

BALEN 1, d.o.o., OIB: 65812474252, Zagreb, Donje Svetice 33, kao Prodavatelj

DTC projekt d.o.o., OIB: 01471402891, Zagreb, Grižanska 2a, kao Kupac

sklopili su dana 17.10.2016.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Predmet kupoprodaje je nekretnina-poslovna zgrada na adresi Grižanska 2a, Dubrava-Zagreb, a koja nekretnina je vanknjižno vlasništvo Prodavatelja i sagrađena je kao trgovački centar Dubrava temeljem građevinske dozvole br. UP I-05-1533/3 od 13.4.1979. na kč. 6105, k.o. Dubrava.

Članak 2.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu, u naravi dilatacija A, armirano betonska konstrukcija u postojećem derutnom stanju izgrađena prije cca 30 godina do nivoa – podrum, prizemlje, prvi, drugi kat, a bez formirane i upisane građevinske parcele, površine cca 8000 m² s pripadajućih 3258 m² zemljišta, u viđenom stanju, te pripadajućim zajedničkim prostorima smještenim u podrumskom dijelu Kulturnog centra Dubrava (dilatacija B).

Članak 3.

Kupoprodajna cijena za predmetnu nekretninu iznosi 1.700.000,00 kn bruto.

Članak 4.

Po uplati kupoprodajne cijene ugovorne strane sačinjit će TABULARNU IZJAVU sa dozvolom za upis u vlasničke knjige bez ikakvih daljnjih uvjeta.

Članak 5.

Prodavatelj jamči kupcu da na navedenoj nekretnini ne postoje nikakove hipoteke ni zabilježbe koje bi opterećivale predmetnu nekretninu te da kupac osim kupoprodajne cijene nema drugih obaveza prema Gradu Zagrebu ili bilo kojem nadležnom tijelu.

Članak 6.

U posjed nekretnine kupac će stupiti odmah nakon uplate cjelokupnog ugovornog iznosa i sklapanja UGOVORA O PRODAJI, a za koji je nužna suglasnost povjerenika.

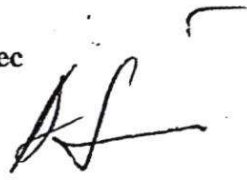
Članak 7.

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri primjerka, jedan za Prodavatelja i tri za Kupca.

U Zagrebu 17.10.2016.

Za Prodavatelja
Pavle Njegovan


BALEN 1 d.o.o.
Zagreb, Donje Svetice 33

Za Kupca
Andrija Špoljarec
DTC PROJEKT
d.o.o.
Zagreb, Grižanska 2 a 

Ja, **JAVNI BILJEŽNIK Zorka Čavajda, ZAGREB, Radnička cesta 48** potvrđujem da je

PAVLE NJEGOVAN (OIB: 54821838310), rođen 22.04.1959. godine, ZAGREB, GRAD ZAGREB, KOMBOLOVA ULICA 13, u svojstvu direktora društva BALENT d.o.o., Zagreb, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110043084 izdanu od PU ZAGREBAČKA, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u web stranice sudskog registra Trgovačkih sudova RH na današnji dan, priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + 25% PDV.

Posl. br.: **OV-16229/2016**

U Zagrebu, **10.11.2016.**

**ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Melita Čondrić**



Ja, **JAVNI BILJEŽNIK Zorka Čavajda, ZAGREB, Radnička cesta 48** potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa

**Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren po ovom javnom bilježniku
dana 10.11.2016. god. pod brojem OV-16229/2016**

Izvornik je ispisan računalom koji ima 1 list.

Izvorna isprava se po tvrdnji stranke nalazi kod stranke, a donijela ju je sa sobom stranka **PAVLE NJEGOVAN (OIB: 54821838310), rođen 22.04.1959. godine, ZAGREB, GRAD ZAGREB, KOMBOLOVA ULICA 13, .**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 17 PPJT u iznosu od 20,00 kn + 25% PDV.

