

Arte Casa d.o.o. u stečaju, Prva Ulica 10, 52470 Murine, OIB: 76335525040, a koje zastupa stečajni upravitelj Domagoj Ilić, Tadije Smičiklasi 18, 10000 Zagreb, OIB: 44330582702, kao prodavatelj, (u daljnjem tekstu: „**Prodavatelj**“) s jedne strane

i

Van Room Immo Istra d.o.o., Vinogradska ulica 8, 52475 Zambratija, OIB: 06046711180, kao kupac (u daljnjem tekstu: „**Kupac**“) s druge strane,

u Zagrebu, dana 11. srpnja 2024. godine, sklapaju sljedeći

UGOVOR

O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

1.1. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj jamči Kupcu da je jedini i isključivi knjižni vlasnik sljedećih nekretnina:

- *2. Suvlasnički dio: 417/950 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: JEDINICA B - pomoćne prostorije u podrumu, dva (2) apartmana u prizemlju, dva (2) apartmana na 1. katu i jedan (1) apartman u potkrovlju, te tavanom, ukupne površine 417,14 m²; SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela JEDINICE B su: - 34 - pomoćna građevina garaža površine 16,32 m²; - 54 b - okoliš površine 198 m², sve obojeno plavom bojom, a koja nekretnina se nalazi u DVORIŠTE površine 393 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE površine 318 m² i GARAŽA površine 40 m, ukupne tlocrtna površine 751 m², izgrađeno na zk.č.br. 4975/2, k.o. Umag, upisano u ZK.UL 2721 kod Općinskog suda u Pazinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE – BUJE;*
- *Voćnjak površine 1257 m², zk.č.br. 4782/1, upisano u ZK.UL 6064, k.o. Umag, kod Općinskog suda u Pazinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE – BUJE, (dalje u tekstu: „Nekretnine“).*

1.2. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj jamči Kupcu da je vlasništvo Nekretnina navedenih u čl. 1.1. ovog Ugovora stekao sukladno pozitivnim zakonskim propisima Republike Hrvatske.

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nad Prodavateljem pravomoćno sklopljen stečajni plan te da će sve hipoteke i zabilježba ovrhe s predmetnih Nekretnina biti brisane, a sve kako je predviđeno stečajnim planom. Kupcu su na uvid predana pisma namjere založnih vjerovnika te ovrhovoditelja koji vodi ovršni postupak koji je zabilježen u zemljišnim knjigama.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

2.1. Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine navedene u čl. 1.1. ovog Ugovora.

KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za Nekretnine iz čl. 2.1. ovog Ugovora u iznosu od **526.178,70 EUR** (slovima: petsto dvadeset šest tisuća sto sedamdeset osam eura i sedamdeset centi; u daljnjem tekstu: „**kupoprodajna cijena**“).

3.2. Ugovorne strane suglasno konstatiraju, a Prodavatelj ovjerovljenim potpisom na ovom Ugovoru potvrđuje, da je i prije potpisa ovog Ugovora, a nakon pravomoćnosti stečajnog plana koji je sklopljen nad Prodavateljem, Kupac uplatio Prodavatelju cjelokupni iznos gore navedene kupoprodajne cijene i to na žiro račun Prodavatelja.

KLAUZULA INTABULANDI

Članak 4.

4.1. Prodavatelj dopušta Kupcu da temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji izvrši upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ODJELA BUJE – BUJE, kao i u drugim javnim očevidnicima na Nekretninama opisanim u članku 1.1. ovog Ugovora, bez ikakvog daljnjeg pristanka ili suglasnosti od strane Prodavatelja, na svoje ime i u svoju korist.

STUPANJE U POSJED

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj predati Kupcu Nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora u neposredan posjed s danom potpisa ovog Ugovora.

POREZ I TROŠKOVI

Članak 6.

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će obvezu poreza na promet nekretnina, a koji porez mora biti plaćen s osnova sklapanja ovog Ugovora, platiti Kupac.

6.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupac podmiriti javnobilježničke troškove ovjere potpisa Prodavatelja na ovom Ugovoru, kao i trošak ovjere dodatnih preslika ovog Ugovora.

