ADIMPLEO d.o.o. u stečaju, Ježdovec (Grad Zagreb), Keseri 4A, OIB: 56582186838, zastupano po stečajnoj upraviteljici Josipi Jurčić, Zagreb, Radnička cesta 43, OIB: 70344385865, imenovana rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, poslovni broj St-1114/2025-21 od 29. siječnja 2026. godine, kao Prodavatelj s jedne strane (u daljnjem tekstu: Prodavatelj),

i

VALOREM Platforma znanja d.o.o., Zagreb, Ulica Jagode Truhelke 9, OIB: 71893906180, zastupano po direktorici Ivani Paliska Živko, Zagreb, Ulica Jagode Truhelke 9, OIB: 57388289121,

kao kupac s druge strane (u daljnjem tekstu: Kupac)

zaključili su danas u Zagrebu sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

PREDMET KUPOPRODAJE

Ovim Ugovorom Prodavatelj neposrednom pogodbom prodaje u cijelosti, a Kupac kupuje u cijelosti sljedeću nekretninu upisanu pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč - Parenzo:

- 165/322 dijela zk.č.br. 3036/7 GULIĆI ukupne površine 578 m2, od čega DVORIŠTE površine 401 m2, te STAMBENA ZGRADA, GULIĆI površine 177 m2, upisane u zk.ul. 11582 k.o. 323748, POREČ trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom 2, u dijelu prizemlje i I kata zgrade, površine 150,72 m2, u planu označenog sa "B", kojem stanu pripada okućnica oznake "O2" površine 139,83 m2 i parkirna mjesta oznake "P3" površine 13,03 m2, oznake "P4" površine 13,03 m2, oznake "P5" površine 12,83 m2., upisan pod Rbr. 2., ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2).

Prodaja se provodi u stečajnom postupku nad Prodavateljem kao dužnikom koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalnoj službi u Karlovcu pod poslovnim brojem St-1114/2025, sukladno odredbama Stečajnog zakona (neposredna pogodba).

Prodavatelj izjavljuje, a Kupac prima na znanje, da su za prodaju nekretnine neposrednom pogodbom pribavljene sve zakonom propisane suglasnosti, a posebno odluka Skupštine vjerovnika od dana xxxxxx 2026. godine kojom se ovlašćuje stečajna upraviteljica Josipa Jurčić prodati u cijelosti nekretninu stečajnog dužnika iz ovog članka.

Članak 2.

STANJE NEKRETNINE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora upisana sljedeća zabilježba:

- Zaprimljeno 29.05.2026.g. pod brojem Z-9327/2026, ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU, ST-1114/2025-41 29.05.2026, zabilježuje se Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, St-1114/2025 41 o prodaji nekretnine stečajnog dužnika.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora uknjiženi sljedeći tereti:

- Zaprimljeno 08.05.2007. broj Z-2605/07, Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti i prava građenja od 04.09.2003. godine, Ugovora o osnivanju prava služnosti od 12. 04. 2007. godine, Ugovora o osnivanju prava služnosti od 12. 04. 2007. godine i Ugovora o osnivanju prava služnosti i prava građenja od 29. 08. 2003. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti polaganja i održavanja cjevovoda za odvodnju kućanskih otpadnih voda, prema projektnoj trasi na nekretnini upisanoj u A, u korist:
  USLUGE POREČ D.O.O. ZA KOMUNALNE POSLOVE, POREČ, MLINSKA 1;
- Zaprimljeno 01.03.2010. broj Z-1068/10, Na temelju prijavnog lista Ureda za katastar Poreč, od 06.11.2009, klase 932-06/09-02/493 i pravomoćnog rješenja od 01.02.2010, klasa UP/I-932-07/10-02/31, zabilježuje se da se upis pod red. br. 1.1.sada odnosi i na novonastale k.č. broj 3036/6 i 3036/7;
- Zaprimljeno 23.12.2020.g. pod brojem Z-18263/2020, UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 02.12.2020. potvrđenog kod javnog bilježnika Peris Maje pod posl.broj: OV-12010/2020 dana 05.12.2020. i potvrđenog kod javnog bilježnika Pejković Ante pod posl.broj: OV-6024/2020 dana 18.12.2020., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od =190.000,00 EUR (slovima: stodevedesettisuća eura) protuvrijednosti u kunama obračunata po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj sa svim ugovornim kamatama, zateznim kamatama, naknadama, troškovima, kako je određeno Ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom Ugovoru te ostalim troškovima sukladno Odlukama Banke, u korist:
  ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA.

