

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

sklopljen između:

Prodavatelja: **JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju, Poreč, Obala Maršala Tita 13, OIB: 79341972896**, zastupano po stečajnom upravitelju Sanjinu Dinku Dorčiću (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

Kupca: **RIVIERA MARE d.o.o. Poreč, Obala Maršala Tita 24, OIB: 32814044687**, zastupano po direktoru Jylie Osmani (u daljnjem tekstu: Kupac),

kako slijedi

I UVODNA UTVRĐENJA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- a) da je nad Prodavateljem u tijeku stečajni postupak koji se pred Trgovačkim sudom u Pazinu vodi pod posl.br. St-128/2019;
- b) da je u stečajnom postupku utvrđena imovina stečajnog dužnika i to nekretnine označene kao:
 - 2. Suvlasnički dio: 6/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorijama u prizemlju zgrade, označene sa "A", sve na kč.br. 283 – trokatna stambena zgrada u Poreču, Svetog Maura 7, ukupne površine 255 m², upisana u zk.ul. broj 13 k.o. Poreč-etažna knjiga
 - kč.br. 287/2 u naravi dvorište površine 59 m², upisana u zk.ul. broj 4179 k.o Poreč
- c) da je stečajni upravitelj sukladno odluci vjerovnika donesenoj na skupštini vjerovnika od dana 13. srpnja 2020. godine o prodaji nekretnina u vlasništvu dužnika kao cjeline na temelju javno prikupljenih ponuda oglasio prodaju nekretnina pod b)
- d) da su na skupštini vjerovnika održanoj dana 01. ožujka 2021. godine vjerovnici prihvatili ponudu ovdje kupca, društva RIVIERA MARE d.o.o. za kupnju nekretnina pod b) i donijeli odluku o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika neposrednom (slobodnom) pogodbom te su ujedno ovlastili stečajnog upravitelja ovdje prodavatelja za sklapanje ugovora o kupoprodaji sve pod uvjetima kako je navedeno u ponudi Kupca od dana 26. veljače 2021. godine.

Kupac potvrđuje da je upoznat sa svim naprijed navedenim činjenicama, da je upoznat sa stanjem prodavatelja i nekretnine te da pristaje sklopiti ovaj ugovor pod uvjetima navedenim u nastavku.

II PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje slijedeće nekretnine:

- 2. Suvlasnički dio: 6/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorijama u prizemlju zgrade, označene sa "A", sve na kč.br. 283 – trokatna stambena zgrada u Poreču, Svetog Maura 7, ukupne površine 255 m², upisana u zk.ul. broj 13 k.o. Poreč-etažna knjiga
- kč.br. 287/2 u naravi dvorište površine 59 m², upisana u zk.ul. broj 4179 k.o Poreč

(u daljnjem tekstu: Nekretnina).

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Nekretnina prodaje u viđenom stanju, da je kupac izvršio detaljan pregled iste, da je upoznat sa cjelokupnim stanjem, stanjem uredenosti, potrebom izvođenja radova za stavljanje u funkciju nekretnine te prihvaća takvo stanje.

Ugovorne strane isključuju odgovornost prodavatelja za materijalne nedostatke stvari odnosno za materijalne nedostatke prodane nekretnine. Kupac se odriče prava na bilo kakve prigovore po osnovi bilo kakvih materijalnih nedostataka Nekretnine.

Ugovorne strane isključuju odgovornost prodavatelja za pravne nedostatke stvari odnosno za pravne nedostatke prodane nekretnine osim za one pravne nedostatke za koje je jamčio ovim ugovorom. Kupac se odriče prava na bilo kakve prigovore po osnovi bilo kakvih pravnih nedostataka Nekretnine, osim za one pravne nedostatke za koje je prodavatelj jamčio ovim ugovorom.

