



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
MIRNA PLIŠKO
Pula, Smareglina 7

Posl.br. OU-57/20-2.

OTPRAVAK

Ja, javni bilježnik Mirna Pliško, iz Pule, Smareglina 7, dana 21.02.2020. (dvadesetprvog veljače dvijetisućedvadesete) sukladno čl. 2. u svezi s člankom 53. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93,29/94,16/07 i 75/09) i čl. 92. st. 5. i 6. Ovršnog Zakona (NN br. 57/96 do 67/08) te Zaključka Općinskog suda u Puli – Pola, posl.br.: Ovr-2815/16-166 od 03.02.2020., (prilog „A“) sudjelovala sam u sastavljanju niže navedenog Ugovora između:-----

U ime i za račun **I. G. – NEKRETNINE u stečaju**, trgovačko društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu pod MBS 130038392, OIB 78458102268, sa sjedištem u Puli (Grad Pula – Pola) Antenska 15, kojeg zastupa stečajni upravitelj Antonela Jolić Zubčić, OIB: 03188914525, Rijeka, A. Starčevića 5, čija je istovjetnost utvrđena uvidom u osobnu iskaznicu br.104608585 izdana od PU Primorsko-goranska dana 20.05.2011., a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno uvidom u Sudski registar RH današnjeg dana – elektronskim putem, a istoga temeljem Zaključka Općinskog suda u Puli- Pola, posl.br. Ovr-2815/16-166 od 03.02.2020, ovlašteni javni bilježnik Mirna Pliško, OIB: 09539249103, Pula, Smareglina 7, u svojstvu **prodavatelja**-----

LOTUS STELLA d.o.o., trgovačko društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu pod MBS 130004593, OIB 58549233007, sa sjedištem u Puli, (Grad Pula – Pola), Giardini 12, kojeg zastupa direktor Marijo Jašarević, OIB: 16964106973 Medulin, Medulin, Vrčevan 107, čije je ovlaštenje za zastupanje utvrđeno uvidom u Sudski registar RH današnjeg dana – elektronskim putem, a istoga specijalni punomoćnik odvjetnik Dražen Gunjača odvjetnik Dražen Gunjača, OIB:52165435335, sa sjedištem ureda Pula, Kandlerova 3, osobno poznat javnom bilježniku, o čemu se uz ovaj Ugovor prilaže Specijalna punomoć posl.br. OV-2648/2020 od 20.01.2020. (prilog „B“), u svojstvu **kupca**-----

Nakon što sam utvrdila da je kupac po ovlaštenoj osobi za zastupanje direktoru Mariju Jašareviću, a isti po punomoćniku, ovlašten za poduzimanje i sklapanje ovog pravnog posla, uvjerala sam se u njegovu pravu i ozbiljnu volju, objasnila sam mu smisao i posljedice pravnog posla kojeg poduzima, i u njegovoj sam nazočnosti sastavila -----

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE NEPOSREDNOM POGODBOM
S POTVRDOM JAVNOG BILJEŽNIKA**

Uvodna utvrđenja: -----

Članak 1.

A) da je 10.02.2020. (desetog veljače dvijetisućedvadesete) u ovom javnobilježničkom uredu zaprimljen Zaključak Općinskog suda u Puli – Pola, posl.br. Ovr-2815/16-166 od 03.02.2020. (prilog „A“), jer su se stranke i založni vjerovnici ovršenika na ročištu 03.02.2020. (trećeg veljače dvijetisućedvadesete) suglasili da se nekretnina koja je predmet ovrhe, upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Puli – Pola u **zk.ul. 18185, k.o. 324256 PULA, kč. br. 901/2 zgr. dvorište** u površini 2994 m2, **1. suvlasnički dio: 494/499**, proda neposrednom pogodbom sukladno čl. 92. st. 5. i 6. Ovršnog Zakona (NN br. 57/96 do 67/08) po ovlaštenom javnom bilježniku Mirni Pliško, Pula, Smareglina 7, koja će u ime i za račun ovršenika **I. G. – NEKRETNINE u stečaju**, MBS 130038392, OIB 78458102268, sa sjedištem u Puli (Grad Pula – Pola) Antenska 15 kao prodavatelja, sastaviti i zaključiti Ugovor o kupoprodaji nekretnina neposrednom pogodbom, s kupcem **LOTUS STELLA d.o.o.**, MBS 130004593, OIB 58549233007, sa sjedištem u Puli (Grad Pula – Pola) Giardini 12; -----

B) - da je ovršenik **I. G. – NEKRETNINE u stečaju**, MBS 130038392, OIB 78458102268, sa sjedištem u Puli (Grad Pula – Pola) Antenska 15, upisano u zemljišnoj knjizi kod Općinskog suda u Puli – Pola kao **suvlasnik** :-----

