ISTO Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, Ul. Nikole Tesle 10, OIB: 78777734730,
zastupano po direktoru Josipu Galincu iz Zagreba, Zelinska ulica 3, OIB: 58302139318
(dalje: „**Prodavatelj**")
i
Epsilon Zeta d.o.o. iz Karlovca, Kralja Zvonimira 7, OIB: 72414998889,
zastupano po direktoru Stipi Tadiću iz Zagreba, Ulica braće Domany 8, OIB: 37504425532
(dalje: „**Založni vjerovnik**")
i
Leon Antun Slivar iz Bjelovara, Andrije Kačića-Miošića 22, OIB: 30738105214
(dalje:" „**Kupac**")

sklopili su dana 30. travnja 2025. u Zagrebu sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, **zk.ul.br. 6640, označena kao kč. br. 6943/1, k.o. Vrapče Novo** i to:

- **58. suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-S8)** stan broj 30 - trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, pola sobe i balkon, netto površine 41,62 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 30 u podrumu netto površine 3,44 m2 a korisne vrijednosti 1,72 m2 što čini netto ukupnu površinu 43,34 m2 - ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 i
- **88. suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88)** garaža oznake G32 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m2 a korisne vrijednosti 13,23 m2, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m2 - ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 (zajedno dalje: „**Nekretnine**").

Prodavatelj izjavljuje da je isključivi vlasnik Nekretnina. Nekretnine su opterećene založnim pravom u korist Založnog vjerovnika (Založni vjerovnik otkupio je tražbinu Centar banke d.d. u stečaju Ugovorom o otkupu potraživanja od 22. kolovoza 2024. godine). Prodavatelj i Založni vjerovnik izjavljuju da osim prethodno navedenog založnog prava ne postoje drugi tereti niti prava trećih osoba u odnosu na Nekretnine.

Članak 2.

U odnosu na Nekretnine, Prodavatelj, kao Najmodavac, i Kupac, kao Najmoprimac, sklopili su dana 12. ožujka 2021. godine Ugovor o najmu temeljem kojeg je Prodavatelj predao Nekretnine u posjed Kupca.

Prodavatelj i Kupac su Ugovorom o najmu predvidjeli mogućnost kupoprodaje Nekretnina, a člankom 12. Ugovora o najmu Kupac je stekao pravo otkupa Nekretnina, koje koristi sklapanjem ovog Ugovora.

Članak 3.

Stranke utvrđuju da je u zemljišnim knjigama kao vlasnik Nekretnina upisano društvo I GRUPA d.d, koje je promijenilo tvrtku u Industrogradnja usluge d.o.o. odlukom jedinog člana društva od 26. siječnja 2015. godine.

Društvo Industrogradnja usluge d.o.o. pripojeno je društvu Kaštanjer Istra d.o.o. temeljem Ugovora o pripajanju i odluka skupština društava od 6. travnja 2017. godine.

Društvo Kaštanjer Istra d.o.o. je potom pripojeno društvu ISTO Industrogradnja d.o.o. temeljem Ugovora o pripajanju i odluka skupština društava od 21. ožujka 2018. godine.

Društvo ISTO Industrogradnja d.o.o. prodalo je Nekretnine društvu ISTO Nekretnine d.o.o., ovdje Prodavatelju, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. godine.

Članak 4.

Prodavatelj je cijenu stana formirao temeljem Nalaza i mišljenju vještaka Gorana Korice od 10. veljače 2022. godine (koji je procijenio vrijednost nekretnina u istom objektu u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. broj Ovr-1171/2019), uzevši odredbe Ugovora o najmu od 12. ožujka 2021. godine i indeks rasta cijena.

Članak 5.

Stranke su suglasne da kupoprodajna cijena Nekretnina iznosi ukupno **100.081,10 eura** (80.064,88 eura + 20.016,22 eura PDV).

Kupac će kupoprodajnu cijenu Nekretnine platiti na račun Prodavatelja bez odlaganja, a najkasnije u roku 3 (tri) mjeseca od brisanja svih zabilježbi upisanih u zemljišne knjige.

Članak 6.

Založni vjerovnik suglasan je da se u zemljišnim knjigama briše njegovo založno pravo u odnosu na Nekretnine, radi čega će izdati brisovno očitovanje bez odlaganja.

Članak 7.

Kupac snosi porez na promet nekretnina i troškove uknjižbe ovog Ugovora, a Prodavatelj sve troškove brisanja zabilježbi.

Članak 8.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da po ovjeri ovog Ugovora, bez bilo kakve daljnje suglasnosti i odobrenja, upiše pravo vlasništva na Nekretninama, u zemljišnim knjigama i drugim javnim upisnicima, na svoje ime i za svoju korist.

Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu sve dodatne isprave i dokumentaciju koja mu eventualno može biti potrebna za ostvarenje svog prava u odnosu na Nekretnine.

Članak 9.

Ugovorne strane utvrđuju da se Kupac već nalazi u posjedu Nekretnina te da stoga neće biti zasebne primopredaje istih.

Kupac se odriče bilo kakvih prigovora i eventualnih potraživanja u odnosu na stanje Nekretnina obzirom da se nazali u dugotrajnom posjedu istih.

Članak 10.

Stranke su pročitale ovaj Ugovor te kao znak razumijevanja i prihvaćanja prava i obveza iz istog, Ugovor vlastoručno potpisuju.

Ugovor se smatra zaključenim i stupa na snagu s danom potpisa svih ugovornih strana.

Članak 11.

U slučaju spora, ugovorne strane će pokušati spor riješiti mirnim putem, a podredno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 12.

Ovaj Ugovor je sačinjen u tri (3) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan (1).

Prodavatelj:
ISTO Nekretnine d.o.o.

Založni vjerovnik:
Epsilon Zeta d.o.o.

Kupac:
Leon Antun Slivar

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jakić**, Zagreb, Zelinska 3,
potvrđujem da je stranka:

ISTO NEKRETNINE d.o.o., MBS 081234826, OIB 78777734730, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, kojeg zastupa direktor **JOSIP GALINEC, OIB 58302139318, ZAGREB, Zelinska ulica 3**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem putovnice br. 024110588 PU/ZAGREB, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
EPSILON ZETA d.o.o., MBS 081549658, OIB 72414998889, Karlovac, Kralja Zvonimira 7, kojeg zastupa direktor **STIPO TADIĆ, OIB 37504425532, ZAGREB, ULICA BRAĆE DOMANY 8**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 119110198 PU Zagrebačke, 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 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-10872/2025
Zagreb, 23.07.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA - 1 - ZAGREB - IVAN JAKIĆ - VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA

Za vršitelja dužnosti
javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
Marko Elijaš

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jakić

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jakić**, Zagreb, Zelinska 3,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA - ovjerena pod brojem OV-10872/2025 dana 23.07.2025.

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 4 stranice.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **STIPO TADIĆ, OIB 37504425532, ZAGREB, ULICA BRAĆE DOMANY 8.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,72 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 4,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-10873/2025
U Zagrebu, 23.07.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA - 1 - ZAGREB - IVAN JAKIĆ - VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA

Za vršitelja dužnosti
javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
Marko Elijaš

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jakić