

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE - VRSAR

DEAL LOGIC d.o.o., za nekretnine i usluge, Rovinj, D. Segalla 8, OIB 77710049613, zastupano po direktoru Maji Grahovac (u daljnjem tekstu: «Prodavatelj»)

i

ZELENA PINIJA d.o.o., Poreč - Parenzo (Grad Poreč - Parenzo), Trg Matije Gupca 16, OIB: 99647493742 (u daljnjem tekstu: «Kupac»)

(dalje u tekstu zajedno: Ugovorne Strane)

dana 15.03.2021. godine

sklapaju slijedeći

**UGOVOR
O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

UVODNE ODREDBE

- (i) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Prodavatelj, temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, pod posl.br.: Ovr-567/2019, kupnjom na javnoj dražbi, stekao nekretninu koja je predmetom ovog Ugovora. Pravomoćno rješenje o dosudi predstavlja sastavni dio ovog Ugovora kao Prilog 1.
- (ii) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Prodavatelj, u trenutku sklapanja ovog Ugovora Općinskom sudu u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, u cijelosti uplatio kupovninu za nekretninu koja je predmet ovog Ugovora.
- (iii) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako su sporazumno utvrdile uvjete kupoprodaje sa svim bitnim sastojcima kako je sadržano u ovom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine.
- (iv) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Kupac ovlašten koristiti nekretninu koja je predmet ovog Ugovora i obavljati ugostiteljsku djelatnost u razdoblju od sklapanja ovog Ugovora do isplate kupoprodajne cijene u cijelosti ili do raskida ovog Ugovora uslijed neisplate kupoprodajne cijene od strane Kupca.

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 1.

- 1.1. Ugovorne strane su suglasne da je predmet ovog Ugovora kupoprodaja nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Poreč, k.o. Vrsar, zk. ul. 576, poduložak E-2, k.č.br. 1774, Marina, KUĆA MARINA, površine 126 m²:

- 2. Suvlasnički udio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), Poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 41,35 m² u planu označen kao posebni dio "B"

(u daljnjem tekstu: „Nekretnina“)

- 1.2. Zemljišnoknjižni izvadak za Nekretninu čini sastavni dio ovog Ugovora kao Prilog 2.

Članak 2.

- 2.1. Prodavatelj jamči da je isključivi vlasnik Nekretnine i da ista nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim pravima trećih osoba, osim onih koje su u trenutku zaključenja ovoga ugovora zabilježene u zemljišnim knjigama, a za koje će se izvršiti brisanje sukladno rješenju o dosudi, stoga je punopravno stjecanje Nekretnine iz čl.1. na ime Kupca bez ikakvih pravomoćno upisanih tereta ili zabilježbi trećih osoba, bitan sastojak ovog Ugovora.
- 2.2. U slučaju da se, u razdoblju od dana sklapanja ovog Ugovora do cjelokupne isplate kupoprodajne cijene, utvrdi postojanje bilo kakvog pravomoćno upisanog tereta ili zabilježbe trećih osoba, ovaj Ugovor se raskida po samom zakonu, a Prodavatelj se obvezuje Kupcu vratiti cjelokupni iznos uplaćen do trenutka raskida sukladno čl.3. ovog Ugovora, u roku od 8 dana od dana raskida.

KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 3.

- 3.1. Ugovorne strane ugovaraju kupoprodajnu cijenu za Nekretninu opisanu u čl.1. ovog Ugovora u iznosu od 444.000,00 EUR (četiristočetrestčetiristisućeeura) u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate svakog ugovorenog dijela kupoprodajne cijene.
- 3.2. Kupoprodajnu cijenu iz st.1. ovog članka Kupac će isplatiti slijedećom dinamikom:
- iznos od 25.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 01.06.2021. godine, na ime kapare koja će se smatrati dijelom kupoprodajne cijene
 - iznos od 35.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 30.07.2021. godine, na ime kapare koja će se smatrati dijelom kupoprodajne cijene
 - iznos kupoprodajne cijene od 51.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 15.08.2021. godine
 - iznos kupoprodajne cijene od 25.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 01.06.2022. godine
 - iznos kupoprodajne cijene od 35.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 30.07.2022. godine
 - iznos kupoprodajne cijene od 51.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 15.08.2022. godine
 - iznos kupoprodajne cijene od 25.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 01.06.2023. godine
 - iznos kupoprodajne cijene od 35.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 30.07.2023. godine
 - iznos kupoprodajne cijene od 51.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 15.08.2023. godine
 - iznos kupoprodajne cijene od 25.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 01.06.2024. godine
 - iznos kupoprodajne cijene od 35.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 30.07.2024. godine



