

BARTOLIĆ IVAN (STJEPAN), OIB: 57787731072, ZAPREŠIĆ, P. LONČARA 70

kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj), s jedne strane
i

LANDMARK GROUP d.o.o., OIB: 46094261044, Zagreb, Radnička cesta 180

zastupano po Željku Petkoviću, direktoru

kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac), s druge strane
te

Stečajna masa iza POLIO PROJEKT d.o.o. u stečaju, OIB: 72270538882, Beli Manastir,

Bana Jelačića 106 zastupano po Ani Balikić, stečajnoj upraviteljici

(u daljnjem tekstu: Ovrhovoditelj),

zaključili su dana 22.09.2022. godine u Zagrebu sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik 2/3 ili 22/33 dijela nekretnine upisane kod Općinskog Suda u Novom Zagrebu, Zemljišno-knjižni odjel Zaprešić kao:

- zkč.br. 4464/1 u naravi ULICA ANTE STARČEVIĆA, koja se sastoji od oranice, ukupne površine 4242 m², upisano u ZK uložak: 2299, Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ.

Utvrđuje se da zemljišno – knjižni izvadak za Predmet prodaje iz ovog članka prileži ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio, kao Prilog 1.

Članak 2.

Ugovorne strane utvrđuju da je na dan zaključenja ovog Ugovora na nekretnini iz čl. 1. ovog Ugovora upisano kako slijedi:

- pod brojem Z-2364/13 rj. Z-2719/13 - Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zaprešiću br. Ovr-543/13-4 od 23. srpnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja POLIO PROJEKT d.o.o. Zagreb, Našička 3 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.
- pod brojem Z-900/2016 - ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE NEKRETNINE U K.O. ZAPREŠIĆ PREDLAGATELJA GRADA ZAPREŠIĆA, ZAPREŠIĆ, NOVA ULICA 10, OIB: 92840587889 OD 21.12.2015., TEMELJEM ČL. 33. ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE (NN BR. 74/14), postupak potpunog izvlaštenja dijela kčbr. 4464 površine 1131 m², koji dio ulazi u novoformiranu građevinsku česticu - dio buduće nerazvrstane ceste - Starčevićeva ulica označenu kao kčbr. 4464/2 pov. 2849 m² k.o. Zaprešić.
- pod brojem Z-1557/2018 - ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, ZAHTJEV ZA POKRETANJE POSTUPKA NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA PREDLAGATELJA VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAPREŠIĆ D.O.O. OD 16.01.2018., SUKLADNO ČL. 33.

ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE (NN BR. 74/14, 69/17), nepotpunog izvlaštenja kčbr. 4464/1 upisane u A I (jedan) radi izgradnje/polaganja, redovnog održavanja, zamjena i popravka sustava odvodnje otpadnih voda unutar naselja Zaprešić-Starčevićeva

- pod brojem Z-956/2021 - UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 4464/1, RJEŠENJE UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA, ODSJEK ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA ZAPREŠIĆ, KLASA:UP/I-943-04/20-01/92, URBROJ:238/1-18-12-02/2-20-9 02.11.2020, RJEŠENJE UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA, ODSJEK ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA ZAPREŠIĆ, KLASA:UP/I-943-04/20-01/92, URBROJ:238/1-18-02/2-20-10 14.12.2020, i dokaza o isplaćenoj naknadi, uknjižuje se pravo služnosti cjevovoda na kčbr. 4464/1 ukupne površine prava služnosti 82 m2, u svrhu dogradnje sustava javne odvodnje unutar naselja Zaprešić-Starčevićeva i Dom zdravlja, za korist:VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAPREŠIĆ D.O.O., OIB: 29113541841, ZELENGAJ 15, 10290 ZAPREŠIĆ

Utvrđuje se da je u odnosu na društvo POLIO PROJEKT d.o.o. Zagreb, Našička 3 bio pokrenut stečajni postupak te je predmetno društvo brisano iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja posl. br. Tt-22/2285-1 od 20. siječnja 2022.

Utvrđuje se da je Ovrhovoditelj pravni slijednik društva POLIO PROJEKT d.o.o. u stečaju.

Članak 3.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje 2.185,27 m2 nekretnine opisane u odredbi čl. 1. ovog Ugovora odnosno 17/33 dijela nekretnine opisane u odredbi čl. 1. ovog Ugovora (u daljnjem tekstu: „Predmet prodaje“).

Članak 4.

