

STEČAJNA MASA iza VIOR d.o.o. u stečaju, Ćikovići 126, Kastav, OIB: 99287517909, MBS: 040369815, zastupano po stečajnom upravitelju Zinku Grguriću, Ćikovići 126, Kastav, OIB: 83423185553, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

G.I.K. - KVARNER d.o.o. . 1. maja 8, Ičići . OIB: 97758803229 zastupan po ovlaštenoj osobi Ivo Kovačević, Ivo Kovačević. 1. maja 8, Ičići, OIB: 70367045262 kao kupac, (dalje u tekstu: Kupac),

zaključili su danom javnobilježničke ovjere sljedeći

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE – PRAVA GRAĐENJA

### Članak 1.

1.1. Prodavatelj i Kupac (dalje u tekstu: Ugovorne strane) suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora utvrđivanje prava i obveza koje će za ugovorne strane proizaći iz kupoprodaje sljedeće nekretnine – prava građenja:

- Pravo građenja na kč.br. 960/2, zk.ul. 1699 k.o. Opatija (NI), Poslovna zgrada, k.b. 126 – izgrađeno na pravu građenja, površine 227 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.1700, k.o. 320005 Opatija.

### Članak 2.

2.1 Prilazeći sklapanju ovog Ugovora Ugovorne strane čine nespornim:

- da je skupština vjerovnika Prodavatelja dana 11.10.2016. godine u predmetu koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci, posl. br. St-153/2014 donijela odluku kojom se daje suglasnost stečajnom upravitelju za prodaju nekretnine-prava građenja iz čl. 1.1 i to na način da se prodaja vrši prikupljanjem pismenih ponuda kod javnog bilježnika i to uz početnu cijenu od 180.000,00 EUR (stotinu i osamdeset tisuća euro), obračunato u kunama prema prodajnom tečaju HNB na dan isplate
- *Odluka Skupštine vjerovnika Prodavatelja od 11.10.2016. čini sastavni dio ovog Ugovora i njegov prilog broj 1*

- da je u postupku preoblikovanja za k.o. Opatija, dana 22.01.2018. sačinjen Zapisnik pod brojem Z—4378/2015/1700 temeljem kojeg je nekretnina izgrađena na pravu građenja na grč. 141/2 upisana u zk.ul. 912, k.o. Opatija, a koje pravo građenja je bilo upisano u zk.ul. 1540, k.o. Opatija, dobilo novu oznaku navedenu u čl. 1.1.
- da je Oglas o prodaji nekretnine-prava građenja iz čl 1.1, objavljen na web stranicama Sudačke mreže i Financijske agencije.
  - *Oglas o prodaji nekretnine – prava građenja čini sastavni dio ovog Ugovora i njegov prilog broj 2*
- da je dana 15.5.2020. godine javni bilježnik Sunčica Žužić Kovačić sačinila Zapisnik o posvjedočenju činjenica, posl. br. OU-83/2020 kojim je utvrđeno da je ovdje naznačeni Kupac dao najpovoljniju ponudu u iznosu od 180.333,00 EUR plativo u kunama po prodajnom tečaju HNB-a na dan isplate.
  - *Zapisnik o posvjedočenju činjenica posl. br. OU-83/2020 od 15.05.2020. godine sastavljen kod javnog bilježnika Sunčice Žužić Kovačić čini sastavni dio ovog Ugovora i njegov prilog broj 3*

### **Članak 3.**

- 3.1. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu-pravo građenja iz članka 1.1. ovog Ugovora.
- 3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretninu-pravo građenja iz članka 1.1. iznosi 180.333,00 EUR (stotinu i osamdeset tisuća i tristo trideset i tri euro), obračunato u kunama prema prodajnom tečaju HNB na dan isplate.
- 3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je kupac prodavatelju isplatio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu iz prethodnog stavka, a što prodavatelj potpisom ovog ugovora i potvrđuje.
- 3.4. Svi možebitni porezi, pristojbe te bilo koji drugi trošak nastao u vezi s prodajom nekretnine snosi Kupac.

### **Članak 4.**

- 4.1 Prodavatelj potpisom ovog ugovora ovlašćuje Kupca da na temelju ovog ugovora i bez ikakve daljnje dozvole ili odobrenja ishodi upis prijenosa prava građenja na kč.br. 960/2, zk.ul. 1699 k.o. Opatija (NI), Poslovna zgrada, k.b. 126 – izgrađeno na pravu građenja, površine 227 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.1700, k.o. 320005 Opatija

sa tvrtke prodavatelja na tvrtku kupca.