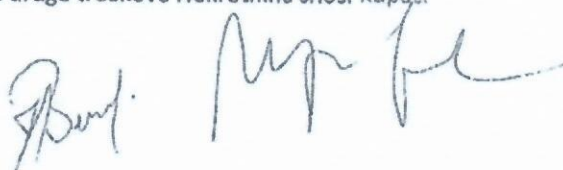
- iznos kupoprodajne cijene od 51.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije dana 15.08.2024. godine
- 3.3. Iznos kapare i sve iznose na ime kupoprodajne cijene iz čl.3.2. ovog Ugovora Kupac se obvezuje isplatiti na račun Prodavatelja IBAN HR402340009111103857 otvoren kod Privredne Banke Zagreb d.d.
- 3.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju dodatni razumni rok od 8 dana za isplatu svakog dijela kupoprodajne cijene predviđenog u čl.3.2. ovog Ugovora.
- 3.5. Ugovorne strane ugovaraju rokove za isplatu iz čl.3.2. ovog Ugovora kao bitne sastojke ovog Ugovora u smislu članka 361. ZOO-a te se u slučaju neisplate bilo kojeg dijela kapare, odnosno kupoprodajne cijene u rokovima iz čl.3.2. ovog Ugovora, odnosno u dodatnom razumnom roku iz prethodnog stavka ovog članka, ovaj Ugovor smatra raskinutim, a Prodavatelj je ovlašten zadržati:
 - primljeni iznos kapare
 - na ime naknade štete, cjelokupni primljeni iznos kupoprodajne cijene koji prelazi iznos kapare, isplaćen do trenutka raskida ovog Ugovora, no najviše do iznosa od 111.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, u što je uključen primljeni iznos kapare
- 3.6. U slučaju raskida ovog Ugovora iz razloga neisplate bilo kojeg dijela kupoprodajne cijene u rokovima iz čl.3.2. ovog Ugovora Prodavatelj se obvezuje Kupcu u roku od 30 dana od dana raskida Ugovora vratiti svaki iznos kupoprodajne cijene uplaćen do trenutka raskida koji prelazi iznos naknade štete predviđene u prethodnom stavku ovog članka.
- 3.7. U slučaju da za raskid ovog Ugovora o kupoprodaji bude odgovoran Prodavatelj iz bilo kojeg razloga, stranke sporazumno utvrđuju da Kupac od Prodavatelja neće zahtijevati vraćanje dvostrukog iznosa kapare, te se Kupac svojim potpisom na ovome Ugovoru odriče prava na potraživanje iste.

Članak 4.

- 4.1. U trenutku sklapanja ovog Ugovora o kupoprodaji, Kupac je ovlašten u zemljišnim knjigama nadležnoga suda bez ikakve daljnje suglasnosti Prodavatelja ishoditi predbilježbu prava vlasništva na svoje ime, koju predbilježbu će opravdati tabularnom izjavom kada se ispune uvjeti za njezino izdavanje.
- 4.2. Prilikom sklapanja ovog Ugovora o kupoprodaji, Kupac će izdati valjano brisovno očitovanje kojim se dopušta brisanje predbilježbe prava vlasništva na Nekretnini, te će isto biti deponirano kod javnog bilježnika Tihane Sudar, Frankopanska 2A, Zagreb sa uputom bilježniku da preda istu Prodavatelju ukoliko Kupac na zahtjev Prodavatelja odnosno javnog bilježnika ne predoči izvornike potvrde poslovne banke Kupca o provedenoj uplati bilo kojeg od iznosa kapare ili kupoprodajne cijene u rokovima iz čl.3.st.2. ovog Ugovora, uz primjenu dodatnog razumnog roka od 8 dana utvrđenog u čl.3.4. ovog Ugovora.
- 4.3. Trošak deponiranja snositi će Kupac.

