

II. PRILOG

E-mail – Beer point j.d.o.o. od 31.03.2026. s priložima

- Očevidnik Beer point j.d.o.o. od 23.03.2026.
- predugovor o kupoprdaji nekretnina – Bohuslav Doležal
- Predugovor o kupoprodaji nekretnina matic Kotnik
- Smiluvu o smilouve budouci o koupia a prodeji

Naslov

**Fwd: BEER POINT -UVID U DOKUMENTACIJU RADI
FINANCIJSKOG VJEŠTAČENJA TRAŽI SE**

Od Mislav Mazuran <mislav.mazuran@gmail.com>

Za <ljerka.zivkovic@inet.hr>, <alma.opacak@gmail.com>, Ksenija Sandrk
<sandr.k.ksenija@gmail.com>

Datum 2026-03-31 09:19



- Ocevidnik Beer point 23032026 - FINA - dug 0,00.pdf (~241 KB)
- 2022_03_10 Predugovor DOLEŽAL HR.pdf (~1,7 MB)
- Predpogodba - Poveljana, Put Vrulje 37A_signed.pdf (~2,2 MB)
- Predugovor Beer point Karasek cz.pdf (~1,8 MB)

Poštovana gđo. Živković,

Nastavno na mail koji mi je prosljedila gđa. Šandrak koji iz nekog razloga nisam dobio ranije, moram Vas informirati o nekoliko stvari jer mi se čini da ih iz nekog razloga nisu uzeti u obzir.

U prilogu maila dostavljam Vam kupoprodajne ugovore koji su sklopljeni za nekretnine u vlasništvu tvrtke. Tvrtka Beer point je investitor u objekt u Poveljani na otoku pagu.

Da bi se kupoprodajni ugovori mogli u cijelosti realizirati (naplatiti) potrebno je da objekt koji je sagrađen bude potrebnom dokumentacijom i popraćen. Tu dokumentaciju (građevinska dozvola, tehnički pregled, uporabna dozvola, upis u zemljišne knjige) provode nadležna državna tijela.

Zašto im je za taj proces potrebno više od dvije godine to morate pitati njih.

U svakom slučaju sva ta dokumentacija je nakon više od 2 godine, tog državnog procesa izdana i uredna. Time je postao moguć završetak procesa kupoprodaje i naplate te isolate.

O svemu tome je upoznata tvrtka Vagres jer je bila izvođač na objektu od samog početka i sa velikim kašnjenjem u izvođenju radova a i sama je investitor te je upoznata sa procesom i o tome informirana.

Za vaš dio posla, razvidno je iz Vašeg maila u prilogu, da niste upoznati sa svim činjenicama.

U prilogu su kupoprodajni ugovori prethodno dostavljeni koji su daleko vrijedniji nego što je potraživanje tvrtke Vagres.

Provođenjem tih kupoprodajnih ugovora nesporni iznos potraživanja bi odavno bio podmiren te ne bi bilo razloga i za bilo koju blokadu.

Ovako je zatraženo od strane vjerovnika Vagresa da se nekretnine ne mogu prodati a sa druge strane se ističe da se dugovi ne mogu podmiriti?!

Kao što je vidljivo iz izvoda, iz tog razloga primoran sam u očekivanju da se oslobodi prodaja i naplate kupoprodajni ugovori, stavljati vlastiti novac u tvrtku umjesto da sa normalnim poslovanjem podmire kako tekuće obveze tako i dospijele.

Sklopljeni su još i predugovori za stan S5 (Šeketa/Rožić) i S1 kojeg vam ne dostavljam jer su i ovi ugovori iznosa više nego potrebnog.

Na ovaj način pričinjava se šteta poslovanju tvrtke.

Tražim da prvenstveno uzmete iznose sklopljenih kupoprodajnih ugovora zbrojite ih i oduzmete navedeno potraživanje tvrtke Vagres i ostati će znatna razlika za daljnje poslovanje.

Također navodim iz razloga predostožnosti da je posao tvrtke izgradnja i prodaja nekretnine.

Ne procjene bilo kojih metoda i bilo kakvih vrijednosti same nekretnine, nego sklopljeni kupoprodajni ugovori su jedino mjerilo vrijednosti istih.

S tim, da su dva ugovora sklopljena prije više godina te je i njihova vrijednost realno skoro pa dvostruka.

Ovakva zabrana provođenja naplate sklopljenih kupoprodajnih ugovora stvara štetu tvrtki Beer point, kupcima te i samoj tvrtki Vagres jer je besmislena i samu sebe onemogućava u naplati.

Molim Vas da hitno vratite informaciju dali je zbroj zaključenih kupoprodajnih ugovora, koji čekaju odobrenja za isplatu na račun tvrtke Beer point, veći od potraživanja tvrtke Vagres?

Ukoliko je, a je, tražim se ista hitno i oslobodi i provedu naplate.

Danas će Vam se javiti moj odvjetnik.

Unaprijed zahvaljujem,

S poštovanjem,

Mislav Mažuran dipl.oec.EMBA

Beer point jdoo

----- Forwarded message -----

From: **Ksenija Sandrk** <sandr.k.ksenija@gmail.com>

Date: Mon, Mar 30, 2026 at 9:52 AM

Subject: Fwd: BEER POINT -UVID U DOKUMENTACIJU RADI FINANCIJSKOG VJEŠTAČENJA TRAŽI SE

To: Mislav Mazuran <mislav.mazuran@gmail.com>

OČEVIDNIK NEIZVRŠENIH OSNOVA ZA PLAĆANJE BEZ SPECIFIKACIJE NAPLATE

BEER POINT j.d.o.o. za usluge, OIB: 03864690697

	Ukupan početni iznos duga po svim osnovama za plaćanje	Ukupan naplaćeni i/ili zaplijenjeni iznos duga po svim osnovama za plaćanje	Ukupan obustavljeni iznos duga po svim osnovama za plaćanje	Ukupan preostali iznos duga za naplatu / zapljenu po svim neizvršenim osnovama za plaćanje ⁽¹⁾
Naknada	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Trošak	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Kamata ⁽²⁾	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Glavnica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ukupno	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

⁽¹⁾ Ukupan preostali iznos duga za naplatu / zapljenu iskazan je s obračunatom kamatom na dan izdavanja potvrde.

⁽²⁾ U koloni 'Početni iznos duga' u retku 'Kamata' prikazuje se ukupan iznos početne kamate iz osnove za plaćanje za sve vrste dugova (trošak, glavnica).

Ovaj dokument je pravovaljan bez pečata i potpisa.

