

URBAR d.o.o. u stečaju, OIB: 85023696718, Žitnjak BB, Zagreb, koje zastupa stečajna upraviteljica Sandra Gregorić Jelinek, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**),

i
KOMARNA TRI d.o.o., OIB: 21246945015, Zavrtnica 17, Zagreb, koje zastupa direktor Domagoj Goluža, kao kupac (u daljnjem tekstu: **Kupac**),

u daljnjem tekstu Prodavatelj i Kupac zajedno označeni kao: **Stranke**,

zaključuju u Zagrebu, dana 07.03.2022. godine, sljedeći:

U G O V O R O K U P O P R O D A J I N E K R E T N I N E

(u daljnjem tekstu: **Ugovor** ili **ovaj Ugovor**)

Članak 1.

1. Stranke suglasno utvrđuju kako:

1.1. je predmet ovog Ugovora kupoprodaja Prodavateljevog suvlasničkog dijela nekretnine opisanog kao –

4. Suvlasnički dio: 7322/9371 dijela zkčbr. 6834/1, Radnička cesta, DVORIŠTE površine 16605 m², GOSPODARSKA ZGRADA površine 80 m², TRAFOSTANICA površine 41 m², sveukupne površine 16726 m², upisano u **zku. 222289, k.o. GRAD ZAGREB** pri zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu, koja pri Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba odgovara **kčbr. 1456/1**, Radnička cesta, DVORIŠTE površine 16605 m², GOSPODARSKA ZGRADA površine 80 m², TRAFOSTANICA površine 41 m², sveukupne površine 16726 m², **k.o. ŽITNJAK, posjedovni list 5308** (suvlasnički dio koji je predmet kupoprodaje u daljnjem tekstu označen kao: **Nekretnina**);

1.2. su Stranke vezano za kupoprodaju Nekretnine dana 24.11.2021. godine zaključile Predugovor o kupoprodaji Nekretnine, ovjeren dana 25.11.2021. godine od strane javnog bilježnika Jasna Štefčić pod brojem ovjere: OV-828/2021 i dana 02.12.2021. godine od strane javnog bilježnika Nevenka Jukić pod brojem ovjere: OV-3836/2021 (u daljnjem tekstu: **Predugovor**);

1.3. su Stranke dana 20.12.2021. godine zaključile 1. Aneks Predugovora, ovjeren istog dana od strane javnog bilježnika Nevenka Jukić pod brojem ovjere: OV-4064/2021 i brojem ovjere: OV-4072/2021;

1.4. se nad Prodavateljem, u vrijeme zaključenja ovog Ugovora, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi stečajni postupak pod poslovnim brojem: St-3730/2016 (u daljnjem tekstu: **Stečajni postupak**);

1.5. je Trgovački sud u Zagrebu dana 10.02.2022. godine u Stečajnom postupku donio Rješenje, poslovni broj: St-3730/2016-76, a kojim je potvrđen stečajni plan nad Prodavateljem.

2. Stranke suglasno utvrđuju da na Nekretnini postoje sljedeći upisi:

2.1. 4.3. *Zaprimljeno 24.07.2020.g. pod brojem Z-32922/2020*

PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE 21.07.2020 BREKALO TOMA, OIB: 01465926102, ULICA BOŽIDARA ANTONIĆA 1B, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB (u daljnjem tekstu: **Upis 1**),

2.2. 4.8. *Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-15278/2021*

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3730/16 15.03.2021 (u daljnjem tekstu: **Upis 2**),

2.3. 4.11 *Zaprimljeno 13.12.2021.g. pod brojem Z-65808/2021*

ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Urbar d.o.o. u stečaju, radi brisanja predbilježbe prava vlasništva (u daljnjem tekstu: **Upis 3**).

3. U odnosu na Upis 1, Prodavatelj potvrđuje da je ugovor o kupoprodaji nekretnine na temelju kojeg je Upis 1 izvršen raskinut te da ne proizvodi nikakve pravne učinke.