Posl. br.: **OV-16230/2016**

U Zagrebu, **10.11.2016.**

**ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Melita Čondrić**



BALENT. d.o.o., OIB: 65812474252, Zagreb, Donje Svetice 33. zastupan po direktoru g. Pavle Njegovan (u daljnjem tekstu kao Prodavatelj)

i
DTC PROJEKT d.o.o., OIB: 01471402891, Zagreb, Grižanska 2a, zastupan po direktoru g. Andrija Špoljarec (u daljnjem tekstu kao Kupac)

sklopili su dana 02.12.2016.

ANEX UGOVORU O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane konstatiraju da među njima postoji sklopljen UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE od 17.10.2016. godine. Ovim ANEX-om UGOVORU ugovorne strane detaljno uređuju predmet kupoprodaje kao i pravni slijed nekretnine od početka gradnje do sklapanja UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE 17.10.2016. godine.

Članak 2.

Predmet kupoprodaje je poslovna zgrada u sklopu kompleksa KULTURNO POSLOVNOG CENTRA, Zagreb, Grižanska 2A, a koji se sastoji od dvije građevine – zapadni dio (dilatacija A) kao POSLOVNA ZGRADA i istočni dio (dilatacija B) kao KULTURI CENTAR Dubrava. Obje zgrade sagradilo je GP DOM iz Zagreba, Tkalčićeva 19 temeljem ZAKLJUČKA o davanju na korištenje građevinskog zemljišta Broj: UP/I-05/3-1502/2-1979 od 13.04.1979. godine, te GRAĐEVNE DOZVOLE Broj: UP/I-05/1-1533/3-79 OD 13.04.1979. godine i dopune građevinske dozvole UP/I-06-1-3948/9-1980 od 12.05.1981. godine izdane od Grada Zagreba, Općina Dubrava, Sekretarijat za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo te prema projektnoj dokumentaciji izrađenoj od arhitektonskog projektnog zavoda APZ, Zagreb, Petrinjska 7.

Članak 3.

Na građevinskom zemljištu koje je neposrednom pogodbom dato na korištenje GP DOM-u površine 1510 čhv ili 5430 m² formirana je građevinska čestica kč. 6187, k.o. Dubrava, odnosno zkč. 2986/1433, k.o. Granešina, a na kojoj su sagrađene obje građevine i to Trgovački i Kulturni centar i na koju je izdana jedinstvena građevna dozvola.

Članak 4.

GP DOM je kao prodavatelj temeljem međusobnih ugovora i sporazuma kao i temeljem KONAČNOG UGOVORA O KUPOPRODAJU POSLOVNOG PROSTORA KULTURNOG CENTRA U DUBRAVI od 14.12.1989. godine sklopljenog između GP DOM i Općina Dubrava, Zagreb, Prosinačkih žrtava 49 i Udružene samoupravne interesne zajednice kulture Grada Zagreba, Zagreb, B. Adžije 13 kao kupca, prodao Kulturni centar Dubrava, sagrađen u etažama – podrum, prizemlje, prvi i drugi kat, u ukupnoj površini 4.763,58m².

Istim jupoprodajnim ugovorom je definirano da u dijelu kulturnog centra postoje dijelovi objekta za zajedničke uporabe, a u dovršenju kojih je obaveza Općine Dubrava sudjelovati u udjelu 40% troškova dovršenja istih, dok je obaveza GP DOM-a sudjelovati u predmetnim troškovima 60% iznosa.

U vrijeme kupoprodaje Kulturnog centra, isti je bio građevinski dovršen u svim dijelovima osim velike i male dvorane te zajedničkih prostorija koje nisu dovršene sa potrebnom opremom već samo građevinski. Ostali dijelovi objekta – kancelarije, sanitarije, hodnici, pristupne površine, priključci – struja, voda, odvodnja, grijanje kulturnog centra kao i okoliš bili su dovršeni od prodavatelja GP DOM i predani kupcu.

Članak 5.