Ugovorne strane:

BEER POINT j.d.o.o., OIB: 03864690697, Draškovićevo 31, 10000 Zagreb, R. HRVATSKA, zastupano po Mislav Mažuran, OIB: 16650239671, Palmotićevo 58, 10000 Zagreb, R. Hrvatska, s jedne strane kao Prodavatelj, (u daljnjem tekstu ugovora: Prodavatelj)

MUDr. BOHUSLAV DOLEŽAL, OIB 00414664713, CZ OI: 204916033, 67541 NOVÉ SYROVICE, NOVÉ SYROVICE č.p. 173, TŘEBÍČ, R. ČEŠKA, s druge strane kao Kupac, (u daljnjem tekstu ugovora: Kupac)

U Zadru, dana 10. 03. 2022.g. zaključili su slijedeći

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Stranke ovoga Ugovora suglasne su :

- da je Prodavatelj u zemljišnoj knjizi Općinskoga suda u Zadru, zemljišno knjižnog odjela u Pagu uknjiženi kao nositelj prava vlasništva za: nekretnine oznake k.č.br. 1595/16, sve K.O. Poveljana, HR – 23249 Poveljana, PUT VRULJE.
- da je Prodavatelj dana 11.10.2018.g. ishodio **GRAĐEVINSKU DOZVOLU** kod Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije, Ispostava Pag, pod poslovnim brojem Klasa: UP/I-361-03/18-01/000027, Ur. br.: 2198/I-07-05/2-18-0013;
- Prodavatelj jamči i potvrđuje da izuzev njega na nekretninama iz čl.2. ovog Predugovora ne postoji nitko drugi koji ima i/ili polaže stvarna, posjedovna i/ili bilo koja druga prava na predmetnoj nekretnini, jamči Kupcu za svaku štetu koja bi Kupcu mogla nastati zbog toga što bi bilo čije drugo pravo teretilo predmetnu nekretninu te jamči da ista nije opterećena nikakvim zemljišnoknjižnim i/ili izvanknjižnim teretima i/ili drugim pravima u korist drugih osoba;
- Sukladno odredbi članka 15. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), i odredbi stavka 3. istog članka ugovorne strane su suglasne da će Prodavatelji za predmetnu nekretninu ishoditi energetska certifikat kojim će se zgrada svrstati u energetska razred «--» prema posebnom zakonu određenim Pravilnikom o energetska certificiranju zgrada („Narodne novine“, broj 36/10 i 135/11);
- Ugovorne strane suglasno izjavljuju kako je Prodavatelj obavijestio Kupca o činjenici njegove obveze izrade **ETAŽNOG ELABORATA**, koji je potreban u svrhu provedbe postupka etažiranja stambene zgrade izgrađene na čest. zem. 1595/16, k.o. Poveljana (Općinski sud u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag) te ostalu potrebnu dokumentaciju, a tako i **UPORABNU DOZVOLU**, kako bi Kupac, po izradi i provedbi predmetne dokumentacije podobne za uknjižbu prava vlasništva kroz zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag za k.o. Poveljana, a koja dokumentacija će mu biti prezentirana neposredno od samog Prodavatelja, i to odmah po izradi iste, mogao, u odnosu na prednje opisanu nekretninu (etažna jedinica S2), nesmetano izvršiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist.

Članak 2.

Prodavatelj se obvezuje prodati za cijelo a Kupac kupiti za cijelo sa svim pripadnostima i služnostima po sistemu „ključ u ruke“, nekretninu na adresi PUT VRULJE, POVLJANA, građenu po građevinskoj dozvoli KLASA: UP/I-361-03/18-01/000027, UR.BROJ: 2198/I-07-05/2-18-0013 izdanog 11.10.2018.g., i to na nekretnini oznake čest. zem. 1595/16, K.O. POVLJANA i to: Stambena jedinica:

„Etažna jedinica S2“ – stan se nalazi u prizemlju građevine kao posebni dio koji se sastoji od: jedna spavaća soba (8,12 m²), dnevni boravak, kuhinja, blagovaonica (16,20 m²), kupaonica (4,36 m²), hodnik

(5,41 m²) i terasa (8,73 m²) + VRT (cca 20m²). Stambena jedinica S2 ukupne neto veličine 42,82 m². Stambenoj jedinici oznake S2 pripada 1 vanjsko parkirno mjesto.;

Iskazana površina stanova obračunata je po standardima važećim u Republici Hrvatskoj, izračunata na osnovi tehničke dokumentacije, pa eventualna manja odstupanja nemaju nikakva utjecaja na ugovorenu cijenu i površinu u ovom ugovoru. Kao manja odstupanja smatrat će se razlika do +/- 2%.

Ugovorne strane suglasno izjavljuju kako je Prodavatelj, glede unutarnjeg uređenja prednje opisanih nekretnina (pločice, podovi, kupaonski namještaj i dr.) obavijestio Kupca kako je, obzirom na vrstu, odnosno kakvoću građevinskog materijala koji će se koristiti za uređenje iste, cijena tog građevinskog materijala uračunata u iznos ugovorene kupoprodajne cijene.

Članak 3.

Kupoprodajna cijena za nekretnine navedene i opisane u prethodnom članku ovog Predugovora dogovorena je u konačnom i nepromjenjivom iznosu od

123.900,00€ (slovima: sto dvadeset tri tisuće devetsto eura)
plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate.

Članak 4.

Prodavatelji i Kupac ugovaraju dinamiku uplate kupoprodajne cijene kako slijedi:

- prije potpisa ovog Ugovora Kupac je uplatio Prodavatelju dio kupoprodajne cijene na ime **Kapare** u iznosu od **10.000,-€ (slovima: deset tisuća eura)** u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan uplate, iznos je bio isplaćen na račun posredničke agencije ADRIA TEAM REAL ESTATE d.o.o., OIB: 69 100 366 941, ul. Matije Gupca 40, 23 000 Zadar, (IBAN: HR23 2500 0091 1014 5453 1, SWIFT/BIC: HAABHR22, Addiko bank d.d. Zagreb), ovaj iznos će agencija uplatiti na račun Prodavatelja na dan potpisa glavnog kupoprodajnog Ugovora;
- **prvi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 50% = 61.950,00€ (slovima: šezdeset jedan tisuća devetsto pedeset eur)** u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, Kupac se obvezuje isplatiti na račun Prodavatelja: **IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2., i to najkasnije 5 (pet) radnih dana nakon potpisa ovog Predugovora;** Prodavatelj se obvezuje primitak prednje označenog novčanog iznosa potvrditi u pismenom obliku;
- **drugi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 30% = 37.170,00€ (slovima: trideset sedam tisuća sto sedamdeset eur)** u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, Kupac se obvezuje isplatiti na račun Prodavatelja: **IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2., i to najkasnije na dan useljenja u predmetnu nekretninu.** Prodavatelj se obvezuje primitak prednje označenog novčanog iznosa potvrditi u pismenom obliku;
- ostatak kupoprodajne cijene predmetne nekretnine u iznosu **14.780,00€ (slovima: četrnaest tisuća sedamsto osamdeset eura)** u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, Kupac se obvezuje isplatiti na račun Prodavatelja: **IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2., i to prilikom potpisa Kupoprodajnog Ugovora a najkasnije u roku od 15 dana od dana provedbe uporabne dozvole te etažnog elaborata u zemljišnim knjigama i ispunjenja svih ugovornih obveza.**

