

Odvjetnica dr. Enrica Maggi
Odvjetnik dr. Gerhard Brandl
Odvjetnik Stefan Kathollnig, mag.

/logotip društva/
MAGGI · BRANDL · KATHOLLNIG
Odvjetničko d.o.o.
Studio Legale

*/podaci za kontakt i adresa
ispušteni kao nepotrebni, op.
prev./*

*Samoobračun poreza na promet nekretninama izračunat je
u skladu s § 11 Zakona o porezu na promet nekretninama
pod br.
i plaća se u skladu s § 13 Zakona o porezu na promet.*

UGOVOR

/podaci na dnu ispušteni kao nepotrebni, op. prev./

KUPOPRODAJNI UGOVOR

sklopljen između

1. društva **G.K. Agrar Lösungen GmbH /d.o.o./**, br. u austrijskom sudskom reg. FN 401714g
Völkermarkter Ring 14/Salmstraße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee
zastupanog po direktoru
Lorenzu Cunialu, rođ. 5.3.1993.
Via Paleoveneti 12, ITA-31044 Montebelluna
kao prodavatelja s jedne strane

i

2. društva **Zelena Bio d.o.o.**, registriranog u sudskom registru Republike Hrvatske
pod br. 040325850
Vukovarska 19, 52440 Porec (Hrvatska)
zastupanog po direktoru
Lorenzu Cunialu, rođ. 5.3.1993.
Via Paleoveneti 12, ITA-31044 Montebelluna
kao kupca s druge strane

kako slijedi:

1.

Predmet ugovora

1.1. Prodavatelj je zemljišnoknjižni suvlasnik 372/10000 udjela u br. lista 44, 18/10000 udjela u br. lista 52, 18/10000 udjela u br. lista 52, 18/10000 udjela u br. lista 53 te 18/10000 udjela u br. lista 54 nekretnine upisane u zk. ul. br. 30166, KO 72127 Klagenfurt, Okružni sud Klagenfurt.

Sa 372/10000 suvlasničkog dijela u br. lista 44 neodvojivo je povezano etažno vlasništvo nad stanom Top 30, 4. kat opremljeni apartman, sa 18/10000 udjela u br. lista 52, 53 i 54 neodvojivo je povezano etažno vlasništvo nad parkirnim mjestima 6, 7 i 8, Top 39, 40 i 41 na 2. podzemnom katu opremljenog apartmana.

Tih 372/10000 udjela u br. lista 44 s kojim je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad stanom Top 30, 4. kat opremljeni apartman te svaki od 18/10000 udjela u br. lista 52, 53 i 54 s kojima je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad parkirnim mjestima 6, 7 i 8, Top 39, 40 i 41 na 2. podzemnom katu opremljenog apartmana u cijelosti tvore predmet kupoprodaje.-----

1.2. Zemljišnoknjižno stanje s obzirom na udjele u predmetu kupoprodaje izgleda kako slijedi:

KATASTARSKA OPĆINA 72127 Klagenfurt
OKRUŽNI SUD u Klagenfurtu

ZK. UL. BR. 30166

-----Ograničeni izvadak-----

-----List B ograničen na r. br. 44, 52, 53, 54-----

-----List C ograničen na terete za navedeni list B-----

Posljednji br. dnevnika 12295/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO

Uložak izmijenjen u skladu s Uredbom Službenog lista II, 143/2012 dana 7.5.2012.

č.br.	Način upotrebe (KORIŠTENJE)	POVRŠINA	ADRESA ČESTICE
.166/4	površina čestice	1557	
	Bauf. (10)	941	
	Bauf. (20)	616	Völkermarkter Ring 14 Salmstraße 6

Legenda:

Bauf. (10): građevinske površine (zgrada)

Bauf. (20): građevinske površine (područja uz zgradu)

2	a	5695/1964	12363/2009	1942/2011	sigurnosno područje	Zračna luka Klagenfurt, z.č.br. 166/4
3	a	413/1992	1942/2011	održavanje cjeline Salmstraße 6 na z.č.br. .166/4 u javnom je interesu		

2.

Primopredaja predmeta kupnje

2.1. Prodavatelj prodaje i predaje kupcu a kupac od njega kupuje i preuzima predmet kupnje pobiže opisan u točki 1. ovog Ugovora sa svim pravima i ovlaštenjima koje je posjedovao prodavatelj ili koje bi bio ovlašten posjedovati za sporazumno određenu i primjerenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od

..... € 432.000,00

(četiristo trideset i dvije tisuće eura). -----

2.2. Kao dan primopredaje posjeda, rizika, štete i okolnosti, tereta i prednosti obje stranke određuju dan potpisivanja ugovora. Preduvjet za primopredaju je međutim pravovremena uplata kupoprodajne cijene u skladu s točkom 3. -----

VRID. GRADENJA	410.400,00 EUR	3.050.840,14
VRID. ZEMLJIŠTA	21.600,00 EUR	160.570,53

3.