- **1. suvlasnički dio: 494/499 - kč. br. 901/2 zgr.** dvorište u površini 2994 m², upisano u **zk.ul. 18185, k.o. 324256 PULA**, -----

s prijašnjom adresom sjedišta društva „Pula, Lošinjska 30“, a da iz povijesnog izvotka iz sudskog registra proizlazi da je društvo mijenjalo sjedište na „Pula, (Grad Pula – Pola) Antenska 15“. Povijesni izvadak iz sudskog registra za prodavatelja, posl.br. OV-1048/2020 od 21.02.2020. prilaže se ovom Ugovoru kao prilog „C“:-----

- da predmetna nekretnina - **1. suvlasnički dio: 494/499 - kč. br. 901/2 zgr.** dvorište u površini 2994 m², upisana u **zk.ul. 18185, k.o. 324256 PULA**, -----
u naravi predstavlja poslovnu – stambenu građevinu u izgradnji, koja nije provedena u katastarskim planovima niti je upisana u zemljišnim knjigama. Građevina je izgrađena do faze niski roh bau, sukladno izdanoj građevinskoj dokumentaciji, Potvrdi glavnog projekta, Klasa: 361-03/08-01/4, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-08-18 od 16.06.2008. i Potvrdi izmjene glavnog projekta Klasa: 361-03/10-01/26, Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-9 od 16. 05.2010., sve izdano od strane Upravnog odjela Grada Pule za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju.-----

C) Iz Izvotka iz zemljišnih knjiga (prilog „D“) proizlazi da na dan zaključenja ovog Ugovora za: -----
- **1. suvlasnički dio:494/49 - kč. br. 901/2 zgr.** dvorište ukupne površine 2994 m², **zkl.ul. 18185, k.o. 324256 Pula**, postoje slijedeći upisi:-----

1. u „B“ VLASTOVNICA u sadržaju kako slijedi: -----

2.1 Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-13818/09-----

Usljed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći upis:-----

Zaprimljeno 08.12.2006. broj Z-19129/06-----

Na temelju Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Pula, Klasa: UP I 612-08/06-05/4022 od 01. prosinca 2006.god. zabilježuje se da se kč.br.901 zgr. stavlja pod preventivnu zaštitu.-----

2.2 Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-13818/09-----

Usljed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći upis:-----

Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-13818/09-----

Na temelju Uredovne zabilješke od 10. studenog 2009. godine, Prijavnog lista DGU, Područni ured za katastar Pazin, Ispostava Pula br. UP/I-932-06/08-02/346 od 10. srpnja 2008. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-10680/08 i čl. 118 Zakona o zemljišnim knjigama, čini se vidljivim da se upisana zabilježba ovosudnim rješenjem posl. br. Z-19129/06 pod B-red. br.2.1 da se kč.br. 901 zgr. stavlja pod preventivnu zaštitu a uslijed cijepanja kč. br. zgr. 901 u nove kč.br. zgr. 901/1 i zgr.901/2 a koje je izvršeno ovosudnim rješenjem posl. br. Z-10680/08, odnosi na novonastalu kč.br. 901/2 zgr. -----

3.1 Zaprimljeno 23.02.2010. broj Z-2475/10-----

Usljed poništenja kč.br.zgr. 900/9 i spajanja sa kč.br.zgr. 901/2, prenosi se slijedeći upis iz zk. ul. 12617 iste k.o.: -----

Zaprimljeno 08.12.2006. broj Z-19129/06-----

Na temelju Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Pula, Klasa: UP I 612-08/06-05/4022 od 01. prosinca 2006.god. zabilježuje se da se kč.br. 900/9 zgr. stavlja pod preventivnu zaštitu. -----

3.2 Zaprimljeno 23.02.2010. broj Z-2475/10-----
 Temeljem Prijavnog lista, DGU - Područni ured za katastar Pula-Pola, klasa: 932-06/10-02/81 od 19. veljače 2010. godine, nacрта i pravomoćnog Rješenja, DGU, - Područni ured za katastar Pula-Pola, klasa: UP/I-932-07/10-02/75 od 22. veljače 2010. godine, zabilježuje se da se upis izvršen ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-19129/06 pod B red. br. 3.1. i to zabilježba da se kč.br.zgr. 900/9 stavlja pod preventivnu zaštitu sada odnosi i na kč.br.zgr. 901/2, a uslijed poništenja kč.br.zgr. 900/9 i pripajanja kč.br.zgr. 901/2.-----

4.1 Zaprimljeno 05.04.2013. broj Z-3796/13 -----
 Na temelju Rješenja Financijske agencija klasa: UP-I/110/07/12-01/629, Ur. br.: 04-06-13-629-11 od 27. ožujka 2013. godine, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.-----

1.2 Zaprimljeno 12.10.2016.g. pod brojem Z-29253/2016 -----
 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 8 St-1077/13-20 od 16. srpnja 2015. godine i Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 8 St-1077/13-59 od 07. listopada 2016. godine zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom I.G. NEKRETNINE d.o.o., OIB: 78458102268.-----

