

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

i

**JURE GRBAVAC**, Split, Rooseveltova 36, OIB: 62732061746, kao kupac (dalje u tekstu: **Kupac**), sklopili su sljedeći

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

U Zagrebu, dana 22. travnja 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:

#### **145. Udio prava građenja: 72/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-145)**

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 1, na I. katu, ukupne površine 71,60 m2, PODULOŽAK BR. 5045 (u daljnjem 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 z.u. 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 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 dana 06.11.2020. godine donio rješenje o dosudi koje rješenje je postalo pravomoćno 17.11.2020. 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 rješenju o dosudi iz članka 2. ovog Ugovora i to na način da je u istom 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 tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to Zabilježbe pod brojem Z-10161/13, Z-586/15, Z-6819/15, 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 kako je **Kupac** upoznat sa svim upisima uključujući i terete, zabilježbe kao i aktivne plombe/postupke na predmetnoj nekretnini (uključujući plombe: Z-9615/2020 (E-145), Z-9645/2020 (E-145), Z-12453/2020 (E-145), Z-35675/2020 (E-145), Z-38508/2020 (E-145), Z-4472/2021 (E-145), Z-12858/2021 (E-145), Z-13538/2021 (E-145) te u odnosu na brisanje tih upisa **Kupac** na sebe preuzima sve rizike i oslobađa Prodavatelja bilo kakvog jamstva i odgovornosti, s obzirom na to da je sud temeljem odredbi Zakona o zemljišnim knjigama i Ovršnog zakona koji su na snazi u trenutku zaključenja ovog Ugovora, dužan naknadno narediti brisanje svih upisa koji dosudom prestaju, pa se Prodavatelj obvezuje u odnosu na te naknadne upise (koji budu rezultat provedbe vidljivih plombi), kao i na sve druge upise koje je sud eventualno propustio navesti u rješenju o dosudi, postupiti po članku 126. Ovršnog zakona, odnosno predložiti sudu brisanje tih prava i tereta (npr. Z-9472/2020, Z-1549/2019, Z-43129/2018).

**3.4.** Prodavatelj se obvezuje po potrebi ako sud ne donese odgovarajuće rješenje, izdati brisovno očitovanje podobno za brisanje svih založnih prava upisanih u teretovnicu za predmetnu Nekretninu koja su upisana u korist Prodavatelja, a osobito ona koju su upisana pod brojem predmeta Z-7854/04, Z-7506/07, Z-7508/07, Z-8581/09, Z-3130/2017, Općinskog suda u Splitu, na zahtjev Kupca, a nakon uplate kupoprodajne cijene u cijelosti kako je to određeno ovim Ugovorom.

**3.5.** Ovim ugovorom Prodavatelj prenosi na Kupca sva svoja prava stečena temeljem rješenja o dosudi iz članka 2.1. ovog Ugovora pa tako i sva prava koja u odnosu na Nekretninu nastanu naspram Republike Hrvatske (npr. odgovornost za štetu) pod uvjetom isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

#### Članak 4.

**4.1.** Kupoprodajnu cijenu za Nekretninu **Prodavatelj** i **Kupac** ugovaraju u iznosu od [REDACTED] plativu u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

**4.2.** Ugovorenu kupoprodajnu cijenu iz prethodnog stavka ovog članka Ugovora **Kupac** se obvezuje isplatiti u roku od 8 dana od dana potpisa Ugovora, a najkasnije s danom 30. travnja 2021.g., na račun Prodavatelja broj [REDACTED] aiffeisenbank Austria d.d. sa sjedištem: Zagreb, Magazinska cesta 69. Ugovorne strane su suglasne da se rok za plaćanje kupoprodajne cijene smatra bitnim sastojkom Ugovora.

**4.3.** **Prodavatelj** i **Kupac** suglasno utvrđuju da ukoliko **Kupac** ne isplati ukupnu kupoprodajnu cijenu kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka ovaj Ugovor se smatra automatski raskinutim.

**4.4.** 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 plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti i u rokovima 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.

**4.5.** Za slučaj zakašnjenja dužeg od 8 radnih dana u ispunjenju obveze iz stavka 4.4. ovog članka ugovoraju se penali u iznosu od 500,00 kuna za svaki dan kašnjenja. Radi otklanjanja svake sumnje, Ugovorne strane su suglasne da se zakašnjenje iz ovog stavka počinje računati nakon proteka roka od 5 radnih dana iz stavka 4.4. ovog Ugovora.

## **Članak 5.**

**5.1.** Ugovorne strane potvrđuju da se promet Nekretnina po osnovi ovog Ugovora oporezuje porezom na promet nekretnina kojeg će u cijelosti snositi **Kupac**.

## **Članak 6.**

**6.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nadležni sud u stečajnom postupku donio zaključak kojim se Nekretnina predaje u posjed Prodavatelju.

Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da se Nekretnina nalazi u neposrednom posjedu zakupnika te se Prodavatelj obvezuje u roku od pet radnih dana od dana plaćanja cjelokupne kupoprodajne cijene Kupcu predati posredan posjed Nekretnine odnosno predati mu jedan primjerak ključeva od Nekretnine, dok drugi primjerak zadržava zakupnik.

**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 upisi поближе opisani u članku 3.2 i 3.3. ovog Ugovora tako i naknadno nastali upisi, osim upisa nastalih krivnjom Prodavatelja.

**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 obzirom na pravno i stvarno stanje predmetne Nekretnine.

**7.3.** 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.

**8.2.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da **Kupac** plaća porez na promet nekretnina.

## 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 i Kupac** ga vlastoručno potpisuju, te svoje potpise ovjeravaju pred javnim bilježnikom.

U Zagrebu, 22.04.2021.


**PRODAVATELJ:**



Adriatic Assets d.o.o.

**Adriatic Assets d.o.o.**  
Mislav Kalac  
direktor

**KUPAC:**



**JURE GRBAVAC**

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-2435/2021**

Zagreb, 27.04.2021.

Javni bilježnik Nikola Tadić  
savjetnik  
Jelena Maržić Benzia