Kupoprodajna cijena

3.1. Kupoprodajna cijena u iznosu od **432.000,00 €** (četiristo trideset i dvije tisuće eura) bit će većim dijelom plaćena prebijanjem i djelomično gotovinom kako slijedi:

3.2. Ugovorne strane potvrđuju da do referentnog datuma, 9.2.2018. u korist Raiffeisenlandesbank Kärnten na kreditnom računu prodavatelja ostaje neplaćen još saldo u iznosu od 143.176,50. U svojem obećanju plaćanja kupac se prodavatelju obvezuje preuzeti saldo kredita i kupac preuzima također i hipoteku u vezi s i koja tereti predmet kupnje (teretovnica br. 28a) u najvećem iznosu od 312.000,-- eura pri čemu se kod same banke ne mijenja korisnik kredita. Dogovoreno je da se ovim preuzimanjem duga u iznosu od **143.176,50 eura** otplaćuje prebijanjem.

463/0001

Ugovorne strane nadalje suglasno potvrđuju i priznaju da na dan 19.2.2018. postoje neplaćena i dospjela potraživanja kupca prema prodavatelju u iznosu od 270.631,37 eura. Daljnji udio kupoprodajne cijene od **270.631,37 €** stoga će biti plaćen prijebojem tog potraživanja kupca s kupoprodajnim potraživanjem prodavatelja.-----

HQ2 | 0001

3.3. Ostatak kupoprodajne cijene nakon prebijanja u skladu s točkom 3.2. u iznosu od **18.192,11 eura** kupac će u roku od dva tjedna nakon potpisivanja ugovora doznačiti escrow račun društva koje je sastavilo ugovor, Maggi Brandl Kathollnig RechtsanwaltsGmbH- Studio Legale /odvjetničko d.o.o./, u **Raiffeisenbezirksbank Klagenfurt, IBAN: AT61 3935 8000 0101 2608, BIC: RZKTAT2K358 s namjenom „KV G.L. Agrar/Zelena Bio“.**-----

Uplata kupoprodajne cijene na escrow račun ne mora se dokazivati zemljišnoknjižnom sudu.

3.2. Sve ugovorne strane neopozivo imenuju i opunomoćuju društvo koje je sastavilo ugovor, Maggi Brandl Kathollnig RechtsanwaltsGmbH – Studio Legale /odvjetničko d.o.o./ da dio kupoprodajne cijene isplaćen na escrow račun ako je potrebno iskoriste za brisanje teretovnica. Ostatak kupoprodajne cijene nakon predocjenja svih dokumenata potrebnih za uknjižbu prava vlasništva kupca doznačit će se na bankovni račun koji će dati prodavatelj. **Izričito se utvrđuje da kupac preuzima najviši iznos od EUR 312.000,00 založnog prava uknjiženog u teretovnici br. 28 u korist Raiffeisenlandebank Kärnten.**-----

GRAD.	18.878,40	EUR	140.338,65
ZEM.	993,60	EUR	7.386,21
			<u>4.</u>

Porez na promet nekretninama/pristojba za registraciju

4.1. Porez na promet nekretninama od 3,5 % kupoprodajne cijene (€15.120,00) i zemljišnoknjižna pristojba za registraciju od 1,1 % kupoprodajne cijene (€ 4.752,00), dakle ukupan iznos od €19.872,00 kupac treba doznačiti u roku od četrnaest dana nakon potpisivanja ugovora na poseban račun za uplatu naknade društva koje je sastavilo ugovor i to na račun IBAN: AT04 3935 8000 0101 6641, BIC: RZKTAT2K358 u Raiffeisenbezirksbank Klagenfurt na ime „Porez na promet nekretninama“.

4.2. Ugovorne strane, no posebno kupac, daje društvu koje je sastavilo ugovor neopoziv nalog za plaćanje poreza na promet nekretninama i pristojbe za registraciju za stjecanje prava vlasništva nad predmetom kupnje odnosno za uknjižbu prava vlasništva nad predmetom kupnje putem samoobračuna poreza na promet nekretninama kod poreznog tijela te se prema tome kupac obvezuje društvu koje je sastavilo ugovor na vrijeme platiti zahtijevani iznos.-----

5.