Ukoliko Kupac odustane od potpisivanja Kupoprodajnog ugovora iz bilo kojeg razloga ili se Predugovor raskine iz razloga koji leži na Kupcu, Prodavatelj ima pravo, na ime odustatnine zadržati dati iznos KAPARE, a ostale uplate ukoliko ih je bilo beskamatno vratiti Kupcu u roku od 30 dana nakon usmenog ili pismenog zahtjeva, odnosno nakon raskida Predugovora, u protivnom se Prodavatelju zaračunava zakonska zatezna kamata.

Ukoliko dođe do raskida Predugovora i povrata sredstava zbog gore navedenih razloga, Kupac ako će predmetne nekretnine koristiti i prije potpisa glavnog Ugovora o kupoprodaji obvezuje se i to u roku od 30 dana nakon raskida Predugovora predati predmetne nekretnine slobodne od osoba i stvari na raspolaganje Prodavatelju uz dokaze o plaćanju svih računa koji moguće terete predmetne nekretnine, predočiti i dokaze o plaćanju svih komunalnih davanja vezanih za iste, te ukloniti sve eventualne nedostatke nastale uporabom stambene jedinice i garaže.

Ukoliko Prodavatelj odustane od potpisivanja Kupoprodajnog ugovora iz bilo kojeg razloga ili se Predugovor raskine ili ne uspije ishoditi svu potrebnu dokumentaciju koja Kupcu omogućuje da se u zemljišnim knjigama upiše kao vlasnik nekretnina opisanih u čl. 2. ovog Predugovora bez ikakvih tereta ili ograničenja, odnosno ukoliko ne ispuni u rokovima svoje obveze preuzete ovim Predugovorom, dužan je Kupcu vratiti dvostruki iznos KAPARE, tako i bilo kojeg drugog iznosa koji bi glasio na ime isplate ugovorene kupoprodajne cijene, na bankovni račun Kupca, kao i da se obvezuje podmiriti sve, na takav način, nastale troškove bankovnih naknada i to sve sukladno članku 4. ovog Predugovora a sve u roku od 15 dana od nastupa okolnosti radi kojih glavni ugovor nije sklopljen i to sve sukladno prema HR zakonu.

Ugovorne strane složno utvrđuju da se naprijed navedeni rok za ispunjenje obveza Kupca tj. rok za isplatu ostatka kupoprodajne cijene u cijelosti i potpisa Kupoprodajnog ugovora iz opravdanih razloga može produljiti i ugovoriti izričito pisanim Aneksom.

Članak 5.

Prodavatelj će nakon dovršetka izgradnje predmetnih nekretnina i prije potpisa Kupoprodajnog ugovora i isplate kupoprodajne cijene u cijelosti a nakon potpisa ovoga Predugovora i nakon izvršenja uplate kapare i prvog te drugog dijela kupoprodajne cijene uvesti Kupca u nesmetano uživanje stanova koji su predmet ovoga Predugovora a sukladno tome će se napraviti poseban primopredajni zapisnik s kojim datumom će Kupac preuzeti sve obveze plaćanja računa za troškove stanovanja u predmetnoj nekretnini.

Prodavatelj u svakom slučaju ne potražuje ništa spram Kupca po osnovi posjeda, najma i slično od dana primopredaje pa sve do potpisa Kupoprodajnog ugovora.

Članak 6.

6.1 Sve troškove i moguća dugovanja koji terete predmetne nekretnine i vlasnika nekretnine (komunalna naknada, potrošak struje, potrošak vode, čistoća i ostalo.....) koje su predmet kupoprodaje, a koji proizlaze iz osnova njenih korištenja, do datuma potpisa Primopredajnog zapisnika s čime se nekretnine i predaju u posjed snosit će Prodavatelj.

Prodavatelj će Kupcu, sukladno prethodnom stavku čl. 5. ovog Predugovora, na dan primopredaje nekretnina predočiti dokaze o plaćanju svih navedenih režijskih troškova.

6.2. Prodavatelj izjavljuje da će biti predmetne nekretnine izgrađene u skladu s usvojenom projektnom dokumentacijom i uzancama struke, te garantiraju za kvalitetu izvedenih građevinskih i zanatskih radova na način i u rokovima sukladno pozitivnim zakonskim propisima.

Za kvalitetu svih izvedenih konstruktivnih radova prodavatelji garantiraju Kupcu deset godina a za kvalitetu građevinsko-zanatskih radova na rok od dvije godine računajući od dana predaje nekretnina u posjed Kupcu, dok za ugrađenu opremu vrijede jamstva isporučitelja iste.

Članak 7.

Prodavatelj će **glavnim Kupoprodajnim ugovorom** o prodaji koji će sklopiti sa Kupcem te posebno ovjerenom **Tabularnom izjavom** Prodavatelja o primitku uplate kupoprodajne cijene u cijelosti **ovlastiti Kupca** da na temelju istoga Ugovora i Tabularne izjave može bez daljnijega pitanja i sudjelovanja Prodavatelja u javnim zemljišnim knjigama zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva prometovanog stana na svoje ime za cijelo uz istodobno brisanje toga prava sa imena Prodavatelja za cijelo.

Članak 8.

Troškove u svezi sastava i ovjere ovog Predugovora o kupoprodaji nekretnina, konačnog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, svih potrebnih upisa, kako u zemljišne knjige, tako i u ostale javne upisnike, sukladno prednje navedenim ispravama u cijelosti, snosi Kupac.

Članak 9.

Ugovorne strane primaju za sebe i svoje pravne slijednike sva prava i obveze koji iz ovog Predugovora proizlaze.

Ugovorne strane su suglasne da je mogući prijenos svih prava i obaveza na drugog Kupca/Primatelja u cijelosti bez naknade.

Članak 10.

Ugovorne strane će svaki moguće nastali nesporazum vezan za provedbu ovog Predugovora nastojati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bude moguće ugovaraju nadležnost **Općinskog suda u Zadru.**

Članak 11.