4. Stranke suglasno utvrđuju kako ovim Ugovorom Prodavatelj u cijelosti prodaje, a Kupac u cijelosti kupuje Nekretninu, odnosno Prodavateljev suvlasnički dio Nekretnine koji je, sukladno utvrđenjima iz ovog članka, predmet ovog Ugovora.

Članak 2.

1. Prodavatelj potvrđuje i jamči da:

1.1. je vlasnik, odnosno suvlasnik, Nekretnine kako je to opisano u članku 1. stavku 1. ovog Ugovora te da se nalazi u posjedu Nekretnine;

1.2. na dan sklapanja ovog Ugovora ne postoje nikakvi postupci, parnični i/ili izvanparnični, prijedlozi, tužbe i/ili rješenja, u kojima je Prodavatelj sudionik u bilo kojem procesnom svojstvu i/ili za koje Prodavatelj ima saznanja, niti bilo koji drugi postupak bilo vezano za Nekretninu;

1.3. Prodavatelju posjed Nekretnine nitko nikada nije osporavao niti smetao niti uznemirivao na bilo koji način;

1.4. uredno podmiruje sve troškove koji terete Nekretninu te se obvezuje iste uredno podmirivati za cjelokupno razdoblje do predaje Nekretnine u posjed Kupcu;

- 1.5. od dana zaključenja ovog Ugovora pa do upisa vlasništva Kupca, pored Upisa 1, Upisa 2 i Upisa 3, Nekretnina neće biti opterećena uknjiženim i/ili neuknjiženim teretima i/ili plombama i/ili bilo kojim drugim stvarnim i/ili obveznim pravima u korist drugih nekretnina i/ili drugih osoba.

Članak 3.

1. Stranke su suglasne:
 - 1.1. da ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje, Nekretninu, odnosno suvlasnički dio Nekretnine od Prodavatelja, i to za kupoprodajnu cijenu u iznosu od EUR300.000,00 (u daljnjem tekstu: **Kupoprodajna cijena**);
 - 1.2. da je Kupoprodajna cijena iz ovog članka Ugovora konačna i nepromjenjiva;
 - 1.3. da će Kupac iznos Kupoprodajne cijene u svrhu ispunjenja svrhe ovog Ugovora isplatiti na poslovni račun prodavatelja, Urbar d.o.o. u stečaju, PBZ d.d., IBAN: HR8823400091190028692, poziv na broj: datum uplate, a s čim je Prodavatelj izričito i neopozivo suglasan;
 - 1.4. da se za sve iznose koji su u ovom Ugovoru navedeni u eurima podrazumijeva kunska protuvrijednost prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, te su Stranke izričito suglasne da se radi o iznosima koji su u ovom Ugovoru određeni u kunama, sa valutnom klauzulom radi osiguranja;
 - 1.5. da u Kupoprodajnoj cijeni nije sadržan porez na promet nekretnina, a koji u cijelosti snosi Kupac na osnovu rješenja Porezne uprave o razrezu poreza na promet Nekretnine;
 - 1.6. da je Kupac, nastavno na zaključenje Predugovora i prethodno sklapanju ovog Ugovora, Prodavatelju na ime pologa za Nekretninu isplatio iznos od EUR15.000,00 (u daljnjem tekstu: **Polog**) te se isplaćeni Polog ima uračunati u Kupoprodajnu cijenu.
2. Kupac se ovim Ugovorom obvezuje, na ime predmetne kupoprodaje, Prodavatelju isplatiti preostali iznos Kupoprodajne cijene, dakle umanjen za iznos Pologa, u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana zaključenja ovog Ugovora, te se Prodavatelj obvezuje o istom bez odgađanja obavijestiti suca Stečajnog postupka te predložiti donošenje rješenja kojim će se nadležnom zemljišno knjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu naložiti brisanje Upisa 2 u odnosu na Nekretninu.

Članak 4.

1. Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu neposredan i samostalan posjed Nekretnine danom kada Kupac izvrši isplatu ukupnog iznosa Kupoprodajne cijene, kojeg dana će Prodavatelj predati Kupcu svu dokumentaciju vezanu za Nekretninu kao i dokaze (račune) da su sve obveze za Nekretninu podmirene i plaćene do dana stupanja u posjed Kupca.

