

Između ugovornih strana:

Prodavatelj: VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.  
Novigrad, Mandrač 26  
OIB: 10405288612  
zastupano po direktoru Jacobu Shpigel  
(u daljnjem tekstu: prodavatelj)

i  
Kupac: Mohor BOGATAJ  
4000 Kranj, Lojzeta Hrovata 4A  
Republika Slovenija  
OIB: 15446730854  
(u daljnjem tekstu: kupac)

sklopljen je u Novigradu, dana 19. svibnja 2014. (devetnajstog svibnja dvijetisućečetnaeste) godine, slijedeći:

## U G O V O R O KUPOPRODAJI

### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je prodavatelj zemljišno knjižni vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bujama, kako slijedi:

- k.č.br. 331 (hotel club i dvorište) k.o. Novigrad z.k.ul.br. 2402 poduložak 22-22. ETAŽA 11/1000 – s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S15 - na četvrtom katu, u planu označena oker bojom površine 46,50 m<sup>2</sup> Sporedni dio na koji se proteže vlasništvo kao pripadak S15 je spremište oznake 343a površine 1,92 m<sup>2</sup>, u cijelosti

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretninu označenu u stavku 1. ovog članka, koje se nalaze na adresi: Novigrad, Rotonda 1.

Stanu pripada i jedno parkirno mjesto u prizemlju, koje su kupac i prodavatelj neposredno pregledali i nesporno identificirali na samom licu mjesta oznakom P4.

Pored prava vlasništva na nekretnini iz stavka 1. ovog članka, kupac stječe pravo suvlasništva na idealnom dijelu zemljišta, te zajedničkih dijelova i uređaja cijele građevine.

### Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na nekretnini označenoj u članku 1. ovog Ugovora, na ime: BANKA CELJE d.d. CELJE, Vodnikova 2, R. Slovenija OIB: 24044360807 uknjiženo pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od



9.600.000,00 € uvećano za fiksnu kamatnu stopu koja iznosi 6,80% godišnje, a za slučaj zakašnjenja plaćanja kredita i za iznos zakonske zatezne kamate Republike Slovenije, te svih ostalih troškova u vezi sa kreditom iz Ugovora o kreditu od 16.11.2010. godine broj 64211/8 (Z-6328/10), u iznosu od 450.000,00 € uvećano za fiksnu kamatnu stopu koja iznosi 6,80% godišnje, a za slučaj zakašnjenja plaćanja kredita i za iznos zakonske zatezne kamate Republike Slovenije, te svih ostalih troškova u vezi sa kreditom iz Ugovora o kreditu od 19. 01. 2012.g., broj 71149/7 (Z-725/12), te za iznos od 515.000,00 € uvećano za fiksnu kamatnu stopu koja iznosi 6,80% godišnje, a za slučaj zakašnjenja plaćanja kredita i za iznos zakonske zatezne kamate Republike Slovenije, te svih ostalih troškova u vezi sa kreditom iz Ugovora o kreditu od 04. 09. 2012.g., broj 75030/1 (Z-4629/12).

Prodavatelj se obvezuje ishodovati potrebne isprave radi brisanja založnog prava u zemljišnim knjigama uknjiženog na nekretninama označenim u članku 1. ovog Ugovora pod posl.br. Z-6328/10, Z-725/12 i Z-4629/12.

#### Članak 3.

Ugovorne strane suglasno određuju kupoprodajnu cijenu za stan označen kao JEDINICA S16 u iznosu od 103.000,00 € (slovima: stotritisuće eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem valutnom tečaju za devize Hrvatske narodne banke na dan plaćanja koji je iznos utvrđen na slijedeći način:

- 1.250,00 € (neoporeziv dio) * 46,50 m <sup>2</sup>	= 58.125,00 €
- 772,04 € (oporeziv dio) * 46,50 m <sup>2</sup>	= 35.900,00 €
- 25 % PDV	= 8.975,00 €
UKUPNO:	= 103.000,00 €

Kupac je u cijelosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu prodavatelju.

#### Članak 4.

Prodavatelj jamči kupcu da je on isključivi vlasnik nekretnine koja se prodaje, da na njoj ne postoji neko pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava kupčevo pravo, a posebno da nekretnina nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima.

Prodavatelj izričito dozvoljava kupcu da temeljem ovog Ugovora ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na nekretnini označenoj u članku 1. ovog Ugovora na svoje ime i u vlasništvo kupaca (tabularna izjava).

#### Članak 5.

Kupac se obvezuje kao vlasnik predmetnog apartmana, spremišta i parkirališnog mjesta, kako slijedi:

- plaćati mjesečni za naknadu za upravljanje i održavanje predmetne zgrade, koje će upravljanje i održavanje biti povjereno ovlaštenoj i stručnoj osobi,
- potpisati naknadni međuvlasnički ugovor s ostalim suvlasnicima o uspostavi vlasništva posebnih dijelova (etažnog vlasništva) na predmetnoj zgradi.



Kupac je upoznat s činjenicom da će prodavatelj u predmetnoj zgradi kao budućem visokokategoriziranom hotelskom i stambeno-poslovnom kompleksu obavljati turističku i ugostiteljsku djelatnost sa svim popratnim sadržajima na visokokvalitetnoj razini, te je obvezan suzdržati se od bilo kakvih postupaka, radnji i ponašanja koji bi na bilo koji način ugrozili i ometali obavljanje ovih djelatnosti.

#### Članak 6.

Potpisom Ugovora o kupoprodaji kupac, bez bilo kakvih svojih daljnjih pitanja, zahtjeva, uvjeta i dopuštenja, dopušta prodavatelju upotrebu krovista i postavljanje raznih uređaja na krovistu, osim GSM antena.