Ovaj je Predugovor sastavljen u **3, (tri)**, istovjetna primjeraka, svaki sa snagom izvornika, za svaku od ugovornih strana odgovarajući broj primjeraka te jedan primjerak posredničkoj agenciji.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno izjavljuju da su im sve odredbe ovog Predugovora o kupoprodaji nekretnina, u cijelosti, pročitane, protumačene i razjašnjene, da su iste Kupcu prevedene na češki jezik posredstvom ovlaštenog sudskog tumača te su mu kao takve i dostavljene u pisanom obliku, pa stoga ugovorne strane prihvaćaju sva prava i obveze koje proizlaze iz ovog Predugovora te se odriču bilo kakvih prigovora i pobijanja istog po bilo kojoj osnovi.

Ugovorne strane su suglasne da je u odredbama ovog Predugovora sadržana njihova prava i stvarna volja, te u znak prihvata prava i obveza koje iz Ugovora proizlaze vlastoručno ga potpisuju.

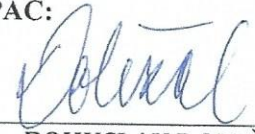
Ugovorne strane suglasno izjavljuju da je ovaj Predugovor valjan po RH Zakonu i u skeniranoj formi kako od strane Prodavatelja tako i od strane Kupca.

PRODAVATELJ:



BEER POINT j.d.o.o.
zastupano: Mislav MAŽURAN

KUPAC:



MUDr. BOHUSLAV DOLEŽAL

BEER POINT J.D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 03864690697, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 31, 10000 ZAGREB zastupano po direktoru **MISLAV MAŽURAN, OIB: 16650239671, Poveljana, Put Vrulje 37A**, kao Prodavatelj, s jedne strane (dalje u tekstu: Prodavatelj),

I

MATIC KOTNIK, OIB: 85232192626, STRITARJEVA 3, 3320 VELENJE, SLOVENIJA
KRISTINA SKORNŠEK, OIB: 17184515926, STRITARJEVA 3, 3320 VELENJE, SLOVENIJA, zajedno kao Kupci, s druge strane (dalje u tekstu: Kupci),

Prodavatelj i Kupci kao Ugovorne strane (zajedno dalje u tekstu: Ugovorne strane),

sklopili su u Poveljani, dana 30.07. 2025. godine sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Predmet ovog pravnog posla je namjeravana kupoprodaja nekretnine upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, **ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PAG, Katastarska općina: 321559, POVLJANA, Broj ZK uložka: 2796, k.č. br. 1595/16**, opisana kao **Put Vrulje 621m2 (DVORIŠTE 423m2, STAMBENA ZGRADA, Poveljana, Put Vrulje 37A 198m2)**, i to:

8. Suvlasnički dio: 2918/10000 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) STAN S7** na 2. katu, podne površine 77,88 m², sastoji se od: hodnika, spavaće sobe, kupaonice, spavaće sobe, kuhinje i blagovaonice, dnevnog boravka, kupaonice, saune i spavaće sobe, pripadaka: terasa 1 podne površine 8,45 m², terasa 2 podne površine 8,73 m², sporednih dijelova: parkirališno mjesto PM2 podne površine 12,50 m² i parkirališno mjesto PM3 podne površine 12,50 m², te pripadaka: tavan podne površine 90,74 m² i terasa podne površine 68,65 m² označen u planu posebnih dijelova zgrade svjetlosmeđom bojom, ukupne podne površine 279,45 m²., a od kojeg će sukladno Planu posebnih dijelova zgrade, **KLASA: 361-08/24-93/000418, URBROJ: 2198/1-07-11/4-24-0006** od 05.12.2024.g., nastati dvije samostalne uporabne cjeline od kojih će po etažiranju predmet prodaje predstavljati:

STAN S7 na 2. katu, podne površine 59,88 m², sastoji se od: hodnika, spavaće sobe, kupaonice, spavaće sobe, kuhinje i blagovaonice, dnevnog boravka, kupaonice, pripadaka: terasa 1 podne površine 8,45 m², terasa 2 podne površine 8,73 m², sporednog dijela: parkirališno mjesto PM2 podne površine 12,50 m², označen u planu posebnih dijelova zgrade svjetlosmeđom bojom, ukupne podne površine 89,56 m², što čini 1538/10000 idealnog dijela nekretnine u odnosu na cijelo. (tlocrt predmetnog stana i etažni elaborat čine priloge ovog Predugovora)

dalje u tekstu: predmetna nekretnina.

Predmetna nekretnina se nalazi na adresi: **Povljana 23249, Put Vrulje 37a.**

Članak 2.

Ugovorne strane nadalje utvrđuju da je **Prodavatelj spreman prodati nekretninu iz članka 1. u cijelosti, a Kupci su spremni istu kupiti, svaki u 1/2 dijela,** te da stoga sklapaju ovaj predugovor s čvrstom namjerom da se istim obvežu na zaključenje ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine. (dalje u tekstu: „Ugovor“).

Ovim predugovorom ugovorne strane ujedno i određuju sve bitne uvjete definitivnog kupoprodajnog ugovora, a osobito rok za njegovo zaključenje, predmet kupoprodaje, kupoprodajnu cijenu s modalitetima i dinamikom isplate, trenutak prijenosa vlasništva na nekretnini, predaju nekretnine u posjed Kupaca, obveze plaćanja poreza na promet nekretnina i drugih troškova vezanih za sklapanje i provedbu ugovora o kupoprodaji, a sve kako bi prava i obveze stranaka bile čim jasnije definirane i kako bi se izbjegla mogućnost eventualnih nesporazuma i sporova.

Članak 3.

Prodavatelj jamči Kupcima da nekretnina koja je predmetom ove kupoprodaje nje opterećena bilo kakvim uknjiženim ili izvanknjižnim pravima i teretima u korist trećih osoba, izuzev sljedećeg:

Zaprimljeno 20.03.2025.g. pod brojem Z-9665/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSL.BR. OVR-329/2025 OD 19.03.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OD 18.03.2025, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 30.000,00 Eur i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, sve u korist: 30.000,00 EUR vezano uz B 8 (8.2) MARANATHA GRADNJA D.O.O., OIB: 75643403556, BRATINA 72, BRATINA 10451 PISAROVINA

Prodavatelj se obvezuje do sklapanja Ugovora o kupoprodaji ishodovati i dostaviti Kupcima vlasnički list za predmetnu nekretninu sukladno kojim će predmetna nekretnina predstavljati samostalnu uporabnu cjelinu opisanu kao u etažnom elaboratu (kako je i navedeno u čl.1.), koje će on biti vlasnik u cijelosti, te koji će vlasnički list biti slobodan od ikakva negativna upisa, aktivne plombe i tereta, do 15.09.2025.g., a što predstavlja bitan sastojak ovog Predugovora, a ujedno i bitan uvjet za sklapanje Ugovora o kupoprodaji.