Članak 3.

KUPOPRODAJNA CIJENA

Kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 1. ugovorena je u iznosu od **307.000,00 EUR (tristo sedam tisuća eura).**

Prodavatelj izjavljuje da je Skupština vjerovnika Prodavatelja dana xx.xx.2026. godine, u predmetu Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu pod poslovnim brojem St-1114/2025, odobrila prodaju nekretnine koja je predmet ovog Ugovora te je prihvatila iznos kupoprodajne cijene iz prethodnog stavka te način isplate kakav je utvrđen člankom 4. ovog Ugovora.

Članak 4.

NAČIN ISPLATE KUPOPRODAJNE CIJENE

Dio kupoprodajne cijene iz članka 3. ovog Ugovora u iznosu od 15.350,00 EUR (petnaest tisuća tristo pedeset eura) isplaćen je na račun Prodavatelja IBAN: HR4324000081110675376, otvoren u Karlovačkoj banci d.d., Karlovac, kao jamstvo po ponudi za kupnju nekretnine, a koji iznos se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Za dio kupoprodajne cijene od 135.004,84 EUR (sto trideset pet tisuća četiri eura i osamdeset četiri centa) Kupac izjavljuje prijeboj s tražbinama koje ima prema Prodavatelju, a koje su vezane za stečajni postupka koji se nad Prodavateljem vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu pod poslovnim brojem St-1114/2025, i to:

- tražbinom višeg isplatnog reda u iznosu od 125.811,61 EUR (sto dvadeset pet tisuća osamsto jedanaest eura i šezdeset jedan cent)
- tražbinom nižeg isplatnog reda u iznosu od 9.193,23 EUR (devet tisuća sto devedeset tri eura i dvadeset tri centa), a po osnovi kamata na glavnicu u iznosu od 116.764,78 EUR (sto šesnaest tisuća sedamsto šezdeset četiri eura i sedamdeset osam centi) koja je osigurana razlučnim pravom i dospjelu od 29. siječnja 2026. godine do 5. studenoga 2026. godine.

Preostali iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 156.645,16 EUR (sto pedeset šest tisuća šesto četrdeset pet eura i šesnaest centi) Kupac će isplatiti na račun Prodavatelja, IBAN: HR4324000081110675376, otvoren u Karlovačkoj banci d.d., Karlovac, u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisa ovog Ugovora.

Ako Kupac u navedenom roku ne uplati preostali iznos kupoprodajne cijene od 156.645,16 EUR (sto pedeset šest tisuća šesto četrdeset pet eura i šesnaest centi), Prodavatelj je ovlašten zadržati primljeni iznos od 15.350,00 EUR (petnaest tisuća tristo pedeset eura).

Članak 5.

STUPANJE U POSJED NEKRETNINE

Prodavatelj se obvezuje predati nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora u posjed Kupcu u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana prihvaćenog na skupštini vjerovnika održanoj dana xx.xx.2026. godine u predmetu St-1114/2025 od strane Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu.

Prilikom primopredaje nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora u posjed kupaca ugovorne strane se obvezuju sačiniti primopredajni zapisnik u kojemu će utvrditi stanje brojila potrošnje energenata na dan prijenosa posjeda.

Članak 6.

TROŠKOVI NA NEKRETNINI

Sve troškove i zakonske obveze koje proizlaze s osnova vlasništva, posjedovanja i korištenja nekretnine od dana primopredaje snosi Kupac.

Članak 7.

ZAŠTITA OD EVIKCIJE

Prodavatelj jamči Kupcu da je nekretnina opisana u članku 1. ovog Ugovora njegovo isključivo vlasništvo, da na njoj ne postoje nikakva prava trećih osoba s bilo koje pravne osnove (posebno kupoprodaje, darovanja i dr.) i da nije opterećena nikakvim uknjiženim niti neuknjiženim pravima i teretima u korist trećih osoba osim onih navedenih u članku 2. ovog Ugovora.

Prodavatelj se obvezuje da od dana potpisa ovog Ugovora neće nekretninu otuđiti trećoj osobi ili opteretiti pravima trećih osoba bilo koje vrste.

Članak 8.