GP DOM je kao vlasnik obje građevine izvršio prodaju i Poslovne zgrade (dilatacija A.) Stambenoj Zadruzi STANOINVEST iz Zagreba, Braće Kavurića 22/II u postojećem stanju sa pripadajućih 3258m² zemljišta, a što u odnosu na ukupnu površinu parcele iznosi 60% suvlasničkih dijelova. Osim pripadnog zemljišta i građevine koja je u momentu kupoprodaje bila i isključivo vlasništvu prodavatelja, GP DOM je Stambenoj Zadruzi Stanoinvest prodao i suvlasnički udio u zajedničkim prostorijama sagrađenim u dijelu objekta Kulturnog centra (dilatacija B) i to u nivou PODRUM. Suvlasničke prostorije sagrađene su za mogućnost smještaja zajedničkih postrojenja nužnih za normalno funkcioniranje obje građevine budući je prvotni projekt iz 1979. godine predvidio jednoga vlasnika na cijelom kompleksu. Osim zajedničkih postrojenja (kotlovnica, trafostanica, šprinkler stanica, klima pogoni, smještaj domara i dr.) GP DOM je prodao i suvlasništvo na prostorima zajedničkog skloništa, kao i pravo pristupa kupca do navedenih prostorija putem pristupne kolne rampe, stubišta, hodnika i ostalih pristupnih površina.

Popis – iskaz površina za Trgovinski centar kupca S.Z Stanoinvest kao i Kulturni centar kupca Grad Zagreb, te zajedničkih površina kao i zajedničkih pristupnih površina specificiran je u elaboratu A 2-6/89 izrađenog od APZ te je isti sastavni dio ovog ANEX-a UGOVORU.

Članak 6.

U momentu kupoprodaje objekta Trgovinski centar bio je izgrađen kao gola skeleta armirano betonska konstrukcija u nivou podrum, prizemlje, prvi kat dok se za preostali dio građevine (drugi kat) kupac S.Z Stanoinvest obvezao angažirati prodavatelja GP DOM kao izvođača armirano betonskih radova o čemu bi se sačinio poseban ugovor o građenju.

Članak 7.

Zbog nedostataka sredstava za gradnju S.Z. Stanoinvest je temeljem oglasa o traženju suinvestitora i graditelja objavljenog u javnom glasilu, primio ponudu za dovršenje Trgovinskog centra od društva ALU-KON d.o.o. iz Gorčice, a koje je bilo ovlašteno za gradnju, projektiranje i nadzor. Temeljem ODLUKE skupštine Stambene Zadruga Stanoinvest od 23.01.1997. godine, zadruga je sa ponudračem ALU-KON d.o.o. sklopila UGOVOR O GRAĐENJU br. 5/97 od 15.02.1997. godine. Temeljem navedenog ugovora kao i temeljem IZMJENE GRAĐEVNE DOZVOLE Klasa: UP/I-361-03/93-01/74, Ur. br. 251-05-04-95-10 od 22.03.1995. godine izdane od Grada Zagreba, Gradski sekretarijat za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo, ALU-KON d.o.o. izvršio je dogradnju drugog kata Trgovačkog centra u armirano betonskoj konstrukciji te izvršio veći dio zatvaranja fasade objekta sa aluminijem i staklom te čeličnim profiliranim fasadnim limovima.

Članak 8.

Zbog nedostataka sredstava za gradnju kao i blokade računa nad Stambenom Zadrugom Stanoinvest otvoren je stečajni postupak 2005. godine, a u kojem postupku je kroz održanu javnu dražbu ALU-KON d.o.o. kupio od Stambene Zadruga Stanoinvest u stečaju dio objekta koji je Zadruga kupila od GP DOM-a, što znači prostore u podrumu, prizemlju i prvom katu, pripadajuće zemljište površine 3258m² te suvlasnički dio prostora u Kulturnom centru sa pravom pristupa istima, a o čemu je sklopljen UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE od 09. listopada 2006. godine između S.Z. Stanoinvest u stečaju kao prodavatelja i ALU-KON-a d.o.o. kao kupca. Time je ALU-KON d.o.o. preuzeo sva prava i obaveze proizašle iz predmeta kupoprodaje, kao i rješavanje svih sporova koje bi pred sudovima pokrenuli zadrugari (a koji su u stečajnom postupku zadruge u naravi dužnici) ili bilo koje pravne ili fizičke osobe, a vezano na predmetnu nekretninu – objekt i pripadno zemljište.