Članak 5.

1. Prodavatelj dopušta Kupcu da bez ikakvih daljnjih pitanja i dopuštenja izvrši prijenos Nekretnine, i to u zemljišnim knjigama nadležnog suda i u svim drugim javnim očevidnicima, na svoje ime i u svoju korist na temelju ovog Ugovora i tabularne izjave određene u ovom članku (u daljnjem tekstu: **Tabularna izjava**), a temeljem koje Tabularne izjave će Prodavatelj potvrditi da je Kupoprodajna cijena u cijelosti plaćena i kojom će izričito i neopozivo dopustiti da se bez potrebe ikakvih daljnjih pitanja i/ili dopuštenja izvrši uknjižba vlasništva, odnosno suvlasničkog dijela Nekretnine, na ime i u korist Kupca.
2. Tabularnu izjavu se Prodavatelj obvezuje potpisati i javnobilježnički ovjeriti odmah prilikom potpisivanja ovog Ugovora te deponirati istu kod javnog bilježnika koji vrši ovjeru potpisa ovog Ugovora, te će javni bilježnik biti obvezan Tabularnu izjavu, bez ikakvog daljnjeg sudjelovanja Prodavatelja i/ili trećih osoba, te bez bilo kakvih daljnjih preduvjeta, predati Kupcu na njegov zahtjev odmah čim Kupac predoči navedenom javnom bilježniku ispis s bankovnog računa Kupca i/ili potvrdu banke Kupca iz koje/kojih je vidljivo da je Kupac prema Prodavatelju podmirio iznos Kupoprodajne cijene umanjen za Polog, a s čim je Prodavatelj izričito i neopozivo suglasan.
3. Prodavatelj se obvezuje odmah i bez odlaganja, izdati Kupcu novu i zemljišnoknjižno provedivu Tabularnu izjavu, bude li Kupac to zatražio, ako iz bilo kojeg razloga Tabularna izjava iz stavka 2. ovog članka ne bude odgovarajuća, pod uvjetom da je Kupoprodajna cijena u cijelosti plaćena.

Članak 6.

