

**Stečajna masa iza KONSTRUKTOR d.d. za graditeljstvo u stečaju** sa sjedištem u Rijeci, Ante Starčevića 5a, OIB 52924440394, zastupano po stečajnom upravitelju Zinku Grguriću, OIB 83423185553, s jedne strane u svojstvu prodavatelja (dalje u tekstu: **Prodavatelj**)

i

**STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o.** sa sjedištem u Cresu, Bernardina Rizzija 2, OIB 68551828960, zastupano po direktoru Tončiju Zuboviću, OIB 97532222169, s druge strane u svojstvu kupca (dalje u tekstu: **Kupac**)

(u daljnjem tekstu Kupac i Prodavatelj zajednički: **Ugovorne strane**)

sklapaju danom ovjere potpisa sljedeći

## **U G O V O R O KUPOPRODAJI NEKRETNINA**

### **Uvodne odredbe**

#### **Članak 1.**

**1.1.** Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako je Prodavatelj (su)vlasnik nekretnina koje dolaze upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka i to:

- k.č.br. 5237/1, Donja Vežica, ukupne površine 2858 m<sup>2</sup>, a koja nekretnina se sastoji od Pomoćne zgrade površine 77 m<sup>2</sup>, Kuće površine 31 m<sup>2</sup>, Nadstrešnice površine 64 m<sup>2</sup>, Garaže površine 32 m<sup>2</sup>, Gospodarske zgrade površine 311 m<sup>2</sup>, Dvorišta površine 2 m<sup>2</sup>, Pomoćne zgrade površine 43 m<sup>2</sup>, Pomoćne zgrade površine 44 m<sup>2</sup>, Dvorišta površine 1963 m<sup>2</sup>, Dvorišne zgrade površine 34 m<sup>2</sup> i Pašnjaka površine 257 m<sup>2</sup>, sve upisano u k.o. 338460, Sušak-nova, zk.ul. broj: 2843

3. suvlasnički dio: 6/100; te

- k.č.br. 5237/2, Donja Vežica, ukupne površine 1706 m<sup>2</sup>, a koja nekretnina se sastoji od Pomoćne zgrade površine 75 m<sup>2</sup>, Nadstrešnice površine 52 m<sup>2</sup>, Dvorišta površine 1579 m<sup>2</sup>, sve upisano u k.o. 338460, Sušak-nova, zk.ul. broj: 2844, 2. suvlasnički dio: 86/100.

**1.2.** Nekretnine popisane i opisane u t. 1.1. ranije su (prije provedenog postupka obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak) bile upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci,

Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u k.o. Podvežica u zk.ul. broj: 74, s oznakama k.č.br. 1023/2 opisano kao pašnjak površine 36,9 čhv i k.č.br. 1023/3 opisano kao pašnjak površine 16,6 čhv (obje nekretnine sada ulaze u sastav novoformirane k.č.br. 5237/1 k.o. Sušak-nova), te k.č.br. 1026/1 opisano kao oranica i vinograd površine 157 čhv i k.č.br. 1027/1 opisano kao oranica i vinograd površine 187 čhv (obje nekretnine sada ulaze u sastav novoformirane k.č.br. 5237/2, k.o. Sušak-nova).

- 1.3. Kupac je upoznat kako se nad Prodavateljem u svojstvu dužnika pri Trgovačkom sudu u Rijeci vodi stečajni postupak pod posl. brojem: St-431/2017.
- 1.4. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako je Odlukom sa skupštine vjerovnika, a koja Odluka je sadržana u zapisniku sa skupštine vjerovnika održane 11. svibnja 2023. u stečajnom postupku koji se pri Trgovačkom sudu u Rijeci vodi pod posl. br.: St-431/2017, dana suglasnost stečajnom upravitelju da ovdje kupcu proda suvlasničke dijelove Dužnika na nekretninama opisanim u t. 1.1. po cijeni koja ne može biti niža od 147.322,32 EUR / 1.110.000,00 kn.
- 1.5. Prodavatelj izjavljuje kako je u suposjedu Nekretnina opisanih u t. 1.1. zajedno sa preostalim suvlasnicima GRAD RIJEKA i HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D.
- 1.6. Kupac posebno potvrđuje da je u sustavu PDV-a u trenutku sklapanja ovog Ugovora.

