

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

i

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

(Prodavatelj i Kupac zajedno dalje u tekstu: *Predugovorne strane*)

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE (dalje u tekstu: *Predugovor*)

Članak 1.

Potpisom ovog Predugovora, Predugovorne strane suglasno izražavaju namjeru sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine kao glavnog ugovora kojim će Prodavatelj prodati a Kupac kupiti nekretninu upisanu kod Općinskog suda u Splitu Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. Split, zk.ul.br. 15817, 1.1 stambeno poslovni objekt "Firule - Lazarica" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 820/1, površine 3630 m2, i to:

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*).

Radi izbjegavanja svakog nesporazuma Predugovorne strane suglasne su kako se ovaj Predugovor, bez obzira na mogućnosti tumačenja, nikako ne može smatrati kupoprodajnim ugovorom jer to nije ugovorna volja Predugovornih strana.

Članak 2.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj za predmetnu Nekretninu u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem St-159/2014 izjavio za vrijeme trajanja dražbe da kupuje Nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti Nekretnine sve to temeljem članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona s obzirom da je Prodavatelj prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu.

Sukladno utvrđenju iz prethodnog stavka nadležni sud temeljem odredbi Stečajnog i Ovršnog zakona mora donijeti rješenje o dosudi temeljem kojega će Prodavatelj postati vlasnikom predmetne Nekretnine.

Predugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da Trgovački sud u Splitu u stečajnom postupku poslovni broj St-159/2014 do dana sklapanja ovog Predugovora nije donio rješenje o dosudi Nekretnine u korist Prodavatelja te stoga Prodavatelj nije uknjižen u zemljišne knjige već je kao vlasnik predmetne Nekretnine i dalje upisan stečajni dužnik ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB:75237018400.

Predugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da su na predmetnoj Nekretnini izvršeni i ovi upisi:

U posjedovnici (list A):

Pred. 23. veljače 2004. Z-2012/04

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

U vlastovnici (list B)

6.1 Zaprimljeno 01.06.2015. broj Z-6819/15

Zabilježuje se odbijanje prigovora Atrium Spalatum d.o.o., izjavljenog na rješenje ovog suda br. Z-7521/14, od 24. travnja 2015. godine.

148.1 Zaprimljeno 27.07.2016.g. pod brojem Z-16727/2016

ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Tomislava Bausa, Split, Biogradska 3, za zabilježbu spora na pravu građenja upisanom u Z.U. 15817, osnovanog na čest. zem. 820/1, temeljem tužbe broj P-521/16, zaprimljene pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 26. srpnja 2016. godine.

148.2 Zaprimljeno 13.09.2018.g. pod brojem Z-33421/2018

ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Tomislava Bausa, Split, Biogradska 6, izjavljen protiv rješenja ovog suda broj Z-16727/16 od 3. kolovoza 2018. godine.

U teretovnici (list C)

1. Na suvlasnički dio: 148 (127/26946)

1.1 Pred. 2. kolovoza 2004. Z-7854/04

Na teret 127/26946 dijela povezanog sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 29.07.2004. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od petmilijuna eura i nuzgredica

1.2 Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st. 1.1.

1.4 Zaprimljeno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3130/2017

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016, PUNOMOĆ 12.12.2016, pod poslovnim brojem Z-7854/04 s koristi H-Abduco d.o.o. iz Zagreba, Slavenska avenija 6 A, u korist:

ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB

2. Na suvlasnički dio: 148 (127/26946)

2.1 Pred. 25. svibnja 2007. Z-7506/07

Na teret 127/26946 dijela povezanog sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, a na temelju Ugovora o kreditu broj 011-147/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24.05.2007. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvamilijunašestotisuća eura u kunsnoj protuvrijednosti sa nuzgredicama

2.3 Zaprimljeno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3130/2017

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ 12.12.2016, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016, pod poslovnim brojem Z-7506/07 s koristi H-Abduco d.o.o. iz Zagreba, Slavenska avenija 6 A, u korist:

ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB

3. Na suvlasnički dio: 148 (127/26946)

3.1 Pred. 25. svibnja 2007. Z-7508/07

Na teret 127/26946 dijela povezanog sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, a na temelju Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-20/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine "U Zagrebu, 24.05.2007. godine", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvamilijunapetstotisuća eura u kunsnoj protuvrijednosti sa nuzgredicama

3.3 Zaprimljeno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3130/2017

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016, PUNOMOĆ 12.12.2016, pod poslovnim brojem Z-7508/07 s koristi H-Abduco d.o.o. iz Zagreba, Slavonska avenija 6 A, u korist: ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB

4. Na suvlasnički dio: 148 (127/26946)

4.1 Pred. 11. rujna 2009. Z-8581/09

Na teret 127/26946 dijela povezanog sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, a na temelju Ugovora o kreditu broj: 011-51005013 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14.08.2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od jedan milijundevetstotisuća eura, uvećano za kamate i nuzgredice, 4.3 Zaprimito 30.01.2017.g. pod brojem Z-3130/2017

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016, PUNOMOĆ 12.12.2016, pod poslovnim brojem Z-8581/09 s koristi H-Abduco d.o.o. iz Zagreba, Slavonska avenija 6 A, u korist: ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB

5. Na suvlasnički dio: 148 (127/26946)

5.1 Zaprimito 13.04.2015. broj Z-4465/15

Zabilježuje se odbijanje prigovora Itel d.o.o., Tehnoplust d.o.o., Atrium Spalatum d.o.o. i Com-Adria d.o.o., izjavljenih na rješenje ovog suda poslovni broj Z-5837/14 od 26. ožujka 2015. godine.

5.2 Zaprimito 01.04.2016.g. pod brojem Z-4801/2016

ZABILJEŽBA, ŽALBA, COM-ADRIA d.o.o. Split protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-4465/15 od 15. veljače 2016.

6. Na suvlasnički dio: 148 (127/26946)

6.1 Zaprimito 12.03.2015. broj Z-2864/15

Povodom prijedloga zaprimljenog pri Općinskom sudu u Splitu pod posl.br. Ovr-1077/15 a temeljem čl. 84.a Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 10/04, 107/07, 152/08, 55/13) zabilježuje se pokrenut postupak predlagatelja osiguranja Mesić Marka iz Splita c/a protivnika osiguranja Atrium Spalatum d.o.o. Split, radi donošenja rješenja o osiguranju tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na predmetnoj Nekretnini postoje i aktivne plombe o kojima zemljišnoknjižni sud do dana pisanja ovog Predugovora nije donio odluku i to Z-43129/2018 (E-148), Z-45986/2018 (E-148), Z-1549/2019 (E-148), Z-9472/2020 (E-148), Z-9615/2020 (E-148), Z-9645/2020 (E-148), Z-12384/2020 (E-148), Z-12453/2020 (E-148) te kupac potpisom ovog Predugovora potvrđuje da je upoznat s navedenim u cijelosti i prihvaća cjelokupan rizik koji iz istih proizlazi, s obzirom na to da je sud temeljem odredbi Zakona o zemljišnim knjigama i Ovršnog zakona koji su na snazi u trenutku zaključenja ovog Predugovora, dužan u rješenju o dosudi ili naknadno temeljem članka 126. Ovršnog zakona narediti brisanje svih upisa koji dosudom prestaju.

Članak 3.