Članak 9.

U momentu kupoprodaje nekretnine između S.Z. Stanoinvest u stečaju i ALU-KON-a d.o.o. unutar objekta Trgovački centar nisu postojale nikakve fizičke pregrade koje bi definirale pojedine lokale, hodnike, sanitarije ili slično, već je objekt bio izveden sa armirano betonskim stupovima, podnim i stropnim pločama sa stubištima te djelomično zatvorenom fasadom, iako je kupoprodajni ugovor između S.Z. Stanoinvesta u stečaju i ALU-KON-a sadržavao popis prostora kao predmet kupoprodaje, a što je u naravi bio popis budućih prostora prema glavnom projektu i važećoj građevnoj dozvoli, u svrhu definiranja kupoprodajnih površina.

Članak 10.

Temeljem UGOVORA O GRAĐENJU br. 5/97 sklopljenog između S.Z. Stanoinvest-a i ALU-KON-a d.o.o. od 25.02.1997. godine, zatim temeljem ANEX UGOVORU broj 5/97 od 16.10.1997. godine te ispostavljenih privremenih situacija i građevinske knjige, ovjerenih od Nadzornog inženjera te priznate od zakonskog zastupnika S.Z. Stanoinvesta, uz činjenicu da S.Z. Stanoinvest nije izvršio svoje ugovorne obaveze plaćanja ovjerenih situacija u svom obaveznom iznosu, S.Z. Stanoinvest i ALU-KON d.o.o. su sklopili nagodbu te izvršili prijeboj dugovanja S.Z. Stanoinvesta prema ALU-KON-u d.o.o. za izvedene radove ALU-KON-a na način da je prostor dograđenog drugog kata objekta u površini 2.273,72m² pripao u vlasništvo vjerovniku ALU-KON d.o.o. O istome su strane sačinile SPORAZUM O USTUPANJU PROSTORA te izjave o prijeboju od 20.06.1999. godine.

Članak 11.

Društvo ALU-KON d.o.o. pripojeno je društvu Balent-u d.o.o., OIB: 65812474252, iz Zagreba, Donje Svetice 33, a temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-15/11256-2 od 24. travnja 2015. godine. Kod pripajanja društvo Balent d.o.o. preuzelo je sva prava i obaveze koje je u momentu pripajanja imalo društvo ALU-KON d.o.o. kao i svu financijsku imovinu i nekretnine. Time je nekretnina Trgovačkog centra Dubrava ušla u vlasništvo društva Balent d.o.o. i to vanknjižno vlasništvo budući do danas ista nekretnina nije upisana u zemljišne knjige.

U međuvremenu je temeljem LOKACIJSKE DOZVOLE br. 438/2012, Klasa: UP/I-350-05/11-01/408, Ur. broj: 251-13-21/103-12-42 od 28.09.2012.godine izrađen i ovjeren PARCELACIONI ELABORAT RN 4252/2013, Klasa: 350-05-2013-05/36, Ur.br. 251-13-21/116-2013-2 od 03.04.2013. godine kojim se formira nova katastarska čestica na dijelu Trgovačkog centra (dilatacija A) oznake kč. 6105, k.o. Dubrava ili z.k.č. 2986/1346, k.o. Granešina, u površini 5.899m², a koja je nužna za dovršenje Trgovačkog centra kao i izgradnju potrebnog broja vlastitih parkirališnih mjesta za Trgovački centar. Uz postojećih 3.258m² kupljenih od S.Z. Stanoinvest u stečaju te 421m² kupljenih od Republike Hrvatske nužno je izvršiti dokup još 2220m² zemljišta, a koje je u vlasništvu Grada Zagreba.

Članak 12.