2. u „C“ **TERETOVNICI** sadržaj upisa: -----

1. Na suvlasnički dio: 1 (494/499) -----

1.2 Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-13818/09-----

Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-13818/09-----

Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći upis: -----

Na temelju Uredovne zabilješke od 10. studenog 2009. godine, Prijavnog lista DGU, Područni ured za katastar Pazin, Ispostava Pula br. UP/I-932-06/08-02/346 od 10. srpnja 2008. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-10680/08 i čl. 118 Zakona o zemljišnim knjigama, čini se vidljivim da se upisana zabilježba ovosudnim rješenjem posl. br. Z-4814/08 pod C-red. br. 1.1 glede kč. br. zgr. 901, a uslijed cijepanja kč.br. zgr. 901 u nove kč.br. zgr. 901/1 i zgr.901/2 a koje je izvršeno ovosudnim rješenjem posl. br. Z-10680/08, odnosi na novonastalu kč.br. 901/2 zgr. -----

2. Na suvlasnički dio: 1 (494/499) -----

2.1 Zaprimljeno 16.11.2009. broj Z-14415/09-----

Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES724/09-1 od 12. studenog 2009. godine i Punomoći od 30. srpnja 2009. godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-8499/09, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.600.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: -----

ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka, Jadranski trg 3 A-----

2.2. Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-20106/2019-----

Uknjižba, Ustupanje založnog prava, Ugovor o cesiji (Javni Bilježnik Vesna Pučar, Broj: OV-20592/2019) od dana 16.12.2019, Punomoć (Javni Bilježnik Vesna Pučar, Broj: OV-18842/2019) od dana 18.11.2019, a uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog za iznos od 3.600.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora ovosudnim rješenjem posl.br. Z-14415/09 pod C red.br. 2.1. u istom prvenstvenom redu sa imena ovlaštenika Erste&Steiermarkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320, u korist novog ovlaštenika: **LOTUS STELLA d.o.o., OIB: 58549233007, Giardini 12, Pula 52100 Pula (Pola)** -----

3. Na suvlasnički dio: 1 (494/499) -----

3.1 Zaprimljeno 12.04.2010. broj Z-5085/10-----

Na temelju Ugovora o izdavanju garancije broj G/152/10 od 12. travnja 2010. godine te Punomoći od 02. rujna 2009. godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-10667/09 uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.086.975,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: **OTP BANKA d.d., OIB: 52508873833, Domovinskog rata 61, 21000 Split, Hrvatska**-----

3.2 Zaprmljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-19746/2019-----
 Uknjižba, ustupanje založnog prava, ugovor o ustupu tražbine (ovjeren u uredu javnog bilježnika Mirna Pliško, broj: OV-7282/2019) od dana 20.11.2019, tabularna izjava (ovjerena u uredu javnog bilježnika Mirna Pliško, broj: OV-7289/2019) od dana 20.11.2019, specijalna punomoć (ovjerena u uredu javnog bilježnika Ilija Šarić, broj: OV-6392/2019) od dana 05.11.2019, prvenstveni red upisa posl.br. Z-5085/10 uknjižuje se ustupanje založnog prava a uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog za iznos od 1.086.975,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora ovosudnim rješenjem posl.br. Z-5085/10 pod C red.br. 3.1. u istom prvenstvenom redu sa imena ovlaštenika OTP banka Hrvatska d.d., OIB: 52508873833, u korist novog ovlaštenika: **LOTUS STELLA d.o.o., OIB: 58549233007, Giardini 12, Pula 52100 Pula (Pola)**,-----

4. Na suvlasnički dio: 1 (494/499) -----

4.2 Zaprmljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-19737/2019-----
 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijeni prijedlog OTP banka d.d., Split, Domovinskog rata 61, za uknjižbu brisanja založnog prava određenog ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-6575/10, temeljem Brisovnog očitovanja (ovjerenog u uredu javnog bilježnika Mirna Pliško, broj: OV-7843/2019) od 13.12.2019. i Specijalne punomoći (ovjerene u uredu javnog bilježnika Ilija Šarić, broj: OV-5985/2019) od 21.10.2019.-----

6. Na suvlasnički dio: 1 (494/499) -----

6.1 Zaprmljeno 22.07.2011. broj Z-8019/11-----
 Temeljem Sporazuma o osnivanju založnog prava na nekretnine od 20. srpnja 2011. godine, uknjižuje se brisanje prava zaloga u iznosu od 189.013,22 Eur-a, u kunskoj protuvrijednosti, i ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: -----

GRADNJA KOVAČEVIĆ d.o.o., OIB: 55199721377, Pula, Štinjanska cesta 71,-----

6.2 Zaprmljeno 04.08.2011. broj Z-8569/11-----

Temeljem Uredovne zabilješke od 04. kolovoza 2011. godine, isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod Posl. br. Z-8019/11, te čl. 118. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ispravak upisa založnog prava upisanog ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-8019/11, pod C red. br. 7.1. na način da se ispravlja tekst "...uknjižuje se brisanje prava zaloga..." u ispravno: "...uknjižuje se pravo zaloga..."-----