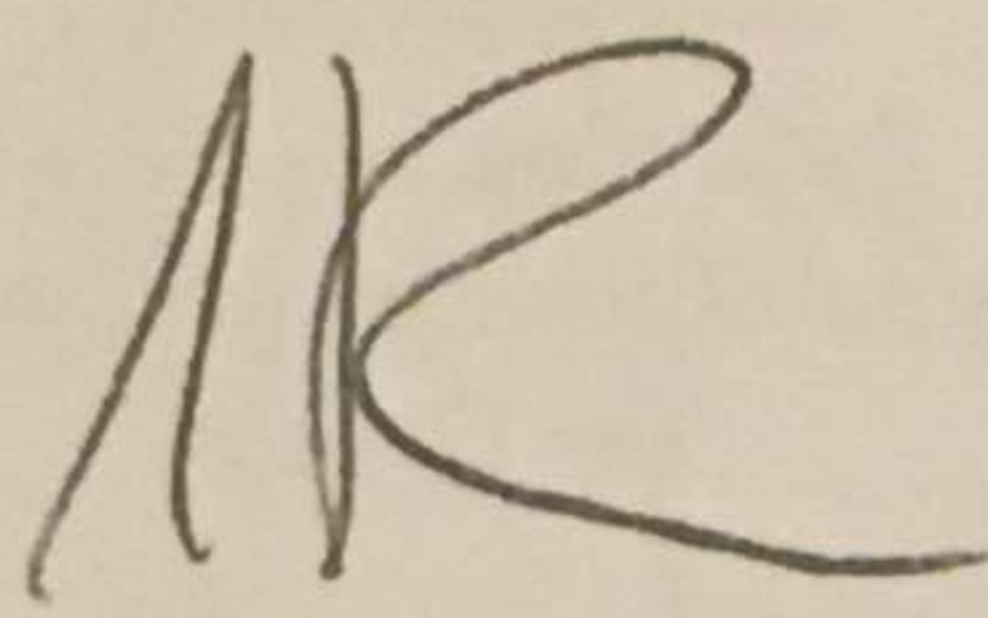
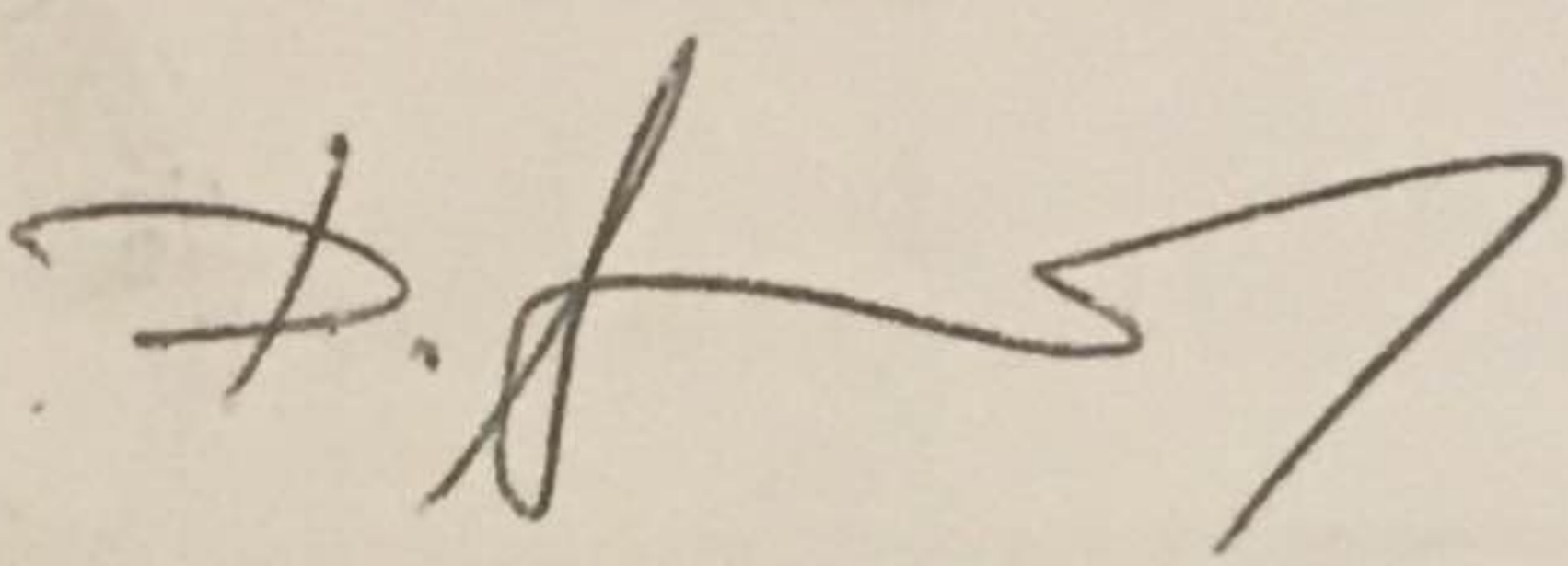
1. Sva i bilo kakva međusobna očitovanja Stranaka bit će valjana isključivo ako su sačinjena u pisanom obliku, poslana i zaprimljena od druge Stranke Ugovora, te se ista mogu uputiti drugoj Stranci na način: a) neposredno predati drugoj Stranci uz uvjet da ta Stranka potpiše da je primila pismeno i naznači datum zaprimanja, b) poslati preporučenom poštom na adresu druge Stranke koja je adresa navedena u ovom članku, te c) poslati putem javnog bilježnika.
2. Stranke ovime izričito potvrđuju da su njihove valjane adrese za međusobnu prepisku, u smislu odredaba ovog članka one koje su navedene u glavi ovog Ugovora, te u slučaju da bilo koja od Stranaka do ispunjenja ovog Ugovora promijeni adresu dužna je odmah pisano obavijestiti drugu Stranku Ugovora, o promjeni svoje adrese na način kako je to propisano u prethodnom stavku ovoga članka.
3. Stranke će sve eventualne nesporazume pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju svih sporova koji proizlaze iz Ugovora i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na sve pravne učinke i posljedice koji iz toga proistječu ili mogu proistći Stranke ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 7.