Prodavatelj jamči Kupcima da se u pogledu predmetne nekretnine ne vodi bilo kakav sudski, upravni ili drugi postupak koji bi na bilo koji način ograničavao ili umanjivao posjedovna i vlasnička prava Kupaca te da je isključivi i jedini vlasnik i posjednik predmetne nekretnine.

Prodavatelj svojim potpisom na ovom Predugovoru, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljuje da predmetna nekretnina **ne predstavlja bračnu/izvanbračnu stečevinu.**

Prodavatelj je dostavio Kupcima energetski certifikat za ovdje predmet prodaje.

Ugovorne strane su suglasne da je na zemljišnoknjižnom izvratku vidljiv sljedeći upis:

Zaprimljeno 23.09.2024.g. pod brojem Z-31515/2024 ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA KLASA: UP/I-361-05/24-01/000292, URBROJ: 2198-07- 11/4-24-0010 KOJU JE IZDAO UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE ZADARSKE ŽUPANIJE 13.08.2024, na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (NN 20/17).

Prodavatelj jamči kako po ishodovanju navedenog akta nije činio nikakve preinake na predmetnoj nekretnini te da je ista legalna.

Prodavatelj je dostavio Kupcima pravomoćnu Građevinsku i pravomoćnu Uporabnu dozvolu za predmetnu nekretninu, prilikom sklapanja ovog Predugovora, a primitak kojih dokumenta Kupci potvrđuju svojim potpisima na ovom Ugovoru.

Članak 4.

Za nekretninu koja je predmet ovog predugovora, Ugovorne strane ugovorile su kupoprodajnu cijenu u iznosu od **199.000,00 € (slovima: stodevedesetidevettisućaeura)**, a koji iznos Kupci se obvezuju isplatiti Prodavatelju sljedećom dinamikom:

Iznos u visini od **15.000,00 € (slovima: petnaesttisućaeura)**, Kupci se obvezuju isplatiti na račun Prodavatelja **IBAN: HR 61 2402006 1100831463 otvoren kod Erste bank d.d.**, na ime kapare kao odustatnine, iz vlastitih sredstava, u roku pet (5) radnih dana od dana sklapanja ovog Predugovora. Isplata kapare predstavlja bitan sastojak ovog Predugovora. Ukoliko Kupci ne izvrše plaćanje kapare u ugovorenom roku, ovaj Predugovor se raskida po sili zakona i neće proizvoditi daljnje pravne učinke. Ako se kapara isplati u ugovorenom roku, tada se navedeni iznosi imaju uračunati u ukupnu kupoprodajnu cijenu.

- Iznos u visini od **184.000,00 € (slovima: stoosamdesetičetiritisućeeura)**, Kupci se obvezuju isplatiti Prodavatelju, na ime **ostatka kupoprodajne cijene**, iz vlastitih sredstava, na način da će izvršiti isplatu u korist ranije navedenog računa Prodavatelja, **u roku 14 radnih dana od dana sklapanja i ovjere Ugovora o kupoprodaji, a koji se ima sklopiti u roku 10 radnih dana od dana ispunjenja bitnog uvjeta navedena u čl.3. ovog Predugovora.** Navedeni rok predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora.

Citirana kupoprodajna cijena je nepromjenjiva i na njenu visinu neće utjecati nikakav eventualni porast ili pad cijena nekretnina.

Članak 5.

Prodavatelj je ovlašten zadržati primljenu kaparu ukoliko Kupci odustanu od sklapanja glavnog ugovora, odnosno ukoliko su odgovorni za prestanak ovog predugovora, a ukoliko Prodavatelj odustane od sklapanja glavnog ugovora, vraća Kupcima kaparu u dvostrukom iznosu, odnosno ako je odgovornost na njegovoj strani, dužan je Kupcima isplatiti dvostruki iznos primljene kapare.

Članak 6.

Prodavatelj se obvezuje, po konačnoj isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, a najkasnije u roku **1 (jednog) radnog dana**, izdati Kupcima dozvolu uknjižbe na predmetu kupoprodaje (tabularnu izjavu).

Članak 7.

Prodavatelj će Kupcima predati u neposredan posjed nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, **slobodnu od osoba i stvari, po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene**, a do kojeg datuma se Prodavatelj obvezuje podmiriti sve troškove s osnova korištenja i vlasništva predmetne nekretnine.

Prodavatelj se dodatno obvezuje da će prije predaje posjeda izvršiti sljedeće radove na svoj trošak:

- zamjenu parketa u obje spavaće sobe, završno farbanje zidova
- čišćenje cijelog apartmana (uključujući sanitarije, kuhinju, prozore i podove).

Primopredaja nekretnine izvršit će se pisanim zapisnikom koji će potpisati obje ugovorne strane, čime će se potvrditi da je nekretnina predana u stanju sukladnom ovom članku

Nakon primitka nekretnine u posjed, Kupci se obvezuju izvršiti prijenos eventualnih režijskih i drugih troškova za nekretninu iz čl. 1. na svoje ime, te su od trenutka primitka nekretnine u posjed iste dužni podmirivati.

Kupci su pregledali nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, te se odriču prava prigovora eventualnim njezinim nedostacima uočljivim običnim pregledom, tj. nekretnina se kupuje prema načelu „**viđeno-kupljeno**“.

Prodavatelj se obvezuje do trenutka predaje predmetne nekretnine u posjed Kupcima održati nekretninu u stanju kakvom je pri potpisu ovog Predugovora.

Također, kod primopredaje posjeda, Prodavatelj će prenijeti na Kupce i predati im jamstva izvođača za solidnost građevine, za ispravno funkcioniranje instalacija i uređaja koji su trajno povezani s građevinom, kao i za ugrađenu opremu i uređaje koji nisu trajno povezani s građevinom, a sukladno stupnju izgrađenosti za koji odgovara Prodavatelj. Predaja predmetnih jamstava i garancija ne oslobađa Prodavatelja od odgovornosti. Garancija na izvedene radove je dvije (2) godine, za ugrađene uređaje i opremu prema specifikacijama proizvođača, a na konstrukciju zgrade 10 godina od dana izdavanja rješenja o uporabi.

Članak 8.

Budući da predmetna nekretnina nije obuhvaćena sustavom PDV-a, na ovu prodaju se ne obračunava PDV, već Kupci snose obvezu plaćanja poreza na promet nekretninama, kao i svih troškova vezanih uz sklapanje, ovjeru i provedbu glavnog Ugovora o kupoprodaji. Kupci ne plaćaju i nisu obavezni platiti PDV ni u kojem slučaju.

