

Zdravko Ružić
OIB: 78501117495
Vrh Čavje 9, Čavle

izdaje u Rijeci, dana 31.01.2023. godine slijedeću

SUGLASNOST

U svojstvu privremenog stečajnog upravitelja imenovanog rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-505/2022-11 od 25.11.2022. godine, u prethodnom postupku radi utvrđenja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom NT HOLDING TURIZAM d.o.o., OIB: 292211611019, sa sjedištem: Mošćenička Draga, Majčevo 30 izdajem ovu Suglasnost na:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine između društva NT HOLDING TURIZAM d.o.o., kao prodavatelja, Željka Skorića, Zagreb, Gornji Prečac 16, OIB: 87358296288 i Suzane Skorić, Zagreb, Gornji Prečac 16, OIB: 75009789603, kao kupaca te Nisveta Topčagića, Austrija, Maria Rain, Peter-Rosegger-Weg 9, OIB: 20758467603, kao jamca-platca, predmet kojega je kupoprodaja nekretnine označene kao: k.č. br. 3494/5, upisana u zk. ul. 2337, k.o. Draga u idealnom dijelu: 4962/10000, 2. Suvlasnički dio, E-2, u tekstu koji je prilog ovoj Suglasnosti.

Zdravko Ružić

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Zdravko Ružić', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

NT HOLDING TURIZAM d.o.o., sa sjedištem u Mošćeničkoj Dragi, Majčevo 30, OIB: 29221611019, zastupano po članu uprave Nisvetu Topčagiću, Austrija, Maria Rain, Peter-Rosegger-Weg 9, OIB: 20758467603, kao prodavatelj (*u daljnjem tekstu: Prodavatelj*)

i

NISVET TOPČAGIĆ, Austrija, Maria Rain, Peter-Rosegger-Weg 9, OIB: 20758467603, kao jamac-platac (*u daljnjem tekstu: Jamac*)

s jedne strane,

i

ŽELJKO SKORIĆ, Zagreb, Gornji Prečac 16, OIB: 87358296288, i **SUZANA SKORIĆ**, Zagreb, Gornji Prečac 16, OIB: 75009789603, kao kupci (*u daljnjem tekstu: Kupci*), s druge strane,

sklopili su danom javnobilježničke ovjere potpisa

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

(1) Prodavatelj i Kupci sklapaju ovaj Ugovor u skladu s uvjetima utvrđenim Predugovorom o kupoprodaji nekretnine kojeg su sklopili dana 18. siječnja 2023. godine.

Članak 2.

(1) Prodavatelj prodaje, a Kupci svaki u ½ idealna dijela kupuju nekretninu koja je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnom odjelu Opatija, označena kao:

2. Suvlasnički dio: 4962/10000 (E-2)

STAN 2 u suterenu, prizemlju i na 1. katu, koji se sastoji od wellnes-spa zone, vešeraja, stepeništa i kotlovnice u suterenu, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonom toaleta, ulaznog prostora i stepeništa u prizemlju, te stepeništa, hodnika, tri spavaće sobe, tri kupaonice i lođe na 1. katu ukupne površine 205,30 m² kojem pripada kao sporedni dio parkirališna mjesta s oznakama P3 površine 16,05m² i P4 površine 16,50m² bazen oznake B2 površine 35,70m², strojarnica oznake S2 površine 2,25m², zelena površina oznake Z2 površine 123,20m² te opločena terasa u okućnici oznake T2 površine 200,30m², u elaboratu označeno oznakom 2 i točkastom šrafurom zelene boje,

u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 3494/5, Majčevo, sve upisano u z.k.ul. br. 2337 k.o. Draga.



(2) Kupci potpisom ovog Ugovora izjavljuju da im je poznato zemljišno knjižno stanje nekretnine koja je predmet Ugovora, kao i položaj, opseg, površina i opće stanje nekretnine.

