

**Arte Casa d.o.o. u stečaju**, Prva Ulica 10, 52470 Murine, OIB: 76335525040, a koje zastupa stečajni upravitelj Domagoj Ilić, Tadije Smičiklasa 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 \_\_\_\_ lipnja 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 m<sup>2</sup>; SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela JEDINICE B su: - 34 - pomoćna građevina garaža površine 16,32 m<sup>2</sup>; - 54 b - okoliš površine 198 m<sup>2</sup>, sve obojeno plavom bojom, a koja nekretnina se nalazi u DVORIŠTE površine 393 m<sup>2</sup>, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE površine 318 m<sup>2</sup> i GARAŽA površine 40 m, ukupne tlocrtna površine 751 m<sup>2</sup>, izgrađeno na zk.č.br. 4975/2, upisano u ZK.UL 2721 kod Općinskog suda u Pazinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE – BUJE;*
- Voćnjak površine 1257 m<sup>2</sup>, zk.č.br. 4782/1, upisano u ZK.UL 6064 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 ovjerenim 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 možebitnih prijepornih odredaba treba istražiti zajednička namjera ugovornih strana i prijepornu 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 prijevor 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 jednakovažeća 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 prijevare ili zablude, isti vlastoručno potpisuju.

#### **KUPAC:**

**Van Room Immo Istra d.o.o.**

#### **PRODAVATELJ:**

**Arte Casa d.o.o. u stečaju**

---

**Direktor: Martin Stiedl**

---

**Stečajni upravitelj  
Domagoj Ilić**

**SUGLASNA S UGOVOROM:**

---

**Katica Illes**