Članak 9.

Sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među ugovornim stranama, vezano uz ovaj ili definitivni Ugovor o kupoprodaji, one će nastojati riješiti sporazumom, a ne uspiju li u tome, ugovaraju nadležnost **Općinskog suda u Zadru.**

Članak 10.

Ovaj Predugovor je zaključen u dovoljnom broju istovjetnih i jednakovrijednih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan, a preostali služe za potrebe nadležnih tijela. Ugovorne strane ovaj su Predugovor pročitale i razumjele, a budući da isti u potpunosti iskazuje njihovu slobodnu i istinitu volju na sklapanje baš takvog pravnog posla, one ga u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju.

PRODAVATELJ:

BEER POINT j.d.o.o.
Zagreb

BEER POINT J.D.O.O. ZA USLUGE
direktor MISLAV MAŽURAN

KUPCI:


MATIC KOTNIK


KRISTINA SKORNŠEK

Smluvní strany:

BEER POINT j.d.o.o., OIB: 03864690697, Draškovićeveva 31, 10000 Zagreb, R. HRVATSKA, který zastupuje Mislav Mažuran, OIB: 16650239671, Palmotićeveva 58, 10000 Záhřeb, Chorvatsko z jedné strany jako Prodávající, (dále v textu smlouvy: Prodávající)

i
VLADIMÍR KARÁSEK, OIB: 43074650578, MARTIN - PRIEKOPA, J.MARTÁKA 3799/2, Slovensko, i JANA KARÁSKOVÁ, OIB: 53186864336, BRNO, PISÁRKY, BRNO-KOHOUTOVICE, LIBUŠINO ÚDOLÍ 514/150, BRNO-MĚSTO, Česká republika, z druhé strany jako Kupující, (dále v textu smlouvy o smlouvě budoucí: Kupující)

V Zadaru, dne 8.03.2022 uzavřeli následující

SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O KOUPI A PRODEJI

Článek 1.

Smluvní strany této smlouvy souhlasí, že:

- je Prodávající v ZK knize Městského soudu v Zadaru, ZK oddělení v Pagu zapsán jako nositel vlastnického práva na nemovitostech označených jako kat. částice č. 1595/16, vše K.O. Povljana, HR – 23249 Povljana, PUT VRULJE..
- Že Prodávající dne 11.10.2018 vyřídil **STAVEBNÍ POVOLENÍ** na Správním oddělení pro územní plánování, ochranu životního prostředí a komunální činnosti Zadarské župy, Pobočka Pag, s číslem: **Klasa: UP/I-361-03/18-01/000027, Ur. br.: 2198/1-07-05/2-18-0013;**
- Prodávající ručí a potvrzuje, že kromě něj na nemovitostech z čl. 2. této Smlouvy o smlouvě budoucí neexistuje nikdo jiný, který má a/nebo disponuje věcnými, majetkovými a/nebo jakýmkoliv jinými právy na předmětné nemovitosti, ručí kupujícím za každou škodu, která by kupujícím mohla vzniknout kvůli tomu, že by jakékoliv jiné právo zatěžovalo předmětnou nemovitost a ručí, že tato není zatížena žádnými pozemkovými a/nebo nepozemkovými břemeny a/nebo jinými právy ve prospěch druhých osob;
- V souladu s ustanovením článku 15. odst. 2 Zákona o územním plánování a stavbě („Národní noviny“, 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 a 50/12), a ustanovení odst. 3. stejného článku smluvní strany souhlasí, že Prodávající k předmětné nemovitosti zajistí energetický certifikát, kterým se budova zařadí do energetické třídy „-“ dle zvláštního zákona určeného Pravidly o energetickém certifikování budov („Národní noviny“, č. 36/10 a 135/11).
- Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Prodávající informoval Kupujícího o faktu, jeho povinnosti vypracování **ETÁŽOVÉHO ELABORÁTU**, který je potřebný za účelem provedení postupu etážování bytové budovy postavené na kat. č. 1595/16, k.o. Povljana (Městský soud v Zadaru, ZK oddělení Pag) a za ostatní potřebnou dokumentaci, a také i **KOLAUDAČNÍ POVOLENÍ**, aby kupující po vypracování a provedení předmětné dokumentace potřebné pro zapsání vlastnického práva do pozemkových knih Městského soudu v Zadaru, ZK oddělení v Pagu pro k.o. Povljana, a kterážto dokumentace mu bude prezentována přímo od samotných Prodávajících a to ihned po jejím vypracování, vše týkající se výše popsané nemovitosti (**etážové jednotky S9**) mohl nerušeně provést zápis vlastnického práva na své jméno a ve svůj prospěch.

Článek 2.

Prodávající se zavazuje prodat v celku a Kupující koupit každý ½ celku v celku se všim příslušenstvím a právy dle systému „klíč do ruky“ nemovitost na adrese PUT VRULJE, POVLJANA, postavenou dle stavebního

povolení: Klasa: UP/I-361-03/18-01/000027, Ur. br.: 2198/1-07-05/2-18-0013; vydaného 11.10.2018, a to na nemovitosti označené poz. částice 1595/16, K.O. POVLJANA, a to: Bytová jednotka:

„Etážová jednotka S9“ – byt se nachází v 2.patře stavby, jako samostatná část, která se skládá z dvou ložnic (8,94 m² + 7,98 m²), obývací pokoj, kuchyně, jídelna (16,60 m²), koupelna (4,48 m²), chodba (8,69 m²) i terasa (8,59 m²). Bytová jednotka S9 o celkové neto velikosti 55,28 m². K bytové jednotce S9 patří 1 venkovní parkovací místo.

Vyjádřená rozloha bytu je vypočítána dle standardů platných v Chorvatské republice, vypočítána na základě technické dokumentace a eventuální menší odchylky nemají žádný vliv na smlouvenou cenu a rozlohu v této smlouvě. Jako menší odchylka je brán rozdíl do +/- 2%.

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Prodávající, co se týká interiéru výše popsaných nemovitosti (kachličky, podlahy, koupelnový nábytek a další) informoval Kupujícího, že vzhledem k druhu, respektive kvalitě stavebního materiálu, který se bude k úpravě používat, cena toho stavebního materiálu je započítána do obnosu smlouvené kupní ceny.

Článek 3.

Kupní a prodejní cena za nemovitosti uvedené a opsané v předchozím článku této Smlouvy o smlouvě budoucí je smlouvena v neměnném obnosu ve výši

130 000,00 € (slovy: sto třicet tisíc eurt)

V protihodnotě v kunách dle středního kursu HNB v den vyplacení.