Ugovor o kupoprodaji između Balent-a d.o.o. i DTC Projekt-a d.o.o. definirana je kupoprodaja nekretnine u postojećem stanju na dan 17.10.2016. godine, a što čine;

- * građevinsko zemljište ispod i oko objekta u površini 3.679m² (dio kč. 6105, k.o. Dubrava)
- * građevina Trgovačkog centra kao armirano betonska konstrukcija sa djelomično zatvorenom fasadom u rohbau stanju, a sastoji se od:

| | |
|----------------------------|------------------------|
| - podrum površine bruto | 946,04m ² |
| - prizemlje površine bruto | 2.593,87m ² |
| - prvi kat površine bruto | 2.593,87m ² |
| - drugi kat površine bruto | 2.689,43m ² |
| - krov površine bruto | 55,97m ² |
| UKUPNO BRUTO: | 8.878,18m ² |

* suvlasnički dio (60%) zajedničkih prostora u objektu Kulturni centar – nivo podrum, ukupne površine 810,88m² sa pravom korištenja pristupnih površine od ukupno 473.87m², a u svemu prema PRILOGU ANEX-a APZ- A2-6/89

Kupoprodajna površina utvrđena je izmjerom objekta na licu mjesta kao i na temelju projekta ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA izrađena od projektnog biroa ALU FINAL d.o.o. – TD 01/12 iz 2012. godine.

Razliku od ukupne površine kč. 6105 od 2.220m², a koja je u vlasništvu Grada Zagreba, kupac DTC Projekt d.o.o. izvršit će dokup o svom trošku, kao i troškove legalizacije i dovršenja projekta Trgovački centar.

Članak 13.

Prethodni vlasnik ALU-KON d.o.o. pokrenuo je kod OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU vanparnični postupak (41 R1-1248/09) diobe nekretnine još 30.06.2008. godine, no isti postupak još uvijek traje te kupac DTC Projekt d.o.o. preuzima obavezu daljnjeg uključanja u postupak kao novi vlasnik nekretnine te snositi sve troškove oko zastupanja u predmetu, a također i otkupa dijela parcele kč. 6105 od Grada Zagreba.

Članak 14.

Svi ostali članovi UGOVORA O KUPOPRODAJI, a koji nisu u suprotnosti sa odredbama ovog ANEX UGOVORA O KUPOPRODAJI ostaju na snazi i mogu se mijenjati samo uz pristanak obje strana u pismenom obliku.

Članak 15.

U slučaju nevaljanosti bilo koje odredbe u ovom ANEX-u, primjenjivat će se važeće odredbe ZAKONA O PROMETU NEKRETNINA.

Članak 16.

Ovaj ANEX UGOVORA sačinjen je u četiri primjerka, za svaku stranu po dva.

U Zagrebu 02.12.2016.

Za Prodavatelja
Pavle Njegovan



BALENT d.o.o.
Zagreb, Donje Svetice 33

Za Kupca
Andrija Špoljarec



DTC PROJEKT
d.o.o.
Zagreb, Grižanska 2 a

Ja, **JAVNI BILJEŽNIK Zorka Čavajda, ZAGREB, Radnička cesta 48** potvrđujem da su

1. **PAVLE NJEGOVAN (OIB: 54821838310), rođen 22.04.1959. godine, ZAGREB, GRAD ZAGREB, KOMBOLOVA ULICA 13, u svojstvu direktora društva BALENT d.o.o., Zagreb**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110043084 izdanu od PU ZAGREBAČKA, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u web stranice sudskog registra Trgovačkih sudova RH na današnji dan, vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit.

2. **ANDRIJA ŠPOLJAREC (OIB: 08728379781), rođen 26.03.1954. godine, GORIČICA, PAUKOVEČKA CESTA 22, u svojstvu direktora društva DTC PROJEKT d.o.o., Zagreb**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 104965884 izdanu od PP SV.I. ZELINA, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u web stranice sudskog registra Trgovačkih sudova RH na današnji dan, vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 20,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.
Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 60,00 kn + 25% PDV.

Posl. br.: **OV-1522/2017**

U Zagrebu, **07.02.2017.**

**ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Melita Čondrić**