7. Na suvlasnički dio: 1 (494/499) -----

7.1 Zaprmljeno 25.07.2011. broj Z-8134/11-----

Temeljem Sporazuma o zasnivanju hipoteke radi osiguranja novčane tražbine od 22. srpnja 2011. godine, uknjižuje se založno pravo - hipoteka u iznosu od 132.396,16 EUR u kunskoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: **EL.PE.S. 1 d.o.o., OIB: 38654259820, Pula, Antenska 15**.-----

8. Na suvlasnički dio: 1 (494/499) -----

8.1 Zaprmljeno 26.07.2011. broj Z-8198/11 -----

Temeljem Sporazuma o osnivanju založnog prava na nekretnine od 22. srpnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: **Frančula Nedjeljka, OIB: 97924250473, Pula, Pješčana Uvala, III. Ogranak br. 13, Frančula Rudolf, OIB: 19662672661, Pula, Pješčana Uvala, III. Ogranak br. 13**.-----

9. Na suvlasnički dio: 1 (494/499) -----

9.1 Zaprmljeno 01.08.2011. broj Z-8388/11-----

Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini koja je upisana u zemljišnu knjigu od 28. srpnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 146.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: **Rudolf Lorena - Odvjetnica, OIB: 01868841588, Pula, Sv. Teodora 2**, -----

10. Na suvlasnički dio: 1 (494/499)

10.1 Zaprimljeno 01.08.2011. broj Z-8389/11

Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini koja je upisana u zemljišnu knjigu od 28. srpnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 145.000,00 Eur-a, u kunsjoj protuvrijednosti, i ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: **Bočkai Tihomir** - Odvjetnik, OIB: 42432929551, Pula, Sv. Teodora 2,

11. Na suvlasnički dio: 1 (494/499)

11.1 Zaprimljeno 04.08.2011. broj Z-8546/11

Na temelju aneksa br. 2. predugovora o kupoprodaji nekretnine sa Sporazumom o osnivanju založnog prava na nekretnini od 27. srpnja 2011.god. br.OV-5568/11 uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 125.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz isprave, u korist: **Tuš Dejhalla**, OIB: 51062457658, Pula, Moncanor 1

12. Na suvlasnički dio: 1 (494/499)

12.1 Zaprimljeno 04.08.2011. broj Z-8546/11

Na temelju aneksa br. 2. predugovora o kupoprodaji nekretnine sa Sporazumom o osnivanju založnog prava na nekretnini od 27. srpnja 2011.god. br.OV-5570/11 uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 41.151,24 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz isprave, u korist: **Tuš Dejhalla**, OIB: 51062457658, Pula, Moncanor 1

13. Na suvlasnički dio: 1 (494/499)

13.1 Zaprimljeno 24.08.2011. broj Z-9173/11

Na temelju Sporazuma o osnivanju založnog prava na nekretnine od 11. kolovoza 2011. godine (OV-7749/11), uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 397.362,54 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti i ostali uvjeti iz Sporazuma, u korist: **MRAMOR DAJČIĆ d.o.o.**, OIB: 26948299254, Sv. Petar u Šumi, Jopi 32/A

14. Na suvlasnički dio: 1 (494/499)

14.1 Zaprimljeno 31.10.2011. broj Z-11619/11

Temeljem ovisudnog Rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-2950/11 od 28. listopada 2011. godine, zabilježuje se OVRHA.

15. Na suvlasnički dio: 1 (494/499)

15.1 Zaprimljeno 23.03.2012. broj Z-3203/12

Temeljem ovisudnog Rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-3598/11 od 07. ožujka 2012. godine i Prijedloga za ovrhu na temelju ovršne isprave od 09. prosinca 2011. godine, zabilježuje se OVRHA

16. Na suvlasnički dio: 1 (494/499)

16.1 Zaprimljeno 17.04.2012. broj Z-4188/12

Na temelju ovisudnog Rješenja o ovrsi posl.br.Ovr-686/12 od 02. travnja 2012.god. zabilježuje se OVRHA.

D) Predmetna nekretnina navedena u toč B), na kojoj je izgrađena poslovno - stambena građevina, čini gospodarsku cjelinu koja je u ovršnom postupku procjena po sudskom vještaku graditeljske struke (Rješenje o imenovanju – br. 4-Su-2014/08 od 24.12.2012.) Suadu Kadriću ing. građ., (nalaz i mišljenje od 16.04.2013.), na iznos od 41.752.777,42 kn (četrdesetjedanmilijunsedamstopedesetdvjetisućesedamstosedamdesetsedamkunaičetrdesetdvijelipe) odnosno 5.485.846,46EUR (petmilijunačetiristoosamdesetpettisućaosamstočetrdesetšesteuraičetdesetšestcenti), a sukladno odredbama Ovršnog zakona (NN br. 57/96 do 67/08) koji je bio na snazi u trenutku osiguranja tražbina, predmetna nekretnina prodaje se za iznos, za koji bi se prodavala i na drugoj dražbi, a koji ne može biti određen ispod iznosa od 1/3 (jedne trećine) procijenjene vrijednosti.