Članak 3.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukupna kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 2. ovog Ugovora iznosi **1.200.000,00 (jedanmilijunidvjestotisuća) EUR**, u navedenu cijenu uključen je porez na dodanu vrijednost.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj Kupcima izdati račun sa iskazanom kupoprodajnom cijenom i porezom na dodanu vrijednost.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupci Prodavatelju ugovorenu kupoprodajnu cijenu isplatiti na sljedeći način:

a) **kaparu** u kunskoj protuvrijednosti iznosa od **75.000,00 EUR** (slovima: sedamdesetpetisuća eura) Kupci su isplatili Prodavatelju na njegov poslovni račun IBAN: HR7224020061100944852 koji se vodi u Erste banci d.d. u trenutku zaključenja Predugovora te se ista uračunava u kupoprodajnu cijenu.

b) dio kupoprodajne cijene u iznosu od **400.000,00 EUR (četristotisuća eura)**, Kupci će isplatiti na račun založnog vjerovnika PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA 2, 10000 ZAGREB u trenutku zaključenja ovog Ugovora, sukladno pismima namjere istog koja prileže ovom Ugovoru i čine njegov sastavni dio i kojima se taj založni vjerovnik obvezuje po primitku navedenog iznosa izdati brisovna očitovanja Kupcima kojima će ih ovlastiti na brisanje svih hipoteka iz čl. 6. st. 5. ovog Ugovora u zemljišnoj knjizi.

c) dio kupoprodajne cijene u iznosu od **713.018,00 EUR (sedamstotrinaesttisućaosamnaest eura)**, Kupci će isplatiti Prodavatelju na njegov poslovni račun HR7224020061100944852 koji se vodi u Erste banci d.d. u trenutku zaključenja ovog Ugovora.

d) dio kupoprodajne cijene u iznosu **11.982,00 EUR (jedanesttisućadvjestoosamdesetdva eura)** Kupci će isplatiti na račun vjerovnika Prodavatelja TERMO-ADO USLUGE d. o. o., Rijeka, Pionirska 9, OIB: 80470344249, IBAN: HR0723400091110805400 otvoren u PBZ banci d.d., u trenutku zaključenja ovog Ugovora.

Članak 4.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupcima od strane Prodavatelja dostavljeno rješenje o upisu zabilježbe namjeravanog otuđenja pod brojem Z-35447/2022 u izvorniku.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Kupci sukladno čl. 81. Zakona o zemljišnim knjigama ovlašteni nakon uknjižbe prava vlasništva na temelju zabilježbe prvenstvenog reda namjeravanog otuđenja upisane pod brojem Z-35447/2022 zatražiti brisanje onih upisa koji su dopušteni glede predmetne nekretnine poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu prvenstvenog reda.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupcima u trenutku potpisa ovog Ugovora predano brisovno očitovanje ovjereno od strane predlagatelja TERMO-ADO USLUGE d. o. o., Rijeka, Pionirska 9, OIB: 80470344249 kojim se dozvoljava brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga za pokretanje postupka koji se vodi pod brojem Z-34190/2022.

Članak 5.

(1) Prodavatelj će po potpisu ovog Ugovora potpisati i ovjeriti Tabularnu izjavu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos prava vlasništva na nekretnini iz čl. 2. ovog Ugovora u korist Kupaca, svakog u ½ dijela, a koju će predati Kupcima u trenutku kada isti uplate cjelokupni ugovoreni iznos kupoprodajne cijene iz čl. 3. st. 3. ovog Ugovora.

Članak 6.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od dana 25. studenog 2022. godine, posl. br. St-505/2022 pokrenut prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad Prodavateljem te da je istim rješenjem privremenim stečajnim upraviteljem imenovan Zdravko Ružić iz Čavli, Vrh Čavje 9, OIB: 78501117495, i određeno je da Prodavatelj može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost privremenog stečajnog upravitelja.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je privremeni stečajni upravitelj dao svoju suglasnost na zaključenje ovog pravnog posla, koja Izjava prileži ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

(3) Prodavatelj i Jamac jamče Kupcima da na predmetnoj nekretnini osim navedenog u stavku 1. ovog članka ne postoje prava trećih osoba kojima se umanjuju ili ograničavaju prava Kupaca da temeljem predmetnog pravnog posla steknu u vlasništvo nekretninu slobodnu od svih tereta te da predmetna nekretnina nije predmet daljnje kupoprodaje osim ove koja je u tijeku.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su glede predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi upisane sljedeće zabilježbe:

- *Zaprimljeno 11.07.2022.g. pod brojem Z-23278/2022*

ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA KLASA: UP/I-361-05/22-01/000021, URBROJ: 2170-03-06/6-22-0008 28.06.2022, zabilježuje se da je za evidentiranje građevine sagrađene na kčbr.3495/5 priložena Uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/22-01/000021, urbroj: 2170-03-06/6-22-0008 Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija od 28.06.2022.