## Članak 5.

5.1 Kupac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je u cijelosti upoznat sa svim rizicima glede prava vlasništva nad nekretninom-prava građenja iz čl. 1.1. ovog Ugovora koji proizlaze iz sljedećih zabilježbi i parnica:

- *Zaprimljeno 22.02.2013. broj Z-1052/13, temeljem čl. 127 st.1 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se žalba VIOR d.o.o. u stečaju, Opatija, M. Tita 192 po stečajnom upravitelju Brunu Ahelu pp. Milanu Musulinu, odvjetniku iz Rijeke, protiv ovosudnog rješenja poslovni br. Z-10003/12.*
- *Zaprimljeno 12.05.2014. broj Z-2768/14( OZN.Z-2780/14), Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Z-1052/13-8 od 7, svibnja 2014. te čl. 111.st.1 ZZK zabilježuje se odbijeni predlagatelja Delibegović Edina za uknjižbu prava građenja.*
- *Zaprimljeno 27.05.2014. broj Z-3005/14, Temeljem čl. 127. st.1. ZZK zabilježuje se žalba Delibegović Edina , protiv ovosudnog rješenja poslovni br. Z-1052/13 (Z-10003/12, Z-Z-2768/14), na nekretninama upisanim u A, odnosno pravu građenja grč. 141/2..*
- *Zaprimljeno 12.10.2016.g. pod brojem Z-25206/2016, ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA I PRIJEDLOG ZA IZDAVANJE PRIVREMENE MJERE, POSL.BR.P-269/2014; P-4135/2015 (OVR-415/2014) 08.06.2014, zabilježuje se spor do pravomoćnog okončanja postupka , na nekretnine VIOR D.O.O., u stečaju , tužitelja Delibegović Edin, OIB: 55110047297, PUT PUBOVO 3, MIHOTIĆI, MATULJI, spram tuženika Vior d.o.o. u stečaju, radi utvrđenja vlasništva nad pravom građenja.*
- *Zaprimljeno 07.06.2019.g. pod brojem Z-16115/2019, PREDBILJEŽBA, NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA, UGOVOR O KUPOPRODAJI PRAVA GRAĐENJA 31.05.2019, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE - PRAVA GRAĐENJA 14.05.2019, REDOVNI IZVADAK IZ SUDSKOG/POSLOVNOG REGISTRA 31.05.2019, PUNOMOĆ SPECIJALNA 29.05.2019., HERMES INŽENERING SVETOVANJE, NEPREMIČNINE IN STORITVE D.O.O., OIB: 68130884635, SLOVENIJA, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENSKA ULICA 40 (podnesen je zahtjev za brisanje predmetne predbilježbe)*
  - *U trenutku zaključenja ovog ugovora na vlasničkom listu za nekretnino-pravo građenja iz čl. 1.1. evidentirane su i tri aktivne plombe i to: Z-7847 2020, Z-8820/2020 i Z-9041/2020.*
  - *Parnični postupak tužitelja Županijskog državnog odvjetništva protiv 1. tuženika: stečajne mase Vior d.o.o. u stečaju i 2. tuženika: Eurotravel d.o.o. u stečaju radi utvrđenja ništetnosti ugovora pred Trgovačkim sudom u Rijeci, poslovni broj:P-964/2015,*

5.2 Kupac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je upoznat s činjenicom da Prodavatelj nije u posjedu nekretnine iz čl. 1.1. ovog Ugovora i da je za građevinu sagrađenu na pravu građenja ishodvano rješenje o izvedenom stanju od 27.04.2020. izdano od strane Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, klasa: UP/I -361-03/12-12/158, preslika kojeg je sastavni dio ovog ugovora i čini njegov prilog 4.

5.3 Kupac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je u cijelosti upoznat i sa svim potencijalnim pravima trećih osoba koja mogu proizaći iz navedenih postupaka iz čl. 5.1 i čl. 5.2. ovog Ugovora i prihvaća sve te rizike na svoj teret.

5.4 Odgovornost Prodavatelja za bilo kakve materijalne i pravne nedostatke isključuje se u cijelosti.

5.5. Potpisom ovog ugovora Prodavatelj ustupa na Kupca sva prava i potraživanja, osim potraživanja troškova postupka, iz osnova presude TS u Rijeci posl.br. P-621/2016-6 od dana 30.11.2016. te rješenja o privremenoj mjeri posl.br. R1-150/2016-3 od dana 14.10.2016. Ovaj ugovor se smatra ugovorom iz članka 32 Ovršnog zakona u odnosu na te ovršne isprave.