Članak 5.

- 5.1. Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju kako Kupac stupa u stvarni i zakoniti posjed Nekretnine iz čl.1. ovog Ugovora temeljem primopredajnog zapisnika, u stanju kakvo je zatečeno na dan sklapanja ovog Ugovora.
- 5.2. Sve troškove vezane sa posjedom i korištenjem, sve režijske i druge troškove Nekretnine snosi Kupac.



Članak 6.

- 6.1. U razdoblju do prijenosa vlasništva Nekretnine na Kupca, Prodavatelj se obvezuje na poziv Kupca dati sve suglasnosti i punomoći u svrhu ishođenja potrebnih dozvola za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u Nekretnini.
- 6.2. Sve troškove ishođenja potrebnih dozvola za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u Nekretnini snositi će Kupac.

Članak 7.

- 7.1. Kupac kupuje Nekretninu iz ovog Ugovora po načelu „viđeno-kupljeno“ te Prodavatelj ne odgovara za materijalne nedostatke u odnosu na građevinu, odnosno vanjsko ili unutarnje stanje Nekretnine.

JAVNOBILJEŽNIČKI POLOG TABULARNE IZJAVE

Članak 8.

- 8.1. Prodavatelj se prilikom sklapanja ovog Ugovora o kupoprodaji obvezuje izdati Kupcu valjanu klauzulu intabulandi (tabularnu izjavu), kojom će dozvoliti upis prava vlasništva Nekretnine iz čl.1. ovog Ugovora u zemljišnim knjigama na ime Kupca.
- 8.2. Valjana klauzula intabulandi iz prethodnog stavka ovog članka deponirati će se kod javnog bilježnika Tihane Sudar, Frankopanska 2A, Zagreb, sa uputom bilježniku da preda istu Kupcu, po predočenju izvornika potvrde poslovne banke Kupca o provedenoj uplati svih iznosa kupoprodajne cijene i kapare u rokovima iz čl.3.2. ovog Ugovora, uz primjenu dodatnog razumnog roka od 8 dana utvrđenog u čl.3.4. ovog Ugovora. Nacrt isprave o deponiranju predstavlja Prilog 3 ovog Ugovora.
- 8.3. Trošak deponiranja snositi će Prodavatelj.

TROŠKOVI

Članak 9.

- 9.1. Troškove javnobilježničke ovjere potpisa na ovom kupoprodajnom Ugovoru snosi Kupac.
- 9.2. Troškove poreza na promet nekretnina, kao i trošak zemljišnoknjižnog prijenosa Nekretnine opisane u čl.1. ovog Ugovora, s imena Prodavatelja na ime Kupca, snosi Kupac.

ODRICANJE OD POZIVANJA NA PROMIJENJENE OKOLNOSTI

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako sklapaju ovaj Ugovor u okolnostima pandemije uzrokovane virusom COVID-19, te kako su svjesne svih utjecaja takvih okolnosti na otežano poslovanje, eventualnu nemogućnost slobodnog kretanja i dr. Uvažavajući takve okolnosti koje se mogu predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, Ugovorne strane se odriču od pozivanja na promijenjene okolnosti sukladno čl.372. Zakona o obveznim odnosima.

RASKID

Članak 11.

- 11.1. U slučajevima iz čl.2.2. ili čl.3.5. ovog Ugovora, raskid ovog Ugovora nastupa po samom zakonu, te za nastup pravnih učinaka raskida nisu potrebni niti predviđeni nikakvi dodatni rokovi za ispunjenje kao niti posebne obavijesti ugovornih strana.