#### **Predmet kupoprodaje** **Članak 2.**

- 2.1. Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje Kupcu sve svoje suvlasničke udjele na nekretninama opisanim u t. 1.1. ovog Ugovora i to u cijelosti.

#### **Kupoprodajna cijena** **Članak 3.**

- 3.1. Ugovorne strane ugovaraju kupoprodajnu cijenu za Nekretnine u iznosu od **147.330,00 EUR** (slovima: stotinučetdesetsedam tisuća tristotrideset eura), odnosno 1.110.057,89 kn.
- 3.2. Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu iz t. 3.1. isplatiti na način da:

- u roku od 7 radnih dana dana od dana zaključenja ovog Ugovora uplati kaparu u iznosu od 10% (deset posto) od ukupnog iznosa kupoprodajne cijene i to na račun Prodavatelja IBAN: HR32 2488 0011 1001 4262 8 koji se vodi kod BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, Rijeka;

- preostali iznos kupoprodajne cijene, Kupac isplati u roku od 60 dana od dana zaključenja ovog Ugovora i to na račun Prodavatelja IBAN: HR32 2488 0011 1001 4262 8 koji se vodi kod BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, Rijeka, a Prodavatelj zadržava kaparu ako kupoprodajna cijena ne bude isplaćena u tom roku.

- 3.3. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako u smislu poreznih propisa predmet kupoprodaje ne predstavlja građevinsko zemljište, obzirom da za isto nikada nije izdana dozvola za gradnju (lokacijska ili građevinska dozvola) ali Kupac optira za oporezovanje Porezom na dodanu vrijednost. Nadalje, stranke su suglasne kako će Kupac prilikom predmetnog stjecanja nekretnine koristiti pravo na prijenos porezne obveze u smislu odredbe čl. 75. Zakona o poreza na dodanu vrijednost.
- 3.4. Prodavatelj će Kupcu odmah po primitku ukupno ugovorene kupoprodajne cijene izdati račun (fakturu) za izvršenu isporuku Nekretnine na kojoj će biti iskazan prijenos porezne obveze.

#### **Obveza izdavanja tabularne isprave**

##### **Članak 4.**

- 4.1. Prodavatelj se obvezuje odmah po primitku cjelokupne Kupoprodajne cijene izdati tabularnu ispravu kojom će ovlastiti Kupca da bez ikakve Prodavateljeve daljnje suglasnosti i/ili odobrenja u zemljišnim i drugim javnim knjigama i registrima u kojima se upisuje (su)vlasništvo i posjedovno stanje na nekretnini, a u kojima je do sada bio upisan Prodavatelj kao (su)vlasnik i posjednik Nekretnina iz t. 1.1. ovog Ugovora, na temelju ovog Ugovora i tabularne isprave, Kupac izvrši uknjižbu prava (su)vlasništva na nekretninama opisanim u t. 1.1. ovog Ugovora u cijelosti, kao i da izvrši upis posjedovnog stanja na istoj u tom suvlasničkom dijelu, na svoje ime i u svoju korist.
- 4.2. Prodavatelj se obvezuje da će, ako se to pokaže potrebnim, za potrebe uknjižbe prava suvlasništva Kupca na Nekretnini potpisati i kod javnog bilježnika ovjeriti, na teret Kupca, bilo koje druge izjave i/ili dokumente potrebne za upis prava (su)vlasništva Kupca na Nekretnini u zemljišne knjige i sve druge evidencije nekretnina i zemljišta u Republici Hrvatskoj.

#### **Jamstva Prodavatelja**

##### **Članak 5.**

- 5.1. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj izjavljuje i jamči Kupcu da su Nekretnine koje su predmet ovog Ugovora njegovo (su)vlasništvo, da ne postoje nikakva prava ili tereti u korist

u stečajnom postupku koji se pri Trgovačkim sudom u Rijeci vodi nad Prodavateljem kao dužnikom pod posl. brojem: St-431/2017, a sadržana je u zapisniku od 11. svibnja 2023. te ne postoje nikakve zakonske ili druge suglasnosti ili odobrenja koja bi priječila valjano sklapanje ovog Ugovora i izvršenje prijenosa prava (su)vlasništva Nekretnine u cijelosti.