1. Ovaj Ugovor sadrži potpuni dogovor Stranaka, te se njegovim sklapanjem i stupanjem na snagu isključuju svi prethodni dogovori i ugovori Stranaka u odnosu na cilj Ugovora, a njegove su izmjene pravno valjane isključivo u pisanom obliku potpisane i ovjerene na isti način kao i ovaj Ugovor.
2. Ako sud ili drugo nadležno tijelo utvrdi da je neka odredba ovog Ugovora bila ili je postala ništetna, nevažeća ili neprovediva, ista će biti izdvojena iz Ugovora koji će u svom preostalom dijelu ostati na snazi, proizvodeći pravne učinke.

Članak 8.

1. Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) izvornika, od kojih 1 (jedan) zadržava javni bilježnik koji vrši ovjeru potpisa, 1 (jedan) izvornik i dvije (dvije) ovjerene preslike pripadaju Kupcu, a 2 (dvije) ovjerene preslike pripadaju Prodavatelju, te Stranke u znak suglasnosti s pravima i obvezama koje proistječu iz ovog Ugovora, nakon što su Ugovor pročitale i protumačile, isti vlastoručno potpisuju, te obje Stranke ovjeravaju svoje potpise pri javnobilježničkom uredu.
2. Ovaj Ugovor stupa na snagu danom kada ga potpišu Stranke, a u slučaju sumnje, danom potpisa Stranaka smatra se dan koji je naznačen kao dan njegova zaključenja.

PRODAVATELJ	KUPAC
	
URBAR d.o.o. u stečaju	KOMARNA TRI d.o.o.

Ja, javni bilježnik NEVENKA JUKIĆ, Zagreb, Koranska 1c,
potvrđujem da je stranka:

DOMAGOJ GOLUŽA, OIB 73010419749, DUGOPOLJE, ULICA SV. MIHOVILA 2, kao
direktor **KOMARNA TRI d.o.o.**, MBS 081366716, OIB 21246945015, Zagreb (Grad Zagreb),
Zavrtnica 17, 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 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-664/2022
Zagreb, 07.03.2022.



Javni bilježnik
Nevenka Jukić
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Tea Gracin

Ja, javni bilježnik NEVENKA JUKIĆ, Zagreb, Koranska 1c,
potvrđujem da je stranka:

SANDRA GREGORIĆ JELINEK, OIB 76527594917, ZAGREB, GRAD ZAGREB,
KLENOVAC 5, kao stečajni upravitelj **URBAR d.o.o. u stečaju**, MBS 080421558, OIB
85023696718, Zagreb (Grad Zagreb), **ŽITNJAK BB**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala
pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne
iskaznice br. 114962189 PU Zagrebačka, 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-679/2022
Zagreb, 08.03.2022.



Javni bilježnik
Nevenka Jukić
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Tea Gracin

Ja, javni bilježnik NEVENKA JUKIĆ, Zagreb, Koranska 1c,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE, u Zagrebu, 07.03.2022. godine. - ovjerena pod
brojem OV-679/2022 dana 08.03.2022.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 3 stranice i ovjerava se u 4 primjerka. Podnositelj
isprave je **SANDRA GREGORIĆ JELINEK, OIB 76527594917, ZAGREB, GRAD ZAGREB,
KLENOVAC 5**, kao stečajni upravitelj **URBAR d.o.o. u stečaju, MBS 080421558, OIB
85023696718, Zagreb (Grad Zagreb), ŽITNJAK BB**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u
osobnu iskaznicu br. 114962189 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u
sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 17,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 10,00 kn.

Broj: OV-680/2022
Zagreb, 08.03.2022.



Javni bilježnik
Nevenka Jukić
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Tea Gracin