Prodavatelj izjavljuje i jamči datu nekretnina opisana u odredbi čl. 1. ovog Ugovora u njegovom suvlasništvu i suposjedu sa preostalim suvlasnikom KARAULA FILIPOM, OIB: 65451219187, ULICA LJUDEVITA GAJA 32, 10290 ZAPREŠIĆ te da na suvlasničkom dijelu Prodavatelja ne postoje upisana ili neupisana pravobila kojih osoba, uključujući, ali ne ograničavajući se na zabrane, terete i založna prava, prava prvokupa, služnosti, kao i ostala prava koja bi isključivala, umanjivala ili na bilo koji ograničavala prava Kupca, niti da ne postoje bilo kakvi postupci koji se vode na ili u povodu Predmeta prodaje, zabilježbe niti aktivne plombe na Predmetu prodaje, osim onih opisanih u odredbi čl. 2. ovog Ugovora.

Prodavatelj izjavljuje i jamči da do ispunjenja ovog pravnog posla i uknjižbe prava vlasništva Kupca na Predmetu prodaje neće raspolagati Predmetom prodaje, osim ukoliko je raspolaganje na prethodni pisani zahtjev Kupca.

Članak 5.

Prodavatelj izjavljuje i jamči:

- da zemljišnoknjižni izvadak priložen ovom Ugovoru kao Prilog 1 točno i potpuno iskazuju činjenično i pravno stanje Predmeta prodaje;

- da je Prodavatelj neposredni, samostalni i kvalificirani suposjednik nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora te da nema zahtjevi trećih osoba u odnosu na posjed Predmeta prodaje;
- da u podzemlju Predmeta prodaje nema instalacija bilo koje vrste (električna energija, plin, kanalizacija, itd.)
- da u podzemlju Predmeta prodaje ne postoje okolnosti bilo koje vrste koje bi zahtijevale trošak za sanaciju ili konsolidaciju zemljišta, radove spuštanja razine zemljišta, skretanja eventualnih podzemnih tokova vode ili drugih radova pripreme podzemlja;
- da u podzemlju Predmeta prodaje ne postoje arheološka nalazišta ili drugi povijesni pronalasci bilo koje vrste, zaostala ratna sredstva te da Predmet prodaje niti na koji način ne podliježe Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i/ili propisa te vrste te općenito da nije pod nadležnošću nadležnog Konzervatorskog odjela
- da nije podnesen zahtjev za povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine

Svako odstupanje od činjeničnog i pravnog stanja u odnosu na izjave i jamstva Prodavatelja iz ovog Ugovora predstavljaju materijalni ili pravni nedostatak Predmeta prodaje.

Izjave i jamstva navedena u ovom Ugovoru moraju biti stvarna i valjana sve do, i u trenutku prijenosa rizika s Prodavatelja na Kupca, koji prelazi u trenutku predaje Predmeta prodaje Kupcu.

Članak 6.

Prodavatelj izjavljuje da je upoznat da je temeljni budući cilj Kupca, i bitan uvjet zaključenja ovog Ugovora, formiranje zasebne čestice sukladno kopiji katastarskog plana koji čini Prilog 2 ovog Ugovora te uknjižba prava vlasništva na ime Kupca na predmetnoj novoformiranoj čestici u 1/1 dijela.

Članak 7.

U smislu prethodnog članka, Prodavatelj se obvezuje na zahtjev Kupca pružiti Kupcu svaku moguću pomoć i suradnju u pogledu realizacije cilja Kupca iz ovog Ugovora svojim angažmanom, informacijama i/ili davanjem suglasnosti, postupanjima ili propuštanjima, sve bez odgode na zahtjev Kupca, kako bi realizacija cilja iz ovog Ugovora postala izvjesna, uključujući, ali ne ograničavajući se na uređivanje katastarskog i zemljišno – knjižnog stanja, suradnja kod sudskih postupaka i upravnih postupaka po zahtjevu Kupca, i slično.

Obveze iz prethodnog stavka ovog članka, ostaju na snazi i nakon uknjižbe prava suvlasništva na ime Kupca na zkč. opisanoj u odredbi čl. 1. ovog Ugovora, sve dok se ne ostvari cilj utvrđen u odredbi čl. 6. ovog Ugovora.

Članak 8.

Kupoprodajna cijena Predmeta prodaje utvrđuje se u ukupnom iznosu od 1.000,00 kn (132,72 EUR)/m² (slovima: tisuću kuna po m²) odnosno ukupno iznos od 2.185.270,00 kn (290.035,17 EUR).

Radi izbjegavanja svake dvojbe, kao mjerodavna kvadratura u pogledu obračuna kupoprodajne cijene uzet će se kvadratura Predmeta prodaje kako je ona naznačena u odredbi čl. 3. ovog Ugovora.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je kupoprodajna cijena stvarno i realno određena te Prodavatelj nema nikakvo pravo na dodatno uvećanje predmetne cijene, uključujući i za slučaj da u konačnici Predmet prodaje faktično bude veće površine od one koja je utvrđena odredbama ovog Ugovora.