- 5.3. Prodavatelj jamči Kupcu da nema sudskih, upravnih niti bilo kojih drugih postupaka koji su na dan potpisa ovog Ugovora u tijeku ili bi po saznanju Prodavatelja tek mogli biti pokrenuti u odnosu na Nekretninu, a koji bi mogli na bilo koji način isključiti, umanjiti ili ograničiti buduće pravo (su)vlasništva Kupca.
- 5.4. Jamstva Prodavatelja daju se na dan sklapanja ovog Ugovora.
- 5.5. Ako se neko od jamstava Prodavatelja pokažu neistinitim i/ili netočnim, Kupac je ovlašten po svom izboru zahtijevati sniženje cijene ili raskinuti Ugovor jednostranom pisanom izjavom.

#### **Predaja posjeda**

##### **Članak 6.**

- 6.1. Prodavatelj isplatom cjelokupne Kupoprodajne cijene od strane Kupca Prodavatelju, predaje u suposjed Kupcu nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora, odnosno čl. 2. ovog Ugovora.
- 6.2. Sve troškove i javnopravna davanja u vezi s (su)vlasništvom i korištenjem Nekretnine iz čl. 1. Ugovora nastale do dana izdavanja valjane tabularne isprave snosi Prodavatelj, a od tog dana pa nadalje Kupac.

#### **Završne odredbe**

##### **Članak 7.**

- 7.1. Troškove zemljišnoknjižnog prijenosa prava (su)vlasništva na Nekretnini u ime i za korist Kupca te trošak javnobilježničke ovjere potpisa na Ugovoru snosi Kupac.
- 7.2. Ugovorne strane su suglasne da će se u međusobnim odnosima nastalim na temelju ovog Ugovora ponašati u skladu s načelima savjesnosti i poštenja.
- 7.3. U slučaju eventualnog spora nastalog iz ovog Ugovora, Ugovorne strane se obvezuju nastojati riješiti isti mirnim putem, a u

slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora suglasno ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog Trgovačkog suda u Rijeci.

##### **Članak 8.**

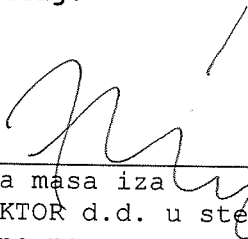
slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora suglasno ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog Trgovačkog suda u Rijeci.

#### Članak 8.

- 8.1. Za valjanost svih sporednih dogovora, dodataka, dopuna i izmjena ovog Ugovora potreban je pisani oblik i potpis od strane obiju Ugovornih strana.
- 8.2. Ovaj Ugovor stupa na snagu kada javni bilježnik ovjeri potpis na Ugovoru.
- 8.3. U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, te u znak njihove stvarne i slobodne volje, Ugovorne strane vlastoručno potpisuju ovaj Ugovor.

U Rijeci 26. srpnja 2023.g.

**Prodavatelj:**



Stečajna masa iza  
KONSTRUKTOR d.d. u stečaju  
zastupano po  
stečajnom upravitelju  
Zinku Grguriću

**Kupac:**



STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o.  
zastupano po direktoru  
Tončiju Zuboviću

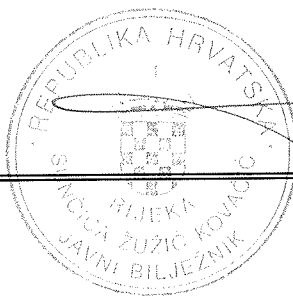
**STELLA MARIS  
CONSTRUCTION** d.o.o.  
CRES, Bernardina Rizzija 2  
OIB: 68551828960

Ja, javni bilježnik **Sunčica Žužić Kovačić**, Rijeka, Ante Starčevića 5,  
potvrđujem da je stranka:

**Stečajna masa iza KONSTRUKTOR d. d. za graditeljstvo u stečaju, MBS 040377392, OIB 52924440394, Rijeka, ANTE STARČEVIĆA 5/a**, zastupano po stečajnom upravitelju **ZINKO GRGURIĆ, OIB 83423185553, KASTAV, ČIKOVIĆI 126**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, 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 1,33 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