Prodavatelj jamči Kupcu da na Nekretnini nema nikakvih prava trećih osoba kojima se umanjuju ili ograničavaju druga Kupčeva prava te da Nekretnina nije predmet daljnje kupoprodaje osim ove koja je u tijeku.

Prodavatelj se obvezuje da neće poduzimati radnje kojima se stvaraju materijalni i/ili pravni nedostaci na Nekretnini.

Prodavatelj se obvezuje do predaje u neposredan posjed Nekretnine Kupcu održati Nekretninu u stanju u kakvom je pri potpisu ovog Ugovora.

III

PRODAJNA CIJENA

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju prodajnu cijenu za Nekretninu iz članka 2. ovog ugovora u iznosu od

630.000,00 EUR

(slovima: šesto trideset tisuća eura)

u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom valutnom tečaju Hrvatske narodne banke d.d. na dan plaćanja (u daljnjem tekstu: Prodajna cijena).

Članak 5.

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu iz članka 4. platiti na način:

- ✓
- a) Prilikom sklapanja odnosno potpisivanja ovog Ugovora Kupac isplaćuje prodavatelju iznos od 63.000,00 EUR (šezdeset tri tisuće eura) u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom valutnom tečaju Hrvatske narodne banke d.d. na dan plaćanja. Ovaj iznos smatra se kaparom i na računu prodavatelja mora biti vidljiv u roku od 24 sata od trenutka sklapanja odnosno potpisivanja ovog Ugovora.

Kapara se računa u prodajnu cijenu.

Ukoliko Kupac u roku iz točke b.) ovog članka ne isplati kupoprodajnu cijenu Prodavatelju, smatra se da je za neispunjenje ugovora odgovoran Kupac te Prodavatelj zadržava kaparu u cijelosti.

- b) U roku od 60 dana od dana sklapanja odnosno potpisivanja ovog Ugovora o kupoprodaji isplati Prodavatelju iznos od 567.000,00 EUR (petsto šezdeset sedam tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom valutnom tečaju Hrvatske narodne banke d.d. na dan plaćanja.

€

Kupac je obavezan platiti prodavatelju ukupnu prodajnu cijenu (a) i b) isplatiti na račun prodavatelja IBAN: HR86 2380006 1160005029.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ispunjenje u rokovima bitan sastojak ovog ugovora. Prekoračenje bilo kojeg roka dovodi do automatskog raskida ovog Ugovora.

Prodavatelj je ovlašten zadržati primljenu kaparu ukoliko je Kupac odgovoran za prestanak ugovora ili njegovo neispunjenje.

U slučaju da kupac ne plati u rokovima iz ovog članka bilo koji iznos ili dio kupoprodajne cijene iz točke a) ili točke b) Ugovor se raskida samim zakašnjenjem Kupca.

Ukoliko je prodavatelj odgovoran za prestanak Ugovora Kupac ima pravo na dvostruku kaparu

IV TABULARNA IZJAVA

Članak 6.

Prodavatelj se obvezuje odmah po primitku ukupnog iznosa kupoprodajne cijene iz članka 5. ovog Ugovora na račun prodavatelja, a najkasnije u roku od 2 radna dana od primitka iste, izdati Kupcu tabularnu izjavu kojom Prodavatelj ovlašćuje Kupca da na temelju ovog ugovora i tabularne izjave, bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja Prodavatelja izvrši u zemljišnim knjigama prijenos prava vlasništva na nekretninama iz članka 2. ovog ugovora na svoje ime i u svoje vlasništvo.

V PREDAJA U POSJED

Članak 7.

Prodavatelj predaje Kupcu nekretninu u posjed slobodnu od osoba istovremeno s primitkom cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene na račun prodavatelja na način da je cjelokupni iznos kupoprodajne cijene vidljiv na računu prodavatelja.

Člana 8.