Članak 10.

Kupac je ovlašten iznos ili dio iznosa kupoprodajne cijene iz članka 8. ovog Ugovora platiti kreditom banke po vlastitom izboru, te je ovlašten radi osiguranja potraživanja banke upisati založno pravo na Predmetu prodaje, na što Prodavatelj pristaje te se isti obvezuje osigurati kao i na prvi poziv Kupca potpisati svu potrebnu dokumentaciju po zahtjevu Kupca radi realizacije upisa založnog prava za korist banke po izboru Kupca kao osiguranje povrata kredita.

Članak 11.

Kupac se obvezuje podmiriti iznos kupoprodajne cijene iz ovog Ugovora na način kako slijedi:

- iznos dijela kupoprodajne cijene od 1.071.608,78 kn (142.226,93 EUR) koji predstavlja konačni iznos potraživanja Ovrhovoditelja, Kupac će položiti na račun javnog bilježnika sa uputom istome da je ovlašten predmetni iznos prenijeti na račun Ovrhovoditelja broj: HR122386002119043464 uz uvjet da mu Ovrhovoditelj predoči pravomoćno rješenje Općinskog suda u Zaprešiću posl. br. Ovr-117/2015 (raniji broj spisa: Ovr-543/13) kojim se obustavlja ovrha na nekretnini opisanoj u odredbi čl. 1. ovog Ugovora uz uvjet da je istoj nekretnini u zemljišnim knjigama vidljiva plomba i to prijedlog za predbilježbu Kupca kao jedina plomba, osim eventualno plombe koja se odnosi na brisanje zabilježbe ovrhe moguće podnesenoj od strane Općinskog suda u Zaprešiću po službenoj dužnosti
- iznos dijela kupoprodajne cijene od 300.000,00 kn (39.814,74 EUR), plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja Kupac će platiti na račun Prodavatelja odmah kada se ostvare uvjeti za plaćanje Ovrhovoditelju
- preostali iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 813.661,22 kn (101.991,40 EUR) Kupac će platiti na račun Prodavatelja u roku 15 dana računajući od dana provedbe parcelacije i formiranja zasebne čestice sukladno kopiji katastarskog plana koji čini Prilog 2 ovog Ugovora te uknjižbe prava vlasništva na ime Kupca na predmetnoj novoformiranoj

čestici u 1/1 dijela sukladno odredbi čl. 6. ovog Ugovora, ali ne kasnije od 6 (šest) mjeseci računajući od dana zaključenja ovog Ugovora, time da se predmetni rok produžuje za daljnja 3 (tri) mjeseca za slučaj pokretanja sudskog ili drugog postupka protiv svakodobnog suvlasnika 1/3 dijela nekretnine opisane u odredbi čl. 1. ovog Ugovora, a koji je na dan potpisa ovog Ugovora KARAULA FILIP.

Članak 12.

Kupac se obvezuje položiti na račun javnog bilježnika iznos od 1.071.608,78 kn (142.226,93 EUR) u roku 8 dana računajući od dana potpisa ovog Ugovora.

Ovrhovoditelj se obvezuje povući prijedlog za ovrhu koji postupak se vodi kod Općinskog suda u Zaprešiću posl. br. Ovr-117/2015 u roku 2 dana računajući od dana dostave obavijesti Ovrhovoditelju da je iznos pologa sukladno prethodnom stavku položen na račun bilježnika.

Ovrhovoditelj i Prodavatelj se obvezuju odmah po donošenju rješenja kojim se obustavlja ovrha odreći se prava na žalbu.

Za slučaj da se uvjeti za plaćanje Ovrhovoditelju ne ispune do dana 01.11.2022. godine ovlašćuje se javni bilježnik vratiti uplaćeni polog Kupcu.

Članak 13.

Radi izbjegavanja svake dvojbe, Kupac nije dužan vršiti plaćanja po ovom Ugovoru za slučaj i sve dok Prodavatelj ne ispuní sve svoje obveze za koje je rok ispunjenja ugovoren do dana kada Kupac vrši plaćanje.

Članak 14.

Po plaćanju dužnog iznosa Ovrhovoditelju sukladno odredbi čl. 11. st. 1. toč. 1. ovog Ugovora, Ovrhovoditelj izjavljuje da nema nikakvih daljnjih potraživanja prema ostalim ugovornim stranama po bilo kojem osnovu.

Članak 14.

Prodavatelj je dužan Kupcu predati Predmet prodaje u nesmetani i kvalificirani posjed u roku od 3 dana od dana plaćanja cjelokupno ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene. Strane će prilikom primopredaje sačiniti zapisnik koji potvrđuje prijenos posjeda, datum i sat te stanje Predmeta prodaje.

