdan Veselinović  
Stečajni upravitelj

  
Gurban Naghiyev  
direktor

**Stečajna masa iza  
KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o.  
u stečaju  
RIJEKA  
OIB: 26519728095**