Článek 4.

Prodávající a Kupující domlouvají dynamiku placení kupní a prodejní ceny následujícím způsobem:

- Před podpisem této Smlouvy o smlouvě budoucí Kupující zaplatili jako **Zálohu** obnos ve výši **10.000,00 € (slovy: deset tisíc eur)**. Tento obnos Kupující zaplatil zprostředkovatelské agentuře ADRIA TEAM REAL ESTATE d.o.o. (IBAN: HR23 2500 0091 1014 5453 1, SWIFT/BIC: HAABHR22, Addiko bank d.d. Zagreb) a agentura se zavazuje zaplatit jej Prodávajícímu v den podpisu hlavní kupní Smlouvy
- **První část kupní a prodejní ceny ve výši 50% = 65.000,00€ (slovy šedesát pět tisíc eur)** v protihodnotě v kunách dle středního kursu HNB-a v den placení, se Kupující zavazuje zaplatit na účet Prodávajícího: **IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2., a to nejpozději do 5(pěti) pracovních dní po podpisu této Smlouvy o smlouvě budoucí. Prodávající se zavazuje přijetí výše označeného obnosu potvrdit v písemné formě.**
- **Druhá část kupní a prodejní ceny ve výši 30% = 39.000,00€ (slovy: třicet devět tisíc eur)** v protihodnotě v kunách dle středního kursu HNB-a v den placení, se Kupující zavazuje zaplatit na účet Prodávajícího: **IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2., a to nejpozději v den nastěhování do předmětné nemovitosti. Prodávající se zavazuje přijetí výše označeného obnosu potvrdit v písemné formě.**
- **zbytek kupní a prodejní ceny ve výši předmětné nemovitosti ve výši 16.000,00€ (slovy: šestnáct tisíc eur)** v protihodnotě v kunách dle středního kursu HNB-a v den placení, se Kupující zavazuje zaplatit na účet Prodávajícího: **IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2., a to při podpisu Kupní a prodejní smlouvy a nejpozději do 15 dní ode dne provedení kolaudačního povolení a etážového elaborátu v pozemkových knihách a splnění všech smluvních závazků.**

Pokud kupující odstoupí od podpisu Kupní a prodejní smlouvy z jakéhokoliv důvodu nebo se Smlouva o smlouvě budoucí vypoví z důvodu, který je vinou Kupujícího, Prodávající má právo si jako odstupné ponechat výši ZÁLOHY a další platby, pokud byly, vrátí bez úroku Kupujícímu ve lhůtě 30 dnů ode dne ústní nebo písemné žádosti, respektive po vypovězení Smlouvy o smlouvě budoucí, v opačném případě se Prodávajícímu započítává zákonný úrok z prodlení.

Pokud dojde k vypovězení Smlouvy o smlouvě budoucí a vrácení prostředků z výše uvedených důvodů, Kupující se zavazuje ve lhůtě 30 dní po vypovězení Smlouvy o smlouvě budoucí předat nemovitosti bez osob a věcí k dispozici Prodávajícímu s důkazem o placení všech účtů, které by mohly zatížit předmětné nemovitosti, předložit i důkazy o placení všech komunálních poplatků spojených s bytem a odstranit všechny eventuální nedostatky, které vznikly použitím obytných jednotek.

Pokud prodávající odstoupí od podpisu Kupní a prodejní smlouvy z jakéhokoliv důvodu nebo se Smlouva o smlouvě budoucí vypoví nebo se nepodaří vyřídit všechnu potřebnou dokumentaci, která Kupujícímu umožňuje, aby se v pozemkových knihách zapsal jako majitel nemovitosti z čl. 2. této Smlouvy o smlouvě budoucí bez jakýchkoliv břemen a omezení, respektive pokud nesplní své závazky převzaté ve Smlouvě o smlouvě budoucí, je povinen vrátit Kupujícímu dvojnásobnou výši ZÁLOHY a jakýkoliv další obnos, který by byl zaplacen jako část smluvené kupní a prodejní ceny na bankovní účet Kupujícího a také se zavazuje uhradit všechny tímto způsobem vzniklé bankovní náklady, a to vše v souladu s článkem 4. této Smlouvy o smlouvě budoucí, vše ve lhůtě 15 dní od dne vzniku okolností, které neumožňují uzavřít hlavní kupní smlouvu, a to vše v souladu s HR právními předpisy.

Smluvní strany souhlasně stanovují, že předem uvedená lhůta pro splnění povinnosti Kupujícího tj. lhůta pro vyplacení zbytku kupní a prodejní ceny v celosti a podpis Kupní a prodejní smlouvy se z oprávněných důvodů může prodloužit a domluvit písemným Dodatkem.

Článek 5.

Prodávající po dokončení stavby předmětných nemovitostí a před podpisem Kupní a prodejní smlouvy a vyplacením kupní a prodejní ceny v celosti a po podpisu této Smlouvy o smlouvě budoucí a po provedení zaplacení zálohy a první a druhé části kupní a prodejní ceny uvede Kupujícího do nerušeného užívání nemovitostí, které jsou předmětem této Smlouvy o smlouvě budoucí a v souladu s tím připraví zvláštní předávací protokol, s kterým datem kupující převezme všechny povinnosti placení účtů za náklady bydlení v předmětné nemovitosti.

Prodávající v každém případě nežádá nic od kupujícího, co se týká užívání – nájem apod. ode dne předání do podpisu Kupní a prodejní smlouvy.

Článek 6.

6.1. Všechny náklady a možné dluhy, které zatěžují předmětnou nemovitost a majitele nemovitosti (komunální poplatky, spotřeba el. proudu, spotřeba vody, odvoz odpadu a další...), která je předmětem koupě a prodeje a které vyplývají z jejího užívání, do data podpisu Předávacího protokolu, s kterým se nemovitost předává do majetku, hradí prodávající.

Prodávající Kupujícímu v souladu s předchozím odstavcem čl. 5 této Smlouvy o smlouvě budoucí v den předání nemovitosti předloží důkazy o placení všech uvedených režijních nákladů

6.2. Prodávající prohlašuje, že předmětná nemovitost je postavena v souladu se schválenou projektovou dokumentací a pravidly oboru a garantuje za kvalitu provedených stavebních a řemeslných prací způsobem a ve lhůtách v souladu s pozitivními zákonnými předpisy.

Za kvalitu všech provedených konstrukčních prací prodávající garantuje kupujícím deset let a za kvalitu stavebně-řemeslných prací po dobu dvou let, počítáno ode dne předání nemovitosti do držení kupujícímu, a za vestavěné zařízení platí záruky jejich dodavatelů.