**Broj: OV-4224/2023**  
Rijeka, 26.07.2023.



Javni bilježnik  
**Sunčica Žužić Kovačić**

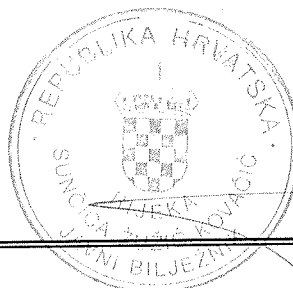
JAVNOBILJEŽNIČKI SAVJETNIK  
*Klara Šiklušić*

Ja, javni bilježnik **Sunčica Žužić Kovačić**, Rijeka, Ante Starčevića 5,  
potvrđujem da je stranka:

**STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o., MBS 040414031, OIB 68551828960, Cres, BERNARDINA RIZZIJA 2**, zastupano po direktoru **TONČI ZUBOVIĆ, OIB 97532222169, CRES, PALADA 1**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115990235 PP Mali Lošinj/PI Cres, 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 1,33 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

**Broj: OV-4233/2023**  
Rijeka, 26.07.2023.



Javni bilježnik  
**Sunčica Žužić Kovačić**

JAVNOBILJEŽNIČKI SAVJETNIK  
*Klara Šiklušić*

**Stečajna masa iza KONSTRUKTOR d.d. za graditeljstvo u stečaju** sa sjedištem u Rijeci, Ante Starčevića 5a, zastupano po stečajnom upravitelju Zinku Grguriću, OIB 83423185553, s jedne strane u svojstvu prodavatelja (dalje u tekstu: **Prodavatelj**)

i

**STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o.** sa sjedištem u Cresu, Bernardina Rizzija 2, OIB 68551828960, zastupano po direktoru Tončiju Zuboviću, OIB: 97532222169, s druge strane u svojstvu kupca (dalje u tekstu: **Kupac**)

(u daljnjem tekstu Kupac i Prodavatelj zajednički: **Ugovorne strane**)

sklapaju danom ovjere potpisa sljedeći

## **D O D A T A K br. 1.** **UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINA**

### **Uvodne odredbe**

#### **Članak 1.**

**1.1.** Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako su dana 26. srpnja 2023. zaključile Ugovor o kupoprodaji nekretnina za nekretnine koje dolaze upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka i to:

- k.č.br. 5237/1, Donja Vežica, ukupne površine 2858 m<sup>2</sup>, a koja nekretnina se sastoji od Pomoćne zgrade površine 77 m<sup>2</sup>, Kuće površine 31 m<sup>2</sup>, Nadstrešnice površine 64 m<sup>2</sup>, Garaže površine 32 m<sup>2</sup>, Gospodarske zgrade površine 311 m<sup>2</sup>, Dvorišta površine 2 m<sup>2</sup>, Pomoćne zgrade površine 43 m<sup>2</sup>, Pomoćne zgrade površine 44 m<sup>2</sup>, Dvorišta površine 1963 m<sup>2</sup>, Dvorišne zgrade površine 34 m<sup>2</sup> i Pašnjaka površine 257 m<sup>2</sup>, sve upisano u k.o. 338460, Sušak-nova, zk.ul. broj: 2843

3. suvlasnički dio: 6/100; te

- k.č.br. 5237/2, Donja Vežica, ukupne površine 1706 m<sup>2</sup>, a koja nekretnina se sastoji od Pomoćne zgrade površine 75 m<sup>2</sup>, Nadstrešnice površine 52 m<sup>2</sup>, Dvorišta površine 1579 m<sup>2</sup>, sve upisano u k.o. 338460, Sušak-nova, zk.ul. broj: 2844,

2. suvlasnički dio: 86/100.

**1.2.** Nekretnine popisane i opisane u t. 1.1. ranije su (prije provedenog postupka obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak) bile upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci,

Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u k.o. Podvežica u zk.ul. broj: 74, s oznakama k.č.br. 1023/2 opisano kao pašnjak površine 36,9 čhv i k.č.br. 1023/3 opisano kao pašnjak površine 16,6 čhv (obje nekretnine sada ulaze u sastav novoformirane k.č.br. 5237/1 k.o. Sušak-nova), te k.č.br. 1026/1 opisano kao oranica i vinograd površine 157 čhv i k.č.br. 1027/1 opisano kao oranica i vinograd površine 187 čhv (obje nekretnine sada ulaze u sastav novoformirane k.č.br. 5237/2, k.o. Sušak-nova).