DOZVOLA UKNJIŽBE (TABULARNA IZJAVA)

Prodavatelj se obvezuje Kupcu izdati tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva Kupca na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora pod uvjetom:

- isplate cjelokupne kupoprodajne cijene iz članka 3. ovog Ugovora, u skladu s ugovorenim rokom;
- pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana prihvaćenog na skupštini

vjerovnika održanoj dana xx.xx.2026. godine u predmetu St-1114/2025 od strane Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu,

a u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana prihvaćenog na skupštini vjerovnika održanoj dana xx.xx.2026. godine u predmetu St-1114/2025 od strane Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, sve kako bi se Kupac mogao uknjižiti kao vlasnik nekretnine u cijelosti temeljem te tabularne izjave i ovog Ugovora.

Članak 9.

POREZNA OBVEZA I TROŠKOVI SKLAPANJA UGOVORA

Kupoprodajna cijena iz članka 3. ovog Ugovora je bez poreza (bez PDV-a odnosno bez poreza na promet nekretnina).

Kupac snosi / plaća sve eventualne poreze vezane za transakciju predmetne nekretnine (bilo poreza na promet nekretnina bilo poreza na dodanu vrijednost).

Ako su u trenutku sklapanja ovog Ugovora i Prodavatelj i Kupac obveznici PDV-a, na isporuku predmetne nekretnine primjenjuje se prijenos porezne obveze (PDV-a).

Kupac snosi javnobilježničke troškove vezane za sklapanje ovog Ugovora i njegovu ovjeru te za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Ostale troškove stranke snose svaka svoje.

Članak 10.

SALVATORNA KLAUZULA

Ako bi neka odredba ovog Ugovora bila ili postala pravno nevaljana ili bi se inače u ovom Ugovoru pokazala neka pravna praznina time se ne dira u pravnu valjanost ostalih odredbi.

Ugovorne strane se obvezuju, u slučaju iz stavka 1. ovog članka, bez odgode ovaj Ugovor izmijeniti ili dopuniti odgovarajućom odredbom koja je najbliža onome što su ugovorne strane namjeravale ugovoriti, odnosno što bi u gospodarskom smislu i svrsi ovog Ugovora bilo ugovoreno da su imale u vidu nevaljanu odredbu odnosno ugovornu prazninu.

Članak 11.

ZAVRŠNE ODREDBE

Na sve odredbe koje nisu obuhvaćene ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasne su da će svaki eventualni spor glede odredbi ovog Ugovora pokušati riješiti sporazumno i na miran način dogovorom, a ukoliko to ne bi bilo moguće, ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Zagrebu.

Ovaj Ugovor sadrži potpuni i cjeloviti dogovor ugovornih stranaka, te su nakon sklapanja i stupanja na snagu ovog Ugovora sva međusobna prava i obveze koje regulira ovaj Ugovor regulirana isključivo ovim Ugovorom.

Sve eventualne dopune i/ili izmjene ovog Ugovora pravno su valjane isključivo u pisanom obliku potpisane s potpisima (i ovjerenim potpisom Prodavatelja po javnom bilježniku) na isti način kao i ovaj Ugovor, dok su bilo kakvi usmeni dogovori o dopunama i/ili izmjenama ovog Ugovora nevaljani i bez pravnog učinka između strana ovog Ugovora.

Rješavanje svih materijalnopravnih pitanja, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja valjanog nastanka, povrede ili prestanka ovog Ugovora koja proizlaze iz ovog Ugovora, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, te eventualnih kasnijih izmjena i/ili dopuna ovoga Ugovora ili dodatnih pogodbi podliježe mjerodavnosti hrvatskog prava.

Članak 13.

Ugovorne strane su pročitale cjeloviti tekst ovog ugovora, te su suglasne da je u njegovim odredbama u potpunosti sadržana njihova ozbiljna i slobodna volja nakon čega, u znak prihvaćanja svih prava i obveza koje iz ovog ugovora proizlaze, isti vlastoručno potpisuju.

Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja ugovornih strana.

Zagreb, _____ 2026. godine.

PRODAVATELJ: **KUPAC:**

ADIMPLEO d.o.o. u stečaju
zastupano po steč. upraviteljici
Josipi Jurčić

_____

VALOREM Platforma znanja d.o.o.
zastupano po direktorici
Ivani Paliska Živko

_____