Prodavatelj je obavezan podmiriti sve troškove (struja, voda, komunalije, komunalna naknada, odvoz smeća, obveze vezane za održavanje nekretnine), davanja i poreze koji terete nekretninu do dana predaje nekretnine u posjed Kupcu.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj najkasnije u roku od 60 dana od dana zaključenja ovog Ugovora Kupcu predati energetska certifikat za predmetnu Nekretninu iz članka 2. ovog Ugovora, a troškove koje izrade će financirati iz primljene kapare.

Članak 9.

Troškove eksploatacije i korištenja Nekretnine te poreze i davanja koji se odnose na Nekretninu snosi Kupac od trenutka stupanja u posjed Nekretnine.

VI OSTALE ODREDBE

Članak 10.

Ovaj ugovor sadrži sve sporazume između ugovornih strana u vezi transakcije na kojoj se isti temelji. Ne postoje sporedni dogovori.

Izmjene i dopune ovog ugovora valjane su ako su učinjene u pismenoj formi.

Naslovi se prilikom tumačenja ovog ugovora ne uzimaju u obzir kod njegovog tumačenja.

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 proistječu nadležan je stvarno nadležan sud prema sjedištu Prodavatelja.

Članak 12.

Ako bi neka odredba ovog ugovora u cijelosti ili djelomice bila ili postala nevaljana ili neprovediva, to ne utječe na valjanost ili provedivost ostalih odredbi. Nevaljana ili neprovediva odredba zamijenit će se valjanom ili provedivom odredbom koja po svom gospodarskom sadržaju stoji najbliže što je moguće nevaljanoj ili neprovedivoj odredbi. Isto odgovarajuće vrijedi i za eventualne praznine u ovom ugovoru.

Članak 13.

Ovaj ugovor stupa na snagu kada ga potpišu sve ugovorne strane.

Članak 14.

Ovaj ugovor sastavljen je u dva jednaka primjerka od kojih Kupac zadržava jedan primjerak, jedan služi za potrebe javnog bilježnika, a za ostale potrebe sačiniti će se istodobne preslike.

U Rijeci, dana 28.03.2021. godine

Prodavatelj:

JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić

JADRANSKI USPJEH d.o.o.
u stečaju
POREČ
OIB: 79341972896

Kupac:

RIVIERA MARE d.o.o.

Direktor: Jylie Osmeni -

RIVIERA MARE d.o.o.
Obala maršala Tita 24
Poreč-Paranzo
OIB: 32814044687

Ja, javni bilježnik **ANKA POROPAT**, Višnjan, Trg slobode 1,
potvrđujem da je stranka:

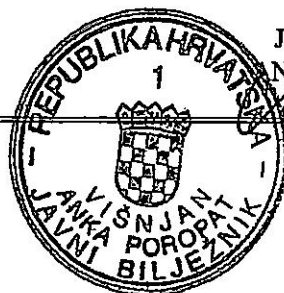
SANJIN DINKO DORČIĆ, OIB 71306347942, RIJEKA, MOSORSKA 9, kao stečajni upravitelj
JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju, MBS 130066127, OIB 79341972896, Poreč - Parenzo,
Obala maršala Tita 13, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. Potpis na pismenu je
istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110712249 PP
Primorsko - Goranska, 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-1068/2021

Višnjan, 29.03.2021.



Javni bilježnik
ANKA POROPAT

[Handwritten signature]



Ja, javni bilježnik **ANKA POROPAT**, Višnjan, Trg slobode 1,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisao

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI - ovjerena pod brojem OV-1068/2021 dana
29.03.2021.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 5 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke:
SANJIN DINKO DORČIĆ, OIB 71306347942, RIJEKA, MOSORSKA 9, kao stečajni upravitelj
JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju, MBS 130066127, OIB 79341972896, Poreč - Parenzo,
Obala maršala Tita 13, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110712249 PP
Primorsko - Goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim
putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-1070/2021

Višnjan, 29.03.2021.



Javni bilježnik
ANKA POROPAT

[Handwritten signature]