Kupoprodajnu cijenu za Nekretninu Predugovorne strane ugovaraju u iznosu od [REDACTED] eura) u protuvrijednosti u kunama [REDACTED] (slovima: [REDACTED]) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Prijed ugovorenu kupoprodajnu cijenu Kupac plaća po sljedećoj dinamici:

- iznos od [REDACTED] EUR (slovima: [REDACTED] eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja Kupac će isplatiti na račun Prodavatelja broj HR9224840081502001207, Raiffeisenbank Austria d.d. sa sjedištem: Zagreb, Magazinska cesta 69 odmah po potpisu ovog Predugovora, a najkasnije do 30.11.2020. godine koji rok je bitan sastojak Predugovora.
- preostali iznos kupoprodajne cijene od [REDACTED] EUR (slovima: [REDACTED] eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja Kupac će isplatiti na račun Prodavatelja broj HR9224840081502001207, Raiffeisenbank Austria d.d. sa sjedištem: Zagreb, Magazinska cesta i to u roku od 8 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine, a koji se Predugovorne strane obvezuju sklopiti odmah nakon što Prodavatelj dostavi Kupcu ovjereni primjerak rješenja o dosudi poblježe opisan u članku 2. ovog Predugovora s iskazanom klauzulom pravomoćnosti, a koji rok je bitan sastojak Predugovora.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da ukoliko Kupac svojom krivnjom ne isplati ukupnu kupoprodajnu cijenu kako je navedeno u stavku 1. ovog članka Predugovora, ovaj Predugovor se smatra raskinutim te Prodavatelj zadržava iznos od [REDACTED] EUR u kunskoj protuvrijednosti koji predstavlja unaprijed ugovoreni iznos naknade štete.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju da Trgovački sud u Splitu ne donese rješenje o dosudi u korist Prodavatelja ili isto ne postane pravomoćno, Prodavatelj se obvezuje vratiti Kupcu uplaćeni iznos, koji iznos se ne uvećava za nikakve dodatne kamate, troškove, naknade i sl. te će Predugovorne strane raskinuti ovaj Predugovor.

Nakon što Kupac u cijelosti izvrši obvezu plaćanja kupoprodajne cijene prema odredbama ovog članka te po sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine, Prodavatelj se obvezuje odmah, a najkasnije u roku od 48 sati od dana plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti, izdati i poslati preporučenom pošiljkom Kupcu ovjerenu tabularnu izjavu kojom će Kupcu bezuvjetno dozvoliti uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz članka 1. Predugovora.

Članak 4.

Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu u posjed Nekretninu iz članka 1. Predugovora u roku 8 dana od uplate kupoprodajne cijene u cijelosti.

Kupac se obvezuje snositi sve režijske troškove vezane za predmetnu Nekretninu od dana stupanja u posjed iste, a sve troškove nastale do toga dana snosi Prodavatelj.

Kupac se obvezuje u roku od 8 dana od dana stupanja u posjed ishoditi prijenos svih režijskih obveza na sebe.

Prodavatelj se obvezuje glavnim ugovorom o kupoprodaji dati brisovno očitovanje podobno za brisanje svih založnih prava upisanih u teretovnicu za predmetnu Nekretninu koja glase na ime Prodavatelja ili su teret Prodavatelja, a osobito ona koju su upisana pod brojem predmeta Z-7854/04, Z-7506/07, Z-7508/07, Z-8581/09, Z-3130/17 Općinskog suda u Splitu.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je temeljem članka 108. Ovršnog zakona sud u rješenju o dosudi dužan naložiti brisanje svih upisa koji dosudom prestaju (založna prava, zabilježbe spora), slijedom čega se Prodavatelj obvezuje, za slučaj da sud to propusti učiniti – žalbom pobijati rješenje o dosudi zahtijevajući da sud postupi po citiranom članku, dok se u odnosu na naknadne upise (koji budu rezultat provedbe vidljivih plombi) obvezuje postupiti po članku 126. Ovršnog zakona.

Prodavatelj ovim Predugovorom ovlašćuje Kupca, da kao odvjetnik u njegovo ime i za svoj račun može žalbom pobijati rješenje o dosudi u smislu prethodnog stavka, slijedom čega mu se obvezuje izdati punomoć odmah po zaključenju ovog Predugovora.

Radi otklanjanja svake sumnje Predugovorne strane su suglasne da su i Prodavatelj i Kupac temeljem ovoga Predugovora ovlašteni žalbom pobijati predmetno rješenje o dosudi u smislu odredbe stavka 5. ovog članka.