6.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove zemljišno-knjižnog postupka radi upisa prava vlasništva, temeljem ovog Ugovora, podmiriti Kupac.

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Članak 7.

7.1. Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su ako su sačinjene u pisanom obliku i ukoliko ih potpišu i jedna i druga ugovorna strana, a Prodavatelj ovjeri svoj potpis kod javnog bilježnika.

7.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nakon sklapanja ovog Ugovora međusobno surađivati u dobroj vjeri i poduzeti sve potrebne radnje kao i sastaviti svaku ispravu bilo koje vrste, a za koju ispravu se može razumno očekivati da će biti potrebna za ostvarenje prava i izvršenje obveza iz ovog Ugovora.

TUMAČENJE UGOVORA

Članak 8.

8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pri tumačenju može bitnih prijedloga odredaba treba istražiti zajednička namjera ugovornih strana i prijedlogu odredbu tumačiti u skladu s načelima obveznog prava, utvrđenim Zakonom o obveznim odnosima.

8.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su naslovi iz ovog Ugovora navedeni samo radi lakše preglednosti i da neće utjecati na tumačenje Ugovora.

NADLEŽNOST

Članak 9.

9.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve prijepore u svezi tumačenja ili realizacije ovog Ugovora nastojati riješiti dogovorno.

9.2. Ukoliko ugovorne strane ne uspiju riješiti prijeponu u svezi tumačenja ili realizacije ovog Ugovora na način opisan u prethodnom stavku ovog članka Ugovora, ugovorne strane utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Pazinu.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor ima smatrati sklopljenim u trenutku kada isti potpišu obje ugovorne strane, a potpis Prodavatelja ovjeri javni bilježnik.

10.2. Ovaj Ugovor je sastavljen je u 2 (slovima: dva) istovjetna jednakovažeca izvorna primjerka od kojih Kupac zadržava jedan ovjеровljeni izvorni primjerak, a jedan izvorni primjerak zadržava javni bilježnik, koji ovjerava potpis Prodavatelja na ovom Ugovoru, s time da će se kod javnog bilježnika napraviti dodatne ovjerene preslike Ugovora.

10.3. Ovaj ugovor potpisuje i **Katica Illes, OIB: 99414455916, Umag - Umago, Murine, Prva ulica 10**, kao jedini osnivač društva prodavatelja te svojim potpisom potvrđuje da je suglasna s prodajom Nekretnina navedenih u ovom Ugovoru i po cijeni odnosno uvjetima iz ovog Ugovora te potvrđuje da će predati posjed Kupcu s danom potpisa ovog Ugovora.

10.4. Ugovorne su strane pročitale ovaj Ugovor, iskazale da su ga razumjele te u znak da isti predstavlja pravilan izraz njihovih pravih volja i rezultata pregovora, bez i jedne mane volje prijevara ili zablude, isti vlastoručno potpisuju.

KUPAC:

Van Room Immo Istra d.o.o.



Direktor: Martin Stiedl

PRODAVATELJ:

Arte Casa d.o.o. u stečaju



Stečajni upravitelj
DOMAGOJ ILIĆ
Tadije Smičiklase 18
10000 Zagreb

Stečajni upravitelj
Domagoj Ilić

SUGLASNA S UGOVOROM:



Katica Illes

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivana Baburić Katalinić**, Zagreb, Radnička cesta 48, potvrđujem da je stranka:

DOMAGOJ ILIĆ, OIB 44330582702, ZAGREB, GRAD ZAGREB, HRASTOV GAJ 24, kao stečajni upravitelj **Arte Casa d.o.o. u stečaju, MBS 040345860, OIB 76335525040, Murine - Morno, Prva ulica - Prima Strada 10**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118394099 PU ZAGREBAČKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

KATICA ILLES, OIB 99414455916, MURINE, UMAG, PRVA ULICA 10, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115543286 PP UMAG.

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 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-2061/2024

Zagreb, 11.07.2024.



Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivana Baburić Katalinić