- Zaprimitljeno 11.07.2022.g. pod brojem Z-23278/2022
ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA, ISPOSTAVA OPATIJA, KLASA: UP/I-361-05/22-01/000020, URBROJ: 2170-03-06/6-22-0007 20.05.2022, zabilježuje se da je za evidentiranje građevine sagrađene na kč.br. 3494/5 priložena Uporabna dozvola klasa: Up/I-361-05/22-01-000020, urbroj: 2170-03-06/6-22-0007 Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija od 20.05.2022.
- Zaprimitljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-35447/2022
ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 27.10.2022, Na temelju Prijedloga od 27.10.2022. i čl.77-79 Zakona o zemljišnim knjigama, na kčbr. 3494/5 i kčbr. 3495/5 u A, zabilježuje se prvenstveni red radi namjeravanog otuđenja nekretnina. Zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, s time da taj rok završava s danom 24.01.2024.

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su glede predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi upisani sljedeći tereti:

- Zaprimitljeno 06.09.2021.g. pod brojem Z-27974/2021
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma br. 0168-2021-732 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja od 03.09.2021. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta posl.br. OV-2165/2021 od 06.09.2021., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine iz Ugovora o kreditu br. 732-41-024543 od dana 03.09.2021.g. (trećeg rujna dvije tisuće dvedesetprve godine) temeljem kojeg Banka ima tražbinu s osnova glavnice u iznosu od 800.000,00 EUR (slovima: osamsto tisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, te s ugovorenom otplatom u 15 (slovima: petnaest) nejednakih rata sukladno otplatnom planu, s krajnjim rokom dospijeca 01.09.2036.g. (slovima: prvog rujna dvije tisuće trideset šeste godine), s redovnom kamatom po stopi od 3,70% (slovima: tri cijela sedamdeset pet posto) godišnje, promjenjiva, sa zakonskom zateznom kamatom, kao i sa svim troškovima, naknadama i dr. nuzgredicama, a sve u skladu s uvjetima iz Ugovora o kreditu br. 732-41-024543 kao i svim eventualnim dodacima i izmjenama istog, za korist:
PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA 2, 10000 ZAGREB
- Zaprimitljeno 26.09.2022.g. pod brojem Z-31971/2022

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma br. 0181-2022-732 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja od 22. rujna 2022., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, posl. br. OV-2275/2022 od 26. rujna 2022., uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine iz Ugovora o kreditu br. 5140040375 od 22. rujna 2022. temeljem kojeg Banka ima tražbinu s osnova glavnice u iznosu od 1.500.000,00 kn, te s ugovorenom otplatom u 14 rata od kojih prva rata dospijeva na naplatu 01. rujna 2023., a posljednja 01. rujna 2036, s redovnom kamatom po stopi od 3,70 % godišnje, promjenjiva, sa zakonskom zateznom kamatom kao i sa svim troškovima, naknadama i dr. nuzgredicama, a sve u skladu s uvjetima iz Ugovora o kreditu br. 5140040375 kao i svim eventualnim dodacima i izmjenama istog, za korist:

PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA 2, 10000 ZAGREB

- *Zaprimljeno 26.09.2022.g. pod brojem Z-31971/2022
ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, Zabilježuje se obveza Protivnika osiguranja da će po namirenju tražbine Predlagatelja osiguranja koja je osigurana pravom zaloga pod posl. br. Z-27974/2021 ishoditi brisanje navedenog založnog prava(hipoteke) u upisanoj u A, kao i da navedenom hipotekom neće raspolagati niti će tražiti zabilježbu pridržaja prvenstvenog reda, a sve temeljem odredbe čl. 347 i 348 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.*
- *Zaprimljeno 17.10.2022.g. pod brojem Z-34190/2022
ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Temeljem čl. 120. st. 1. ZZK zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja TERMO-ADO USLUGE d.o.o., OIB: 80470344249, iz Pionirska 9, 51000 Rijeka, radi zabilježbe pokretanja ovršnog postupka na nekretninama upisanim u A*
- *Zaprimljeno 28.10.2022.g. pod brojem Z-35528/2022
ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Temeljem čl. 120. st. 1. ZZK zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja AZ-PLASTAL D.O.O., OIB: 71333982278, iz Gornja Koprivna 0, 77220 Cazin, BIH, d.o.o., radi zabilježbe pokretanja ovršnog postupka na nekretninama upisanim u A.*