Glavnim ugovorom o kupoprodaji Prodavatelj će prenijeti na Kupca sva svoja prava stečena temeljem rješenja o dosudi iz članka 2. Predugovora pa tako i sva prava koja u odnosu na predmet kupoprodaje nastanu naspram Republike Hrvatske (npr. odgovornost za štetu) pod uvjetom isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Prethodna odredba predstavlja bitan element ovog pravog posla.

Članak 5.

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

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da niti jedan u trenutku zaključenja ovog Predugovora poznati i vidljivi (plombe) upis u zemljišnim knjigama neće utjecati na valjanost ovog Predugovora ili kupoprodajnog ugovora niti će predstavljati raskidni uvjet istom.

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

Za slučaj spora Predugovorne strane ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.

Članak 6.

Predugovorne strane suglasne su da troškove ovjere ovog Predugovora, ugovora o kupoprodaji nekretnine, tabularne isprave i svih ostalih isprava snosi Kupac.

Ugovorne strane suglasne su da porez na promet nekretnina snosi Kupac.

Članak 7.

Ako se bilo koja odredba ovog Predugovora dokaže ništetnom, ostale odredbe ovog Predugovora će se u cijelosti primjenjivati i izvršavati.

U slučaju da dođe do ništetnosti jedne ili više odredaba ovog Predugovora, Predugovorne strane će odmah pristupiti zamjeni ništetnih odredaba drugima, vodeći pri tome računa o tom da se izmijenjenim odredbama postigne isti stupanj zadovoljenja interesa Predugovornih strana, ali na način koji je dopušten.

Predugovorne strane izjavljuju da su ovaj Predugovor sastavili svjesno i promišljeno, pa se odriču prava pobijati ga iz bilo kojeg razloga.

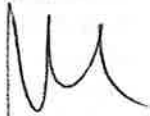
Članak 7.

Izvornik ovog Predugovora kao i dvije ovjerene preslike zadržava Kupac, dvije ovjerene preslike zadržava Prodavatelj, a jedan primjerak Predugovora ostaje kod javnog bilježnika.

U znak prihvata svih prava i obveza iz ovog Predugovora Prodavatelj i Kupac ga vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, 17.11.2020.

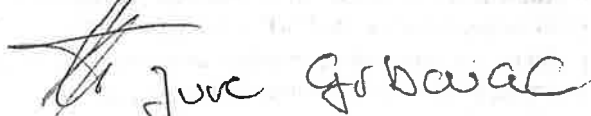
PRODAVATELJ:



Adriatic Assets d.o.o.
Mislav Kalac
direktor

Adriatic Assets d.o.o.

KUPAC:



Jure Grbavac

Ja, javni bilježnik **Nikola Tadić**, Zagreb, Prilaz Đ.Deželića 23, potvrđujem da je stranka:

Adriatic Assets d.o.o., MBS 081054822, OIB 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80, zastupano po direktoru **MISLAV KALAC**, OIB 12697658473, **ZAGREB, PALINOVEČKA ULICA 29**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 114355481 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-5221/2020

Zagreb, 23.11.2020.



Javni bilježnik
Nikola Tadić
savjetnik
Ivan Tadić



Ja, javni bilježnik **Nikola Tadić**, Zagreb, Prilaz Đ.Deželića 23, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 17.11.2020. - ovjerena pod brojem OV-5221/2020 dana 23.11.2020.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 7 stranica i ovjerava se u 4 primjerka. Podnositelj isprave je **Adriatic Assets d.o.o.**, MBS 081054822, OIB 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80, zastupano po direktoru **MISLAV KALAC**, OIB 12697658473, **ZAGREB, PALINOVEČKA ULICA 29**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114355481 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 33,00 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-5225/2020

Zagreb, 23.11.2020.



Javni bilježnik
Nikola Tadić
savjetnik
Ivan Tadić