

Adriatic Assets d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, zastupano po direktoru Mislav Kalac, kao prodavatelj, (dalje u tekstu: **Prodavatelj**)

i

JURE GRBAVAC, Split, Rooseveltova 36, OIB: 62732061746, kao kupac (dalje u tekstu: **Kupac**), sklopili su sljedeći

(Prodavatelj i Kupac dalje u tekstu zajedno označeni kao **Ugovorne strane**, te svaki od njih pojedinačno kao **Ugovorna strana**)

U Zagrebu, dana 25. svibnja 2021. g, zaključili su sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

(dalje u tekstu: **Ugovor**)

Članak 1.

1.1. Prodavatelj prodaje, a **Kupac** kupuje u cijelosti posebni dio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul.br. 15817, opisane kao stambeno poslovni objekt "Firule - Lazarica" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 820/1, površine 3630 m2, i to upravo:

148. Udio prava građenja: 127/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, ukupne površine 126,70 m2 (dalje u tekstu: *Nekretnina*).

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je pravo građenja iz prethodnog stavka upisano kao teret na nekretnini opisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, kao kč.br. 820/1, opisanoj kao zemljište ispod zgrade „Firule-Lazarica“ upisane u z.u. 15817, neplodno, dvor, ukupne površine 4335 m2, a koja je upisana u zk.ul.15816, k.o. Split, na kojoj je Prodavatelj upisan kao prethodni vlasnik u ukupno 4028/4335 dijela.

Članak 2.

2.1. Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da je **Prodavatelj** kupio predmetnu Nekretninu u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem St-159/2014 te je Trgovački sud u Splitu dana 04.03.2021. godine donio rješenje o dosudi koje rješenje je postalo pravomoćno 14.04.2021. godine.

2.2. Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da nadležni sud još nije donio odluku kojom se dopušta uknjižba prava vlasništva na predmetnoj Nekretnini u korist Prodavatelja pa je kao vlasnik Nekretnine u zemljišnim knjigama i dalje uknjižen stečajni dužnik ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB:75237018400.

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da su na predmetnoj Nekretnini izvršeni i ovi upisi:

U posjedovnici (list A, Drugi odjeljak):
Pred. 23. veljače 2004. Z-2012/04

Zabilježuje se da kod upisa stambeno-poslovnog objekta na čest. zem. 820/1 nije priložena uporabna dozvola.

3.2. Upisi izvršeni u listu B (vlastovnica) i listu C (teretovnica) brisat će se sukladno rješenju o dosudi iz članka 2.1 ovog Ugovora i to na način da je u istom navedeno da će se nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što Prodavatelj u cijelosti podmiri troškove postupka Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split izvršit će uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine u korist Prodavatelja te brisati sva prava i terete koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to zabilježbe pod brojem Z-6819/15, Z-16727/2016, Z-43129/2018, Z-1549/2019, Z-7854/04, Z-3130/2017, Z-45986/2018, Z-7506/07, Z-7508/07, Z-8581/09 i Z-2864/15.

3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je **Kupac** upoznat sa svim upisima uključujući i terete, zabilježbe kao i aktivne plombe/postupke na Nekretnini (uključujući plombe: Z-9645/2020 (E-148), Z-12453/2020 (E-148), Z-4472/2021 (E-148), Z-8962/2021, Z-12858/2021 (E-148) te u odnosu na brisanje tih upisa Kupac na sebe preuzima sve rizike i oslobađa Prodavatelja bilo kakvog jamstva i odgovornosti.. obzirom na to da je sud temeljem odredbi Zakona o zemljišnim knjigama i Ovršnog zakona koji su na snazi u trenutku zaključenja ovog Ugovora, dužan naknadno narediti brisanje svih upisa koji dosudom prestaju, Prodavatelj se obvezuje u odnosu na te naknadne upise (koji budu rezultat provedbe vidljivih plombi), kao i na sve druge upise koje je sud eventualno propustio navesti u rješenju o dosudi, postupiti po članku 126. Ovršnog zakona, odnosno predložiti sudu brisanje tih prava i tereta (npr. Z-9615/2020, Z-12858/2021 i sl.).