Slijedom navedenog, a temeljem sporazuma ovrhovoditelja, ovršenika i založnih vjerovnika s ročišta održanog na Općinskom sudu u Puli – Pola od 03.02.2020. posl.br. Ovr- 2815/16 te Odluke Skupštine vjerovnika stečajnog dužnika I.G. – NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, utvrđene u Zapisniku s ročišta od 19.02.2020. posl.br. br. 8 St-1077/2013-94, pred Trgovačkim sudom u Rijeci, dana je suglasnost stečajnoj upraviteljici Antoneli Jolić Zubčić, da se nekretnina stečajnog dužnika – ovdje ovršenika proda neposrednom pogodbom putem javnog bilježnika Mirne Pliško iz Pule i da se zaključi Ugovor o kupoprodaji za predmetnu nekretninu s kupcem LOTUS STELLA d.o.o., Pula, Giardini 12, OIB: 58549233007, za iznos kupoprodajne cijena od 13.916.200,71 kn (trinaestmilijunadevetstošesnaesttisućadvjestokunaisedamdesetjednelinepe).-----

Ugovoru se prilaže: Izvadak iz zemljišne knjige posl.br. OV-1049/2020 od 21.02.2020. kao prilog „D“, procjena sudskog vještaka Suada Kadrića ing. građ. od 16.04.2013. s Izmjenom lokacijske dozvole klasa: UP/ I 350-05/08-01/741, urbroj:2168/01-03-04-0373-09-14 od 17.06.2009. i Potvrdom izmjene glavnog projekta, Klasa: 361-03/10-01/26, Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-9 od 16. 05.2010., sve izdano od strane Upravnog odjela Grada Pule za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju kao prilog „E“ i Zapisnik s ročišta od 19.02.2020. posl.br. br. 8 St-1077/2013-94,kao prilog „F“. -----

Predmet prodaje i kupoprodajna cijena -----

Članak 2.

Ovim Ugovorom prodavatelj **I. G. – NEKRETNINE u stečaju**, MBS 130038392, OIB 78458102268, sa sjedištem u Puli (Grad Pula – Pola) Antenska 15, po ovlaštenom javnom bilježniku prodaje, a kupac **LOTUS STELLA d.o.o.**, MBS 130004593, OIB 58549233007, sa sjedištem u Puli (Grad Pula – Pola) Giardini 12, kojeg zastupa direktor Marijo Jašarević, OIB: 16964106973, Medulin, Vrčevan 107, a istoga punomoćnik odvjetnik Dražen Gunjača, kupuje u viđenom stanju po principu „viđeno-kupljeno“, -----

- **1. suvlasnički dio: 494/499 - kč. br. 901/2 zgr. dvorište** u površini 2994 m2, upisane u **zk.ul. 18185, k.o. 324256 PULA**, a koje u naravi predstavlja suvlasništvo poslovno-stambene građevine u izgradnji, izgrađena do faze niski roh bau, sve na temelju valjane građevinske dokumentacije i Potvrde glavnog projekta, Klasa: 361-03/08-01/4, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-08-18 od 16.06.2008. te Potvrde izmjene glavnog projekta, Klasa: 361-03/10-01/26, Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-9 od 16. 05.2010., izdano od strane Upravnog odjela Grada Pule za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, a procijenjeno u nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Suada Kadrića, ing. građ. od 16.04.2013. godine.-----

Nekretnina (kao gospodarska cjelina) iz st.1. ovog Članka Ugovora prodaju se u postupku ovrhe neposrednom pogodbom za ukupno ugovorenu kupoprodajnu cijenu od **13.916.200,71 kn** (trinaestmilijunadevetstošesnaesttisućadvjestokunaisedamdesetjednulipu).-----

Kupac će kupoprodajnu cijenu odnosno iznos kupovnine od **13.916.200,71 kn** (trinaestmilijunadevetstošesnaesttisućadvjestokunaisedamdesetjednelinepe), uplatiti na način i u rokovima koji će biti određeni po Općinskom sudu u Puli – Pola, u rješenju o dosudi uzimajući pri tom u obzir i zahtjev ovrhovoditelja, ovdje kupca, za oslobođanjem od polaganja kupovnine.-----

U slučaju oslobođenja od polaganja kupovnine kupac je dužan podmiriti troškove ovršnog postupka kao i troškove stečajnog postupka u iznosu od 757.071,45 kn (sedamstopedesetsedamtisućasedamdesetjednainčetdesetpetlipa), prema Obračunu troškova sukladno čl. 254 Stečajnog zakona, od 20.02. 2020. koji se prilaže uz ovaj Ugovor kao **prilog „G“**.-----

Upis prava vlasništva kupca te predaja nekretnine kupcu -----

Članak 3.