Porez na prihod od prodaje nekretnina

Prodavatelj daje nalog za samoobračun u slučaju poreza na prihod od prodaje nekretnina, zadržavanja i odbijanja po dospijeću koje se odnosi na njega. Za to prodavatelj snosi troškove zaračunate od strane društva koje je sastavilo ugovor. Prodavatelj će društvu koje je sastavilo ugovor dati sve potrebne informacije i predati sve dokumente za izračun poreza na prihod od prodaje nekretnina.-----

6.

Energetski certifikat

Prodavatelj je kupcu već predao važeći energetski certifikat.-----

7.

Jamstvo

7.1. Kupac preuzima sve knjižne terete, a posebno založno pravo uknjiženo u teretovnici br. 28a u korist Raiffeisenlandebank Kärnten, koji su tereti vidljivi u zemljišnoj knjizi (t. 1.2.)-----

7.2. Kupac izjavljuje da je upoznat s predmetom kupnje iz vlastitog iskustva. Kupcu je dobro poznato stanje i veličina predmeta kupnje te faza izgradnje. Prodavatelj stoga ne jamči za površinu, granice, prihode ili posebne osobine i stanje predmeta kupnje.-----

7.3. Prodavatelj jamči da će predmet kupnje biti predan prodavatelju u onakvom stanju kakvo je bilo pri razgledavanju.-----

8.

Laesio enormis

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena odgovara uobičajenoj vrijednosti predmeta kupnje i da su se o ovom pravnom poslu sporazumjeli u smislu § 935. Općeg građanskog zakonika čak i u slučaju nesrazmjera između usluge i protuusluge te je stoga isključeno pobijanje zbog smanjivanja više od polovice stvarne vrijednosti u skladu s § 934. Općeg građanskog zakonika.-----

9.

Napomena o prvenstvenom redu

Prodavatelj se obvezuje potpisati zahtjev za ishođenje napomene o prvenstvenom redu za namjeravanu prodaju u odnosu na udjele u nekretnini u skladu s točkom 1. na nekretnini z.č.br. 30166, k.o. 72127 Klagenfurt, Okružni sud u Klagenfurtu pri čemu se zemljišnoknjižna odluka koja se treba donijeti na temelju zahtjeva mora poslati društvu koje je sastavilo ugovor, Maggi Brandl Kathollnig RechtsanwaltsgrmbH /odvjetničko d.o.o./- Studio Legale, St. Veiter Ring 21A, 9020 Klagenfurt am Wörthersee.-----

10.

Troškovi

10.1. Troškove, poreze, naknade i izdatke svih vrsta u vezi sa sklapanjem i provedbom ovog ugovora snosi kupac. Prodavatelj snosi samo troškove u vezi brisanja teretovnica te troškove za samoobračun mogućeg poreza na prihod od prodaje nekretnina. Međutim prodavatelj solidarno s kupcem jamči za troškove sastavljanja ugovora u odnosu na društvo koje je sastavilo ugovor.-----

10.2. Utvrđuje se da društvo koje je sastavilo ugovor sastavljanjem i provedbom ugovora ne postaje odvjetnik kupca. .-----

11.

Državljanstvo

Ugovorne strane su pravne osobe sa sjedištem u Europskoj uniji pri čemu je prodavatelj austrijsko d.o.o. i rezident, a kupac hrvatsko d.o.o. i nerezident.-----

12.

Uvjeti

Pravni učinak ovog kupoprodajnog ugovora uvjetovan je time da se za njega radi zemljišnoknjižne provedbe izdaju potrebne dozvole/potvrde. Nakon pravomoćnosti tih dozvola/potvrda ugovor retroaktivno dobiva pravni učinak od dana njegovog sklapanja.-----

13.

Pravni sljednici

Sva prava i obveze iz ovog ugovora prenose se obostrano na pravne sljednike.-----

14.

Salvatorna klauzula

U slučaju prestanka važenja određenih odredbi ovog ugovora, isto ne vodi do nevaljanosti cjelokupnog ugovora; zapravo se nevažeća odredba nadomješta važećom odredbom ugovora najbližom željenom cilju te odredbe.-----

15.

Pisani oblik

Kako bi bile pravomoćne, izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti u pisanom obliku; isto vrijedi i za sporazume kojima se odstupa od ove formalne radnje.

16.