Članak 7.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Kupci stupili u faktičan posjed nekretnine potpuno namještene i opremljene dana 23.12.2022. godine.
- (2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u trenutku predaje posjeda potpisali primopredajni zapisnik u kojem su evidentirali stanja brojila i opće stanje u kojem se nekretnina nalazi.
- (3) Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane suglasno utvrđuju da do dana sklapanja ovog Ugovora nisu uočeni vidljivi nedostaci na nekretnini.

(4) Prodavatelj odgovara Kupcima za pravne i materijalne nedostatke na nekretnini, i to za materijalne nedostatke na način i u jamstvenim rokovima kako sukladno važećim propisima jamči izvođač radova prema naručitelju radova, a za ugrađenu opremu i namještaj na način i u jamstvenim rokovima kako jamči proizvođač ugrađene opreme i namještaja prema kupcu.

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Kupci snose režijske troškove nekretnine (npr. komunalna naknada, naknada za uređenje voda, pričuva, troškovi električne energije, vode, odvoza smeća i ostale vrste naknada i troškova) od dana preuzimanja u faktičan posjed iste, dok od dana sklapanja ovog Ugovora snose sve ostale obveze, naknade i troškove povezane s vlasništvom, posjedom i korištenjem iste.

Članak 8.

(1) Potpisom ovog Ugovora, Prodavatelj se obvezuje u roku od 3 dana od dana isplate kupoprodajne cijene sukladno čl. 3. ovog Ugovora, platiti porez na dodanu vrijednost na ukupan iznos kupoprodajne cijene i o tome dostaviti dokaz Kupcima, s obzirom da je plaćanje tog poreza uvjet koji je banka odredila za izdavanje brisovnog očitovanja za brisanje prava zalogu iz čl. 6. st. 5. ovog Ugovora, a u suprotnom Prodavatelj i Jamac solidarno odgovaraju za štetu Kupcima koju su isti ovlašteni naplatiti i iz bjanko zadužnice izdane na iznos do 150.000,00 EUR od strane Prodavatelja kao dužnika uz supotpis Jamca kao jamca-platca, s brojem ovjere OV-496/2023, od 18.01.2023.g., koja je predana Kupcima u trenutku potpisa Predugovora.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupci, vratiti Prodavatelju bjanko zadužnicu iz prethodnog stavka ovog članka u roku od 3 dana od dana kada Prodavatelj Kupcima dostavi dokaz o plaćanju poreza iz prethodnog stavka ovog članka, a u suprotnom odgovaraju za svu štetu Prodavatelju koju isti pretrpi zbog navedenog.

(3) Prodavatelj i Jamac odgovaraju Kupcima solidarno za ukupan iznos štete u slučaju da Prodavatelj ne ispuni svoju obvezu plaćanja poreza na dodanu vrijednost iz stavka 1. ovog članka, i povrh iznosa do kojeg je izdana bjanko zadužnica iz istog stavka.

Članak 9.

(1) Ovaj Ugovor proizvodi pravne učinke od dana ovjere potpisa Ugovornih strana.

Članak 10.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve eventualne sporove u vezi ovog pravnog posla rješavati na sporazuman način, a ukoliko isti ne bude moguć, bit će nadležan Općinski sud u Rijeci.

Članak 11.

(1) Porez na promet nekretnina, kao i troškove vezane za provedbu i ovjeru ovog kupoprodajnog ugovora snosit će Kupci.

Članak 12.

(1) Sve eventualne dopune ovoga Ugovora ili eventualna utanačenja izvršit će se isključivo u pisanoj formi i to u vidu aneksa ovog Ugovora.

Članak 13.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su razumjele sadržaj i značenje odredbi ovog Ugovora, da isti predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, pa ga vlastoručno i po ovlaštenim osobama potpisuju u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze.

NT HOLDING TURIZAM d.o.o.
zastupano po članu uprave
Nisvetu Topčagiću

ŽELJKO SKORIĆ

NISVET TOPČAGIĆ

SUZANA SKORIĆ