Ovaj Ugovor dostavlja se Općinskom sudu u Puli – Pola u ovršni predmet koji se vodi pod posl.br. Ovr-2815/16 radi donošenja rješenja o dosudi suvlasničkog dijela nekretnine iz Članka 2. kako slijedi:-----

- 1. suvlasnički dio: 494/499 - kč. br. 901/2 zgr. dvorište u površini 2994 m2, upisane u **zk.ul. 18185, k.o. 324256 PULA**, -----
 a koje u naravi predstavlja suvlasništvo poslovno-stambene građevine u izgradnji, izgrađena do faze niski roh bau kako je to opisano u prethodnim Člancima ovog Ugovora, i čini gospodarsku cjelinu neodvojivu od navedene nekretnine i zajednički su predmet prodaje neposrednom pogodbom.-----

Po donošenju rješenja o dosudi i pravomoćnosti istoga te pošto kupac u sudski depozit uplati kupoprodajnu cijenu odnosno bude oslobođen od polaganja kupovnine, prodavatelj ovlašćuje kupca da bez ikakve njegove daljnje suglasnosti ili odobrenja u zemljišnim knjigama upiše svoje pravo vlasništva na predmetnom suvlasničkom dijelu nekretnine navedene u prethodnom stavku ovog članka Ugovora, istodobno s brisanjem svih tereta i zabilježbi koje se imaju u ovršnom postupku sukladno zakonu brisati.-----

Nakon što Općinski sud u Puli – Pola donese Zaključak o predaji u posjed nekretnine iz Članka 2. st.1. (kao gospodarske cjeline), posjed kupljene nekretnine predati će kupcu stečajni upravitelj kao zakonski zastupnik prodavatelja.-----

Porezi i troškovi sastava i zaključenja Ugovora -----

Članak 4.

Prodavatelj kao ovršenik je po isplati kupoprodajne cijene u obvezi kupcu izdati račun u kojem će navesti da se radi o prijenosu porezne obveze u tuzemstvu temeljem čl. 75. st.2. t.d) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13.,99/13. – Rješenje USRH,148/13 i 153/13- Rješenje USRH).-----

Troškove sastava i zaključenja ovog Ugovora snosi kupac.-----

Završne odredbe -----

Članak 5.

Nakon što je javni bilježnik pročitao ovaj Ugovor zajedno s prilogima „A“ do „G“ i utvrdio da na sadržaj istoga nema prigovora, kupac je po punomoćniku pred javnim bilježnikom izjavio da preuzima sva prava i obveze iz istoga, i vlastoručno potpisao ovaj Ugovor. Temeljem ovlaštenja suda ovaj Ugovor za prodavatelja potpisan je u prisutnosti stečajne upraviteljice Antonele Jolić Zubčić i od strane ovlaštenog javnog bilježnika Mirne Pliško. -----

Preslike osobnih isprava sudionika prilažu se uz izvornik ovog akta.-----

Ovaj Ugovor sastavljen je u obliku javnobilježničkog akta čiji se izvornik čuva u arhivi ovog javnog bilježnika, dok se za potrebe ugovornih strana i suda izdaje 6 (šest) otpravka i to: 2 (dva) za prodavatelja, 2 (dva) za kupca, 2 (dva) otpravka za Općinski sud u Puli – Pola od kojih je 1 (jedan) za ovršni spis i 1 (jedan) za potrebe zemljišnoknjižne provedbe.-----

U Puli, 21.02.2020. (dvadesetprvog veljače dvijetisućdvadesete) godine-----

UGOVORNE STRANE

ZA PRODAVATELJA

IG. – NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
 (stečajni upravitelj Antonela Jolić Zubčić)

KUPAC

LOTUS STELLA d.o.o.
 direktor

 po ovlaštenju Općinskog suda u Puli – Pola
 Javni bilježnik
 Mirna Pliško, v.r

 Marijo Jašarević, po punomoćniku
 odvjetnik
 Dražen Gunjača, v.r.

 Ja javni bilježnik Mirna Pliško iz Pule, Smareglina 7, nakon što je dana 21.02.2020. (dvadesetprvog veljače dvijetisućedvadesete) kupac **LOTUS STELLA d.o.o.**, trgovačko društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu pod MBS 130004593, OIB 58549233007, sa sjedištem u Puli (Grad Pula – Pola), Giardini 12 (Izvadak iz sudskog registra, posl.br. OV-1050/20 od 21.02.2020. prilaže se kao prilog „H“), kojeg zastupa direktor Marijo Jašarević, OIB: 16964106973 Medulin, Medulin, Vrčevan 107, a istoga temeljem Specijalne punomoći posl.br. OV-2648/2020 od 20.02.2020. odvjetnik Dražen Gunjača, OIB:52165435335, sa sjedištem ureda Pula, Kandlerova 3 , osobno poznat javnom bilježniku, kod ovog javnog bilježnika potpisao prednji Ugovor o prodaji neposrednom pogodbom s potvrdom javnog bilježnika (Ovršni zakon, NN br. 57/96 do 67/08) slijedom čega -----