## **Članak 2.**

- 2.1. Ovim Dodatnom Ugovoru ugovorne strane sporazumno mijenjaju čl. 3.3. i 3.4. na način da isti sada ima glasiti:

„3.3. Ugovorne strane su suglasne da je isporuka predmetne nekretnine oslobođena PDV-a, sukladno članku 40.1.j. Zakona o PDV-u. Ugovorne strane zaključenjem ovog ugovora izjavljuju da su izabrale oporezivanje PDV-om, sukladno članku 40.4. Zakona o PDV-u. Prodavatelj izjavljuje da je na današnji dan obveznik PDV-a i da na svom izlaznom računu neće obračunati PDV nego će navesti klauzulu: "prijenos porezne obveze prema čl. 75.3.c. Zakona o PDV-u".

## **Članak 3.**

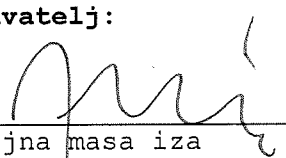
- 3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju i izjavljuju kako sve ostale odredbe Ugovora ostaju na snazi nepromijenjene.

## **Članak 4.**


- 4.1. Ovaj Dodatak Ugovora sastavljen je u tri istovjetna primjerka, s tim da Kupac zadržava dva primjerka, a Prodavatelj jedan primjerak.
- 4.2. Ovaj Ugovor stupa na snagu kada javni bilježnik ovjeri potpis na Ugovoru.
- 4.3. U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, te u znak njihove stvarne i slobodne volje, Ugovorne strane vlastoručno potpisuju ovaj Ugovor.

U Rijeci 26. srpnja 2023.g.

**Prodavatelj:**

  
Stečajna masa iza  
KONSTRUKTOR d.d. u stečaju  
zastupano po  
stečajnom upravitelju  
Zinku Grguriću

**Kupac:**

  
STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o.  
zastupano po direktoru  
Tončiju Zuboviću

STELLA MARIS  
CONSTRUCTION d.o.o.  
CRES, Bernardina Rizzija 2  
OIB: 60551828960

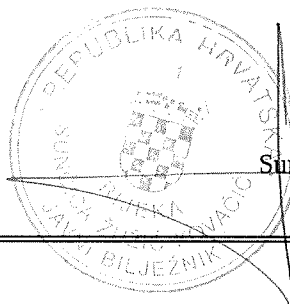


Ja, javni bilježnik **Sunčica Žužić Kovačić**, Rijeka, Ante Starčevića 5,  
potvrđujem da je stranka:

**STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o., MBS 040414031, OIB 68551828960, Cres, BERNARDINA RIZZIJA 2**, zastupano po direktoru **TONČI ZUBOVIĆ, OIB 97532222169, CRES, PALADA 1**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115990235 PP Mali Lošinj/PI Cres, 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 1,33 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

**Broj: OV-4235/2023**  
Rijeka, 26.07.2023.



Javni bilježnik  
**Sunčica Žužić Kovačić**

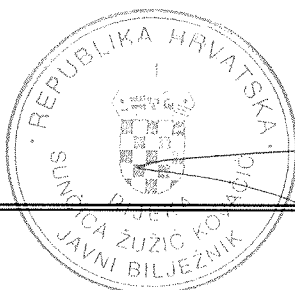
JAVNOBILJEŽNIČKI SAVJETNIK  
*Klara Šiklušić*

Ja, javni bilježnik **Sunčica Žužić Kovačić**, Rijeka, Ante Starčevića 5,  
potvrđujem da je stranka:

**Stečajna masa iza KONSTRUKTOR d. d. za graditeljstvo u stečaju, MBS 040377392, OIB 52924440394, Rijeka, ANTE STARČEVIĆA 5/a**, zastupano po stečajnom upravitelju **ZINKO GRGURIĆ, OIB 83423185553, KASTAV, ĆIKOVIĆI 126**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, 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 1,33 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

**Broj: OV-4289/2023**  
Rijeka, 31.07.2023.



Javni bilježnik  
**Sunčica Žužić Kovačić**

JAVNOBILJEŽNIČKI SAVJETNIK  
*Klara Šiklušić*