3.4. Prodavatelj se obvezuje po potrebi ako sud ne donese odgovarajuće rješenje, izdati brisovno očitovanje podobno za brisanje svih založnih prava upisanih u teretovnicu za Nekretninu koja su upisana u korist Prodavatelja, a osobito ona koju su upisana pod brojem predmeta Z-7854/04, Z-7506/07, Z-7508/07, Z-8581/09, Z-3130/2017, Općinskog suda u Splitu, na zahtjev Kupca, a nakon uplate kupoprodajne cijene u cijelosti kako je to određeno ovim Ugovorom.

3.5. Ovim ugovorom Prodavatelj prenosi na Kupca sva svoja prava stečena temeljem rješenja o dosudi iz članka 2.1. ovog Ugovora pa tako i sva prava koja u odnosu na Nekretninu nastanu naspram Republike Hrvatske (npr. odgovornost za štetu) pod uvjetom isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

3.6. Prodavatelj ovim ugovorom ovlašćuje odvjetnika Juru Grbavca iz Splita, Starčevićeva 13, Split, OIB: 62732061746, da kao odvjetnik u njegovo ime i za njegov račun može u postupku broj ST-159/2014, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu, zahtijevati brisanje svih upisa koji dosudom prestaju (založna prava, zabilježbe spora) u smislu članka 108. Ovršnog Zakona, a naročito u smislu članka 126. Ovršnog zakona, a posebice u vezi odredbe 3.3. ovog Ugovora.

Članak 4.

4.1. Kupoprodajnu cijenu za Nekretninu **Prodavatelj i Kupac** ugovaraju u iznosu od [REDACTED] plativu u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

4.2. Dio kupoprodajne cijene u iznosu od [REDACTED] Kupac je platio Prodavatelju na temelju sklopljenog Predugovora od dana 17.11.2020. godine. Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu [REDACTED] Kupac se obvezuje isplatiti u roku od 8 dana od dana potpisa Ugovora, a najkasnije s danom 31. svibnja 2021.g., na račun Prodavatelja broj [REDACTED] sa sjedištem u Zagrebu, Magazinska cesta 69. Ugovorne strane su suglasne da se rok za plaćanje kupoprodajne cijene smatra bitnim sastojkom Ugovora.

4.3. **Prodavatelj i Kupac** suglasno utvrđuju da ukoliko **Kupac** ne isplati ukupnu kupoprodajnu cijenu kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka ovaj Ugovor se

smatra automatski raskinutim te Prodavatelj zadržava iznos od [REDAKCIJA]
[REDAKCIJA] koji predstavlja unaprijed ugovoreni iznos naknade štete.

4.4. Nakon što **Kupac** u cijelosti izvrši obvezu plaćanja kupoprodajne cijene prema odredbama ovog članka, **Prodavatelj** se obvezuje odmah, a najkasnije u roku od 48 sati od dana plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti i u rokovima iz ovog Ugovora, izdati i poslati preporučenom poštom s povratnicom odnosno osobno predati **Kupcu** (ili osobi koju on opunomoći) ovjerenu tabularnu izjavu kojom će **Kupcu** bezuvjetno dozvoliti uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini. Smatrat će se da je Kupac zaprimio tabularnu izjavu kada ju on (ili osoba koju on opunomoći) faktički zaprimi, a u slučaju slanja preporučenom poštom s povratnicom, na dan kada ju Kupac (ili osoba koju on opunomoći) faktički zaprimi ili najkasnije 5 radnih dana od dana slanja izjave preporučenom poštom. Smatrat će se da je Prodavatelj ispunio svoju obvezu iz ovog Članka na dan kada Kupac (ili osoba koju on opunomoći) zaprimi ili se smatra da je zaprimio tabularnu izjavu.