P O T V R Ā U J E M

da je temeljem Zaključka Općinskog suda u Puli – Pola posl.br.: Ovr- 2815/16-166 od 03.02.2020. izvršena prodaja nekretnine neposrednom pogodbom i to: -----
 - 1. suvlasnički dio: 494/499 - kč. br. 901/2 zgr. dvorište u površini 2994 m2, upisane u **zk.ul. 18185, k.o. 324256 PULA** , -----

 a koje u naravi predstavlja suvlasništvo poslovno-stambene građevine u izgradnji, izgrađena do faze niski roh bau, sve na temelju valjane građevinske dokumentacije i Potvrde glavnog projekta, Klasa: 361-03/08-01/4, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-08-18 od 16.06.2008. te Potvrde izmjene glavnog projekta, Klasa: 361-03/10-01/26, Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-9 od 16. 05.2010., sve izdano od strane Upravnog odjela Grada Pule za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, a procijenjeno u nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka Suada Kadrića, ing. građ. od 16.04.2013, i čini gospodarsku cjelinu neodvojivu od navedene nekretnine i zajednički su predmet prodaje neposrednom pogodbom kupcu **LOTUS STELLA d.o.o.**, trgovačko društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu pod MBS 130004593, OIB 58549233007, sa sjedištem u Puli (Grad Pula – Pola) Giardini 12. -----

 Ovaj Ugovor o prodaji neposrednom pogodbom s potvrdom javnog bilježnika **ima učinak od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi Općinskog suda u Puli –Pola.**-----

 U Puli, 21.02.2020. (dvadesetprvog veljače dvijetisućedvadesete) godine-----

 Sukladno Zaključku suda, javnobilježnička pristojba za sastav naplaćena je prema tbr. 3. ZIDZJP u ukupnom iznosu od 2.000,00 kn.-----
 Javnobilježnička nagrada prema čl. 12/1 naplaćena u iznosu od 16.550,00 kn uvećano za PDV od 25,00% u iznosu od 4.137,50 kn. -----

Javni bilježnik
Mirna Pliško, v.r.

Ja, javni bi
temeljem č
izvršila ele

LC

Izvadak se

Javnobilje:
Javnobilje:
od 3,75 kn

Broj: OV-
Pula, 21.0:

Ja, javni bilježnik **MIRNA Pliško**, Pula, Sm

potvrđujem da sam ovaj otpravak usporedila s izv
nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovn
izvornikom.

Ovaj otpravak u pravnom prometu u cijelos
izvornik.

Ovaj je prvi i potpuni otpravak, u kojem je pri
priloga javnobilježničkog akta, sastavljen za:

**I. G. – NEKRETNINE u stečaju, Pula (Gra
Antenska 15**

Javnobilježnička pristojba i nagrada naplaćeni u OU-

Broj OU-57/20-1
U Puli, 21.02.2020.





Posl. br. Ovr-2815/16-166

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI – POLA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola

Općinski sud u Puli-Pola po sucu Nataši Horvat, kao sucu pojedincu, po prijedlogu više sudske savjetnice Elene Vukotić, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja LOTUS STELLA d.o.o., Pula, Giardini 12, OIB: 58549233007, zastupana po punomoćniku Draženu Gunjači, odvjetniku iz Pule, protiv ovršenika I. G.-NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, iz Pule, Antenska 15, OIB: 78458102268, zastupan po stečajnom upravitelju Antonela Jolić Zubčić, OIB: 03188914525, iz Rijeke, A. Starčevića 5, radi naplate novčane tražbine prodajom nekretnine, 3. veljače 2020., donio je sljedeći

ZAKLJUČAK

- I. Ovlašćuje se javni bilježnik Mirna Pliško iz Pule da u ime i za račun ovršenika zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnina sa ovrhovoditeljem kao kupcem LOTUS STELLA d.o.o., Pula, Giardini 12, OIB: 58549233007, za nekretninu označenu kao:
 - 494/499 dijela kč.br. 901/2 zgr.,dvorište, površine 2994 m2 upisana u zk.ul. 18185 k.o. Pula.
- II. Utvrđuje se da kupoprodajna cijena za koju će se prodati nekretnina opisana u točki. I. ovog zaključka iznosi 13.916.200,71 kuna (trinaestmilijuna-devetstošesnaeststisućadvijestokunaisedamdesetijednalipa). O zahtjevu ovrhovoditelja za oslobođenje od polaganja kupovnine sud će odlučiti u rješenju o dosudi, a po dostavi ugovora o kupoprodaji sklopljenog neposrednom pogodbom.
- III. Nekretnina iz stavka I. ovoga zaključka može se prodati neposrednom pogodbom u roku od 45 dana od dana donošenja ovog zaključka.