Sve troškove uporabe krovista snosi prodavatelj.

Prodavatelj se obvezuje o svom trošku popraviti i svaku štetu koja nastane na krovistu za vrijeme dok ga prodavatelj upotrebljava.

Ako prodavatelj ne upotrebljava kroviste, kupac kao suvlasnik predmetne zgrade dužan je snositi troškove njegovog održavanja, razmjerno veličini svog suvlasničkog udjela.

#### Članak 7.

Ugovorne strane izjavljuju da su upoznate sa vrijednošću nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora, te izjavljuju da u pogledu vrijednosti predmetnih nekretnina i kupoprodajne cijene ne postoji nerazmjer.

Ugovorne strane se unaprijed odriču prava na pozivanje na promijenjene okolnosti, koje se odnose na eventualnu promjenu cijene predmetne nekretnine.

#### Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje predati kupcu nekretninu označenu u članku 1. ovog Ugovora u posjed slobodne od osoba i stvari, nakon isplate cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene.

Prodavatelj se obvezuje kupcu uručiti energetska certifikat.

#### Članak 9.

Porez na promet nekretnina snosi kupac.

Ugovorne strane suglasne su da troškove vezane za provedbu ovog Ugovora koji se odnose na ovjeru kod javnog bilježnika i izradu samog Ugovora snosi prodavatelj, dok troškove vezane za upis prijenosa vlasništva u zemljišnim knjigama i drugo snosi kupac.

#### Članak 10.

Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su ako su sačinjene u pismenoj formi.



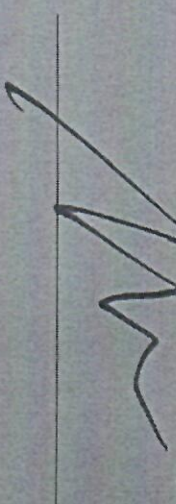
Članak 11.  
Za rješavanje sporova koji proizlaze iz ovog Ugovora, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegova valjana nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proizlaze, stvarno je nadležan sud u Bujama.

Članak 12.  
Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka.

Članak 13.  
Ugovorne strane suglasne su odredbama ovog Ugovora, razumiju ih, te isti u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Prodavatelj:  
~~VENEZIA NEKRETNOSTI~~  
d.o.o. Novi grad  
~~VENEZIA NEKRETNOSTI~~ d.o.o.  
Ulica Maršala 26  
52466 Novi grad  
Matični broj: 2273586

Kupac:  
Mohor Bogataj





## OVJERA POTPISA - AUTENTICAZIONE DELLA FIRMA

Ja, Javni bilježnik – Io, Notaio pubblico Aleksandra Micelli, Novigrad - Cittanova, Trg Poceto 19 - Piazza Pozzetto 19, potvrđujem da je - attesto che

**JACOB SHPIGEL**, rođen 29.09.1965. godine, Izrael, Tel Aviv, Aluf David 163, kao direktor trgovačkog društva **VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.** Novigrad, Mandrač 26, OIB: 10405288612, meni osobno poznat, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila elektronskim uvidom u sudski registar trgovačkih društava Republike Hrvatske na današnji dan, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. - a me personalmente conosciuto, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila mediante la visione elettronica del Registro Giudiziario trgovačkih društava Republike Hrvatske il giorno d'oggi, in mia presenza ha posto la propria firma su questo documento. La firma su questo documento e' veritiera.

**NAPOMENA:** Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na kojemu ovjerava potpis.

**NOTA :** In base all'art.77 comma 4 della Legge sulle tasse notarili, il notaio pubblico non risponde per il contenuto del documento su cui autentica la firma.

Javnobilježnička pristojba po tar.br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn, naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

La tassa notarile secondo il num.tar. 11. st.4. della LTN, ammontante a kune 10,00 kn, è stata pagata e annullata sulla copia archiviata.

Javnobilježnička nagrada po čl. čl.19. st.1. zaračunata u iznosu od 30,00 kn – L'onorario notarile in base all'art. čl.19. st.1. corrisponde all'importo di kune 30,00 kn, a trošak 5,00 kn, e le spese ammontano a kune 5,00 kn.

PDV 25% 8,75 kn, IVA 25% 8,75 kn.

**Broj - Num: OV-2053/14**  
Novigrad - Cittanova, 07.06.2014.

Javni bilježnik - Notaio pubblico  
Aleksandra Micelli



Javnobilježnički prisjednik  
Antonija Škarda





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BUJE - BUJE

Stanje na dan: 12.05.2020. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

Broj ZK uložka: 2402

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7683/2019

Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 22 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	331	HOTEL CLUB I DVORIŠTE			2201	
		UKUPNO:			2201	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
22.	Suvlasnički dio: 11/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S15 - na četvrtom katu, u planu označena oker bojom površine 46,50 m2 Sporedni dio na koji se proteže vlasništvo kao pripadak S15 je spremište oznake 343a površine 1,92 m2 BOGATAJ BRANKA, OIB: 01326274577, SELO PRI ŽIROVNICI 20A, ŽIROVNICA, SLOVENIJA	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Uknjiženo je pravo služnosti preko tj, na teret k.č.br. 331 upisane u AI, s razloga pristupa disco-clubu najkraćim mogućim putem uz ogradu prema obali na južnoj strani u širini od 4m do glavnog ulaza u disco club kao i za dovoz robe na sjeverni ulaz u disco club, i to za korist k.č.br. 334 ove k.o.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2020.