## Članak 6.

6.1. Ugovorne strane čine mjerodavnim za međusobne odnose samo ono što je sadržano u ovom Ugovoru.

6.2. Ugovorne strane čine nespornim da utanačenja koja nisu u skladu s odredbama ovog ugovora ili su u suprotnosti sa istim nisu mjerodavna za međusobne odnose, osim ako nisu sačinjena u pismenoj formi i, po svima, potpisana u obliku aneksa ovog Ugovora.

6.3. Za sve ono što nije regulirano u odredbama ovog ugovora ili aneksom istog, a relevantno je za međusobne odnose ugovornih strana, primijeniti će se odgovarajući pozitivni propisi Republike Hrvatske.

6.4. U slučaju da se ugovorne strane ne mogu složiti glede tumačenja teksta i značenja pojedinih odredbi ovog ugovora, za međusobne odnose stranaka mjerodavno je ono što su stranke htjele prilikom potpisivanja ovog ugovora.

## Članak 7.

7.1. Sva međusobna sporna i dvojbeno pitanja koja bi mogla nastati glede tumačenja ovog ugovora ili njegove primjene, ugovorne strane će, prvenstveno, pokušati riješiti na sporazuman i dogovorani način.

7.2. U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan prethodnim stavkom ovog članka riješiti međusobna sporna i dvojbeno pitanja, rješavanje će povjeriti stvarno nadležnom sudu u Rijeci.


## Članak 8.

8.1. Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa sadržajem i značenjem odredbi ovog ugovora, te se odriču prava na pobijanje ovog ugovora iz razloga nerazumijevanja istog.

## Članak 9.

9.1. Ugovorne strane primaju prava i obveze određene ovim ugovorom, te ga u znak prihvata potpisuju.

**STEČAJNA MASA iza VIOR d.o.o. u stečaju,**  
zastupano po stečajnom upravitelju Zinku Grguriću:

  
STEČAJNA MASA IZA  
**VIOR d.o.o.**  
u stečaju  
KASTAV

**G.I.K.-KVARNER d.o.o.**  
zastupan po Ivi Kovačeviću

**G.I.K.-KVARNER**  
d.o.o. | ČIČI  
tel. (051) 708-094  
mob. 098 327-666



Prilozi:

1. *Odluka skupštine vjerovnika prodavatelja od 11.10.2016.*
2. *Oglas o prodaji nekretnine – prava građana prikupljanjem pismenih ponuda*
3. *Zapisnik o posvjedočenju činjenica posl. br. OU-83 2020 od 15.05.2020. godine sastavljen kod javnog bilježnika Sunčice Žužić Kovačić*
4. *Rješenje o izvedenom stanju od 27.04.2020. izdano od strane Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, klasa: UP 1-361-03/12-12/158*

Ja, javni bilježnik **Sunčica Žužić Kovačić**, Rijeka, Ante Starčevića 5,  
potvrđujem da je stranka:

**ZINKO GRGURIĆ**, OIB 83423185553, **KASTAV, ČIKOVIĆI 126**, kao stečajni upravitelj  
**Stečajna masa iza VIOR d.o.o. u stečaju**, MBS 040369815, OIB 99287517909, **Kastav,**  
**ČIKOVIĆI 126**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.  
Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom  
u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**IVO KOVAČEVIĆ**, OIB 70367045262, **IČIĆI, 1. MAJA 8**, kao član uprave **G. I. K. - KVARNER**  
**d. o. o.**, MBS 040175962, OIB 97758803229, **Ičići, Ulica 1. maja 8**, u mojoj nazočnosti priznala  
potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila  
sam temeljem osobne iskaznice br. 105384799 PP OPATIJA, 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-1329/2020**  
Rijeka, 19.05.2020.



Javni bilježnik  
**Sunčica Žužić Kovačić**

Ja, javni bilježnik **Sunčica Žužić Kovačić**, Rijeka, Ante Starčevića 5,  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**Ugovor o kupoprodaji nekretnine - prava građenja - ovjerena pod brojem OV-1329/2020 dana  
19.05.2020.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 7 stranica i ovjerava se u 7 primjeraka. Podnositelj isprave je **IVO KOVAČEVIĆ, OIB 70367045262, IČICI, 1. MAJA 8**, kao član uprave **G. I. K. - KVARNER d. o. o., MBS 040175962, OIB 97758803229, Ičići, Ulica 1. maja 8**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 105384799 PP OPATIJA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 54,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 70,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 17,50 kn.

**Broj: OV-1330/2020**  
Rijeka, 19.05.2020.



Javni bilježnik  
**Sunčica Žužić Kovačić**