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane potvrđuju da se promet Nekretnina po osnovi ovog Ugovora oporezuje porezom na promet nekretnina kojeg će u cijelosti snositi **Kupac**.

Članak 6.

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nadležni sud u stečajnom postupku donio zaključak kojim se Nekretnina predaje u posjed Prodavatelju. Prodavatelj se obvezuje u roku od 8 dana od dana zaprimanja cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene predati Nekretninu u neposredan posjed Kupcu predajom ključeva i uvođenjem u posjed.

6.2. **Kupac** se obvezuje snositi sve režijske i druge troškove vezane za posjed i Nekretnine od dana stupanja u posjed iste, od kojeg trenutka ujedno na Kupca prelaze i rizici povezani sa posjedom Nekretnine, a sve troškove i rizike nastale do toga dana snosi **Prodavatelj**.

6.3. Za slučaj zakašnjenja dužeg od 15 radnih dana u ispunjenju obveze iz stavka 4.4. i stavka 6.1. ovog ugovora ugovaraju se penali u iznosu od 500,00 kuna za svaki dan zakašnjenja.

Članak 7.

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da niti jedan upis u zemljišnim knjigama ili bilo koji postupak koji je pokrenut ili se pokrene bilo od strane ranijeg vlasnika Nekretnine bilo od strane trećih osoba (uključivo i ranijeg vlasnika i direktora stečajnog dužnika Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju) neće utjecati na valjanost ovog Ugovora, niti će predstavljati raskidni uvjet istom, niti će na isti utjecati bilo koji upis u zemljišnim knjigama, kako bilo koji upis поближе opisan u članku 3.2 i 3.3. ovog Ugovora tako i bilo koji naknadno nastali upis, osim upisa nastalih krivnjom Prodavatelja.

7.2. Ugovorne strane se odriču prava pobijanja ovog Ugovora, iz bilo kojeg razloga, te utvrđuju da je ugovorena kupoprodajna cijena upravo trenutna tržišna vrijednost Nekretnine s obzirom na pravno i stvarno stanje predmetne Nekretnine.

7.3. Stranke suglasno utvrđuju da Kupac kupuje Nekretninu u viđenom stanju, uz primjenu klauzule „kupljeno-viđeno“ i odriče se svih primjedbi na stanje u kojem se Nekretnina nalazi.

7.4. Za slučaj spora Ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 8.

8.1. **Prodavatelj i Kupac** suglasno utvrđuju da je za predmetnu Nekretninu izdan energetski certifikat te da je isti u posjedu stečajnog upravitelja društva ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB:75237018400.

8.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da **Kupac** plaća porez na promet nekretnina.

Članak 9.

9.1. **Prodavatelj i Kupac** su suglasni da troškove ovjere ovog Ugovora, tabularne isprave i svih ostalih isprava vezanih uz Ugovor u cijelosti snosi **Kupac**.

Članak 10.

10.1. Ovaj je Ugovor sastavljen u 2 (dva) izvornika, jedan za potrebe javnog bilježnika, jedan ovjereni primjerak za Kupca. Ugovorne strane će napraviti 6 (šest) ovjerenih preslika Ugovora od kojih Prodavatelju pripadaju 2 (dvije) ovjerene preslike, a Kupcu 4 (četiri) ovjerene preslike.

10.2. U znak prihvata svih prava i obveza iz ovog Ugovora, **Prodavatelj i Kupac** ga vlastoručno potpisuju, te svoje potpise ovjeravaju pred javnim bilježnikom.

U Zagrebu, 25.svibnja.2021.

PRODAVATELJ:

 Adriatic Assets d.o.o.

Adriatic Assets d.o.o.
Mislav Kalac
direktor

KUPAC:



JURE GRBAVAC