- 11.2. Neisplatom iznosa kupoprodajne cijene sukladno čl.3.5. ovog Ugovora smatrati će se i djelomična isplata predviđenog iznosa u predviđenom roku iz čl.3.2. ovog Ugovora.

OBAVIJESTI

Članak 12.

- 12.1. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se sva pismena i obavijesti vezane za ovaj Ugovor, moraju izjaviti u pisanom obliku i dostaviti na adresu punomoćnika stranaka i to putem e-maila, osobno ili putem preporučene pošiljke, te će se smatrati dostavljenim, u slučaju slanja e-maila - u trenutku slanja istoga, u slučaju osobne dostave - kada su dostavljene, a u slučaju dostave preporučenom poštom - 48 sati nakon što je pošta poslana. Stranke suglasno utvrđuju da kao primarni način komunikacije izabiru dostavu putem preporučene pošte uz obavezno slanje obavijesti putem e-maila.
- 12.2. Svojim potpisom na ovome ugovoru Prodavatelj izjavljuje da za zaprimanje svih pismena ovlašćuje odvjetnicu Nives Grgić Bažon iz Pule, Ciscuttijska 15, e-mail: info@odvjetnica-grgic-bazon.hr.
- 12.3. Svojim potpisom na ovome ugovoru Kupac izjavljuje da će sve pisane obavijesti od Prodavatelja, osim preporučene pošte, primiti i putem e-maila adrese: bilaliharbin@gmail.com

CJELOVITOST, NEVALJANOST

Članak 13.

- 13.1. Ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni sporazum Ugovornih strana u pogledu njegovog predmeta, te zamjenjuje sve druge sporazume, bilo da su pisani ili usmeni, osim ako takvi su takvi sporazumi sadržani u ovom Ugovoru.
- 13.2. Ukoliko nadležno tijelo utvrdi da je pojedina odredba ovog Ugovora nezakonita ili nevaljana, ostale odredbe Ugovora u cijelosti ostaju na snazi.

NADLEŽNOST

Članak 14.

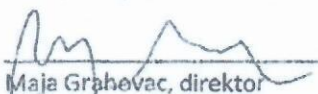
Sve sporove koji nastanu u vezi s ovim Ugovorom, uključujući sporove koji se odnose na njegov valjani nastanak, postojanje, povredu ili prestanak, kao i pravne posljedice koje iz istoga nastanu, Ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno. U slučaju da se bilo koji spor ne može riješiti sporazumno bit će nadležan stvarno nadležan sud u Pazinu.

OSTALO

Članak 15.

- 15.1. Strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja pravu volju Strana i da svojom voljom pristupaju sklapanju istoga te istoga u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze vlastoručno potpisuju.
- 15.2. Sve izmjene i dopune ovog Ugovora trebaju biti u pisanom obliku, u suprotnom neće imati učinka.
- 15.3. Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa obje Strane.

PRODAVATELJ:
DEAL LOGIC d.o.o.
zastupano po:


Maja Grahevac, direktor

DEAL LOGIC d.o.o.
D. Segalla 8
52210 Rovinj

KUPAC:
ZELENA PINIJA d.o.o.
zastupano po:


Harbin Bilali, direktor

Ja, javni bilježnik Tihana Sudar, Zagreb, Frankopanska 2A,
potvrđujem da je stranka:

DEAL LOGIC d.o.o., MBS 130110005, OIB 77710049613, ROVINJ, D. Segalla 8, zastupano po članu uprave MAJA GRAHOVAC, OIB 43378995317, ROVINJ, NASELJE GRIPOLJE 68, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 105137196 PP ROVINJ, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
ZELENA PINIJA d.o.o., MBS 040299878, OIB 99647493742, Poreč - Parenzo, TRG MATIJE GUPCA 16, zastupano po direktoru HARBIN BILALI, OIB 90061815146, POREČ, TRG MATIJE GUPCA 16, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113238519 PP POREČ, 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 20,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-3079/2021
Zagreb, 15.03.2021.



Javni bilježnik
Tihana Sudar

Za javnog bilježnika
prisjednik
IRVIGJE BENKOVIĆ