Tabularna izjava

Ugovorne strane ovime daju svoj izričit pristanak da se i na zahtjev samo jedne od njih na temelju ovog ugovora u vezi s nekretninom z.k.ul.br. 30166, k.o. 72127 Klagenfurt, Okružni sud u Klagenfurtu mogu izvršiti sljedeće zemljišnoknjižne radnje:

uknjiženje prava vlasništva uz istodobno preuzimanje svih knjižnih tereta na sljedećim udjelima s kojima je neodvojivo povezano etažno vlasništvo:

- 37/10000 udjela (br. lista 44) s kojim je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad stanom Top 30, 4. kat, opremljeni apartman
- 18/10000 udjela (br. lista 52) s kojim je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad parkirnim mjestom 6, Top 39, 2. kat ispod zemlje, opremljeni apartman
- 18/10000 udjela (br. lista 53) s kojim je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad parkirnim mjestom 7, Top 40, 2. kat ispod zemlje, opremljeni apartman
- 18/10000 udjela (br. lista 54) s kojim je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad parkirnim mjestom 8, Top 41, 2. kat ispod zemlje, opremljeni apartman

svaki u korist društva

Zelena Bio d.o.o.

registrirano u sudskom registru Republike Hrvatske pod br. 040325850

Vukovarska 19, 52440 Porec (Hrvatska)

17.

Punomoć

Ugovorne strane opunomoćuju društvo Maggi Brandl Kathollnig RechtsanwaltsmbH /odvjetničko d.o.o./- Studio Legale, St. Veiter Ring 21A, 9020 Klagenfurt am Wörthersee za pribavljanje svih mogućih potrebnih upravnih i privatno-pravnih dozvola za zemljišnoknjižnu provedbu koja proizlazi iz ovoga ugovora, za zastupanje ugovornih strana u ovoj stvari ispred nadležnog poreznog ureda za naknade i porez na promet, za pripremanje svih dijelova mogućih promjena ugovora, za potpisivanje s učinkom u ime svih ugovornih strana kao njihov opunomoćeni zastupnik i za dostavljanje nadležnim tijelima ili sudovima, ako je ta promjena nužna za olakšavanje i pojednostavljenje zemljišnoknjižne provedbe i ako se ništa ne mijenja u vezi s predmetom kupoprodaje i bitnim gospodarskim parametarima ovog ugovora. U tome pogledu, društvu Maggi Brandl Kathollnig RechtsanwaltsmbH /odvjetničko d.o.o./- Studio Legale izričito se daje odobrenje za dvostruko i višestruko zastupanje i za zaključivanje poslova sa samim sobom. Prema tome društvo Maggi Brandl Kathollnig RechtsanwaltsmbH /odvjetničko d.o.o./- Studio Legale može samostalno potpisivati takve izmjene ovog kupoprodajnog ugovora u ime svih ugovornih strana kao njihov opunomoćenik.

Klagenfurt, 19.2.2018.

/potpis nečitljiv/ /pečat društva G.L. Agrar Lösungen GmbH/

G.L. Agrar Lösungen GmbH, br. u austrijskom sudskom reg. FN 401714g

/potpis nečitljiv/ /pečat društva ZELENA BIO d.o.o./

Zelena Bio d.o.o., registriran u sudskom registru Republike Hrvatske

pod br. 040325850

Registarski broj ovjere: 335/2018

Potpis gospodina Lorenza Cuniala, rođenog 5.3.1993. (petog ožujka tisuću devetsto devedeset i treće), Völkermarkter Ring 13/14, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, kao direktora društva G.L. Agrar Lösungen GmbH /d.o.o./ sa sjedištem u gradu Klagenfurt am Wörthersee je istinit.-----

Gospodin Lorenzo Cunial ovlašten je kao direktor samostalno zastupati društvo G.L. Agrar Lösungen GmbH /d.o.o./ u što sam se danas uvjerio uvidom u sudski registar pod br. 401714 g.-----

Istovremeno potvrđujem istinitost potpisa gospodina Lorenza Cuniala, rođenog 5.3.1993. (petog ožujka tisuću devetsto devedeset i treće), Völkermarkter Ring 13/14, 9020 Klagenfurt am Wörthersee kao direktora društva Zelena Bio d.o.o. sa sjedištem u Poreču, Hrvatska.-----

Klagenfurt am Wörthersee, 19.2.2018. (devetnaeste veljače dvije tisuće i osamnaeste).-----

Naplaćena pristojba u iznosu od 14,30 eura.

*/tekst pečata:
Mag. Karl Daniel GRAZER
javni bilježnik
Klagenfurt am Wörthersee,
Koruška – Republika Austrija, 2/*

*/potpis nečitljiv/
/pečat: Dr. Herbert Müller
partner javnog bilježnika
kao zamjenik javnog bilježnika
mag. Karla Daniela GRAZERA
Klagenfurt am Wörthersee/*