Obrazloženje

Stranke i založni vjerovnici usuglasili su se na ročištu održanom dana 3. veljače 2020. da se nekretnina koja je predmet ovrhe proda putem neposredne pogodbe ovrhovoditelju, za cijenu i u roku поближе navedenim u izreci ovog zaključka.

Slijedom izloženog, sud je primjenom čl. 92. st. 4. Ovršnog zakona (Narodne odločke iz 1996. godine, 57/1996, 29/1999, 42/2000, 173/2003, 194/2003, 151/2004, 88/2005, 121/2005, 139/2010, 154/2011) odlučio kao u izreci ovoga zaključka.

U Puli, 3. veljače 2020.

Sudac:
Nataša Horvat,

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog zaključka žalba nije dopuštena.

Dna:

1. Ovrhovoditelju po pun.
2. Ovršeniku po stečajnom upravitelju
3. Javnom bilježniku Mirni Pliško - odmah
4. Založnim vjerovnicima Nedjeljka i Rudolf Frančula, Tuš Dejhalla, Mramor d.o.o., Gradnja Kovačević d.o.o. po pun. Biserki Radolović, odvjetnici iz Pule
5. Založnom vjerovniku EL.PE.S. 1 d.o.o. Pula, Antenska 15

Nacrt zaključka izradio
sudska savjetnica- specijalist
Elena Vukotić, v.r.



Za točnost otpravk
ovlašteni službenik

Ja,
ten
izv

Iz

J
J
c

J
J

166
ine
08,

LOTUS STELLA d.o.o. iz Pule, Giardini 12, OIB 58549233007,
zastupana po direktoru Mariju Jašareviću

SPECIJALNA PUNOMOĆ

LOTUS STELLA d.o.o. iz Pule, Giardini 12, OIB 58549233007,
zastupana po direktoru Mariju Jašareviću ovime neopozivo ovlašćuje

DRAŽANA GUNJAČU,
odvjetnika iz Pule, Kandlerova 3, OIB 52165435335,

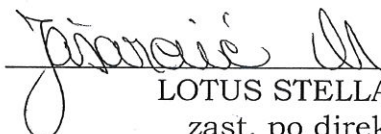
da u naše ime i za naš račun sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine (ugovor o prodaji neposrednom pogodbom) između nas, kao kupca, i I.G.-NEKRETNINE d.o.o. u stečaju iz Pule, Lošinjska 30, OIB 78458102268, kao prodavatelja, temeljem kojeg ćemo mi kupiti a I.G.-NEKRETNINE d.o.o. u stečaju prodati 494/499 dijela nekretnine upisane u z.k. ul. 18185, k.o. Pula, k.č. br. 901/2 ZGR. dvorište, površine 2994 m2, po kupoprodajnoj cijeni od 13.916.200,71 kn (trinaestmilijunadevetstošesnaesttisućakunaisedamdesetjednalipa), te po ostalim uvjetima iz Zaključka Općinskog suda u Puli, posl.br. Ovr-2815/16-166 od 3. veljače 2020. godine. Ovlašćujemo ga da u naše i za naš račun potpiše označeni ugovor o kupoprodaji nekretnine i ovjeri svoj potpis na njemu.

Ovlašćujemo ga da može u naše ime i za naš račun ugovoriti sve uvjete označenog ugovora o kupoprodaji nekretnina (ugovora o prodaji neposrednom pogodbom), a koji nisu izrijeком utvrđeni u spomenutom Zaključku Općinskog suda u Puli, posl.br. Ovr-2815/16-166 od 3. veljače 2020. godine, kao i da poduzme sve druge radnje koje se pokažu potrebitim radi sklapanja tog ugovora o kupoprodaji nekretnine (ugovora o prodaji neposrednom pogodbom) i provedbe istog u zemljišnim knjigama.

Ova Specijalna punomoć važi do sudskog opoziva iste.

Pula, 7. veljače 2020.

DAVATELJ SPECIJALNE PUNOMOĆI:



LOTUS STELLA d.o.o.
zast. po direktoru
Mariju Jašareviću

LOTUS STELLA d.o.o.
P U L A, Giardini 12
OIB 58549233007

Ja, javni
temeljni
izvršila

Izvadak

Javnob
Javnob
od 3,75

Broj: 6
Pula, 2

Ja, javni bilježnik **Nansi Kopic**, Pula, Anticova 9/I,
potvrđujem da je stranka:

MARIJO JAŠAREVIĆ, OIB 16964106973, **MEDULIN**, Vrčevan 107, kao direktor
STELLA d.o.o., MBS 130004593, OIB 58549233007, Pula (Grad Pula - Pola),
mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. I
pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je u
registar elektroničkim putem na današnji dan

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećan
iznosu od 7,50 kn.

Broj: **OV-2648/2020**
Pula, 20.02.2020.



Javni bilježnik
Nansi Kopic

JAVNOBILJEŽNIČKA
PRISJED
Tena Kopic