Svi tekući troškovi Predmeta prodaje terete Prodavatelja do primopredaje, a od primopredaje nadalje Kupca.

Članak 15.

Kupac će izvršiti pregled Predmeta prodaje prilikom predaje. Nedostaci koji se uoče prilikom predaje bit će konstatirani u zapisniku o predaji. U slučaju da Kupac ne ispuní

obveze kod primopredaje Predmeta prodaje, to neće imati negativne posljedice u odnosu na njegova prava koja se odnose na nedostatke Predmeta prodaje.

Kupac će Prodavatelja obavijestiti o vidljivim nedostacima koji nisu uočeni prilikom predaje Predmeta prodaje, bez obzira na razlog, u roku od najviše dva mjeseca dana od uočavanja istih, time da pravo na prijavu vidljivih nedostataka i otklanjanje istih ima u trajanju od godine dana.

Prodavatelj je obvezan ukloniti nedostatke na koje je ukazao Kupac u roku 5 dana od dostave pisanog poziva na isto.

Članak 16.

Prodavatelj će istovremeno sa sklapanjem ovog Ugovora ovlastiti Kupca da isti bez ikakve daljnje suglasnosti ili odobrenja ishodi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoje vlasništvo na Predmetu prodaje upisanom u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić opisanim u čl. 3. ovoga Ugovora, po plaćanju cjelokupne kupoprodajne cijene, a koja tabularna isprava se ima pohraniti kod javnog bilježnika do ispunjenja navedenog uvjeta, o trošku Kupca.

Članak 17.

Postignuto je suglasje između ugovornih strana koje su ovaj Ugovor sačinile svjesno i promišljeno, pa se odriču prava pobijati ga iz bilo kojih razloga.

Šutnja Kupca, čak i tijekom dužeg vremena, ne može se smatrati odricanjem od bilo kojeg prava Kupca na temelju ovog Ugovora. Svako odricanje od bilo kojeg prava Kupca koje proizlazi iz ovog Ugovora valjano je samo ako je izričito navedeno u pisanom obliku.

Članak 18.

Javnobilježničke naknade i troškovi vezani uz Ugovor na teret su Kupca.

Porez na promet nekretnina na teret je Kupca.

Porez i trošak upisa na teret su strane koja je zatražila navedeni upis.

Svaka strana će snositi trošak vlastitih pravnih savjetnika.

Članak 19.

Predmetni je Ugovor ugovornim stranama pročitao i protumačen.

Članak 20.

U slučaju spora obje će strane isti nastojati riješiti mirnim putem a ukoliko ne postignu suglasnost priznaju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu, osim ukoliko koji drugi sud nije isključivo nadležan za rješenje spora.

Mjerodavno će biti pravo Republike Hrvatske.

Članak 21.

Ugovorne strane su suglasne da se Ugovori svi eventualni aneksi ili drugi pravni akti koji će nastati temeljem istoga, tumače sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Sve izmjene ili dopune ovog Ugovora moraju biti u pisanom obliku da bi bile valjane. To posebice vrijedi za bilo kakvo odstupanje od zahtjeva za pisanim oblikom.

Ako bi bilo koji dio Ugovora bio proglašen nevaljanim, preostale odredbe ostat će valjane i na snazi. Ako bi bilo koja odredba Ugovora postala nepravovaljana, ugovorne strane će bez odlaganja ugovoriti u dobroj vjeri i zamijeniti svaku takvu nevaljanu, neučinkovitu ili neprovedivu odredbu drugom odredbom, vodeći računa o tome da se takvom zamjenskom odredbom ostvari jednako zadovoljenje interesa ugovornih strana, ali na zakonom dopušten način. U slučaju propusta, nova odredba će se primijeniti prema dogovoru koji bi ugovorne strane bile postigle da su znale za propust.

Članak 22.

Sva komunikacija između Strana, osim ako nije drukčije navedeno u ovom Ugovoru, bit će u pisanom obliku i slat će se elektroničkom poštom ili preporučenom poštom na adrese registriranog sjedišta odnosno prebivališta ugovornih strana.

Ukoliko se pošiljke upućuju preporučenom poštom, obavijesti Strana imaju učinak nakon proteka roka od dva radna dana (od ponedjeljka do petka) od dana predaje preporučene pošiljke u poštanski ured.

Članak 23.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

Prodavatelj

Kupac

Za LANDMARK GROUP d.o.o.

BARTOLIĆ IVAN

ŽELJKO PETKOVIĆ, direktor

Stečajna masa iza POLIO PROJEKT d.o.o. u stečaju

Ana Balikić, stečajna upraviteljica