Článek 7.

Prodávající Smlouvou o koupi a prodeji, kterou s ním uzavře a zvláště s ověřeným Tabulárním prohlášením prodávajícího po přijetí obnosu kupní a prodejní ceny v celosti **zplnomocní Kupujícího**, aby na základě této Smlouvy a Tabulárního prohlášení mohl bez dalších otázek a účasti prodávajícího ve veřejných pozemkových knihách požádat o zapsání a zapsat vlastnické právo na danou nemovitost na své jméno a zároveň vymazat vlastnické právo ze jména prodávajícího v celosti.

Článek 8.

Náklady týkající se sestavení a ověření této Smlouvy o smlouvě budoucí o koupi a prodeji nemovitosti, konečné Smlouvy o koupi a prodeji nemovitostí, všech potřebných zápisů jak do ZK knih, tak i do dalších veřejných rejstříků v souladu s výše uvedenými dokumenty, hradí Kupující.

Článek 9.

Smluvní strany přijímají pro sebe a své právní nástupce všechna práva a povinnosti, které z této Smlouvy o smlouvě budoucí vyplývají.

Smluvní strany souhlasí, že je možný přenos všech práva a povinnosti na druhého Kupujícího/příjemce v celku a bez poplatku.

Článek 10.

Smluvní strany se budou snažit každé možné vzniklé nedorozumění spojené s provedením této Smlouvy o smlouvě budoucí řešit smířčí cestou, a pokud to nebude možné, domlouvají kompetenci **Městského soudu v Zadaru**.

Článek 11.

Tato Smlouva o smlouvě budoucí je sestavena ve 3 (třech) totožných stejnopisech, každý s platností originálu, pro každou ze smluvních stran odpovídající počet kopií a jedno vyhotovení pro zprostředkovatelskou agenturu.

Článek 12.

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jsou jim všechna nařízení této Smlouvy o smlouvě budoucí o koupi a prodeji nemovitosti v celosti přečtené a vysvětlené, že jsou Kupujícím přeložené do češtiny prostřednictvím oficiálního soudního tlumočnicka a že mu byly dodány i v psané formě, a proto smluvní strany akceptují všechna práva a povinnosti, které vyplývají z této Smlouvy a zřikají se jakýchkoliv námitek a rozporování smlouvy z jakéhokoliv důvodu.

Smluvní strany souhlasí, že v ustanoveních této Smlouvy o smlouvě budoucí jsou obsažena jejich práva a skutečná vůle a na znak přijetí práv a povinností, které ze Smlouvy vyplývají, ji vlastnoručně podepisují.

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že je tato Smlouva o smlouvě budoucí platná dle HR zákonů i ve skenované formě, jak ze strany Prodávajícího, tak i ze strany Kupujícího.

PRODÁVAJÍCÍ:


BEER POINT j.d.o.o.

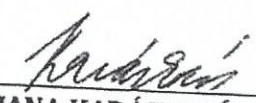
Zagreb

BEER POINT j.d.o.o.

zastupano: Mislav MAŽURAN

KUPUJÍCÍ:


VLADIMÍR KARÁSEK


JANA KARÁSKOVÁ

Naslov

**BEER POINT -UVID U DOKUMENTACIJU RADI
FINANCIJSKOG VJEŠTAČENJA TRAŽI SE**

Od <ljerka.zivkovic@inet.hr>

Za <mislav.mazuran@gmail.com>

Cc <sandrck.ksenija@gmail.com>, <alma.opacak@gmail.com>

Datum 2026-03-09 10:21



Poštovni,

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. **St-2698/2025 u pravnoj stvari predlagatelja VAGRES d.o.o. Popopvec, stečajni dužnik BEER POINT j.d.o.o. Zagreb,**

određena sam provesti financijsko - knjigovodstveno vještačenje pregledom cjelokupne poslovno - knjigovodstvene dokumentacije, kako je to određeno

zaključkom ovog suda broj St-2698/2025 od 23. prosinca 2025. kao i neposredno utvrditi je li na strani dužnika postoji koji od stečajnih razloga propisanih

odredbama čl. 5., 6. i 7. Stečajnog zakona, tj. je li dužnik nesposoban za plaćanje ili prezadužen, odnosno može li se osnovano pretpostaviti da će dužnik, kao

pravna osoba nastavljenjem poslovanja, uredno ispunjavati svoje obveze po dospijeću i nakon dospijeća, imajući u vidu da je račun dužnika na dan podnošenja

prijedloga predlagatelja za otvaranje stečajnoga postupka najprije bio blokiran, pa je odblokiran te je na dan pisanja ove odluke ponovo u blokadi iznosu od 74,90 EUR-a.

Sukladno gore navedenom, molim da me kontaktirate kada mogu doći u prostorije stečajnoga dužnika ili knjigovodstvenog ureda radi uvida u knjigovodstvenu dokumentaciju i to:

- 1.) bruto bilancu s 31.12.2025.
- 2.) izvode iz žiro računa od 01.01.2026. do danas
- 3.) knjigovodstvene kartice imovine
- 4.) knjigovodstvene kartice potraživanja prema kupcima
- 5.) knjigovodstvene kartice obveze prema banaka, dobavljačima, zaposlenima i sl.

Kako rješenjem Suda imam kratak rok za izradu financijskoga vještačenja, molim da mi se žurno javite na

mob. 091 560 82 42

Ili na e-mail: ljerka.zivkovic@inet.hr

Također Vas ljubazno molim potvrditi primitka ovog maila.

S poštovanjem,

Ljerka Živković

Stalni sudski vještak za financije

Naslov **Beer point j.d.o.o., OIB: 03864690697**
Od Ksenija Sandrk <sandr.ksenija@gmail.com>
Za <ljerka.zivkovic@inet.hr>
Datum 2026-03-17 10:21



Poštovana

vezano za dostavu dokumentacije za poreznog obveznika Beer point j.d.o.o., OIB: 03864690697 za potrebe pokrenutog stečaja molim vas za produljenje roka kao bi uspješno i kvalitetno predočila podatke poslovanja.

Šaljem dodatni mail g. Mislava Mažurana, direktora o popisu imovine koju tvrtka posjeduje na otoku Pagu a koje će se sada staviti u rent i u prodaju.

Situacija se ovdje produljina na više mjeseci, godinu, zbog otežanih okolnosti izdavanja potrebnih dozvola, elaborata od strane odsjeka za građevinarstvo općine Pag, samog izlaska na teren općinskih službi zadužene za izdavanje raznih dozvola.

Zahvaljujem na ovoj mogućnosti

Lp

Ksenija Šandrk
0915915968