

SPORAZUM O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

OVAJ SPORAZUM O KUPOPRODAJI NEKRETNINE ("Sporazum") sklopljen je dana 1. srpnja 2014. godine ("Datum stupanja na snagu"), između Savia Sisak d.o.o., Mihanovićeve obala 33, Sisak, OIB 55208846738, zastupano po direktoru Kovac Zoranu, (u daljnjem tekstu: "Prodavatelj")

FRUGIS BENE d.o.o. Buševac, Sisačka 63, OIB 63650024811, zastupano po direktoru Zoranu Stanojeviću, (u daljnjem tekstu: "Kupac")

Zoran Stanojević iz Siska, Hrvatskog narodnog preporoda 7, OIB: 51092215373 (u daljnjem tekstu: "1. jamac platec")

Vjenceslav Popović iz Buševca, Sisačka 63, OIB: 81585071636 (u daljnjem tekstu "2. jamac platec")

Budući da je Prodavatelj vlasnik nekretnine koja se nalazi u Lađarskoj ulici u Sisku na k.č.br. 718/9, a koja se sastoji od zgrada mješovite uporabe površine 1368 m², dvorišta površine 341 m² i dvorišta površine 1641 m² ili sveukupno 3350 m² upisane u z.k.ul. 5647 Općinskog suda u Sisku (u daljnjem tekstu: "Nekretnina").

Budući da Prodavatelj želi prodati cijelu nekretninu Kupcu, i da Kupac želi kupiti od Prodavatelja cijelu Nekretninu sukladno odredbama i uvjetima ovog Sporazuma.

Slijedom gore navedenog, sporazumne strane suglasno zaključuju sljedeći:

SPORAZUM

1. KUPOPRODAJA. Podložno uvjetima i odredbama ovog Sporazuma, Prodavatelj ovime ugovara prodaju Nekretnine Kupcu, a Kupac ovime ugovara kupnju od Prodavatelja, kako slijedi:

2. PREDUVJETI. Kupoprodaja Nekretnine prema ovom Sporazumu podliježe ispunjenju sljedećih uvjeta ("Uvjeti") prije ili prilikom Zaključenja, o čemu će ugovorne strane zaključiti odgovarajuće kupoprodajne ugovore u odgovarajućim udjelima, iznosima i dinamicima sukladno ovom Sporazumu i razvoju poslovne i financijske situacije kupca, a u skladu s Pismom namjere Prodavatelja od 9.4.2014. godine.

- a. **Preuzimanje duga.** Kupac je pristupio dugu Prodavatelja potpisom Aneksa 2. sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa po Sporazumu o dugoročnom kreditu broj 7020000075 (novi broj 7010001863, a sada 7020008965) koji postaje sastavni dio ovog Sporazuma (Prilog 1);
- b. **Zapučeti sporovi.** Kupac i Prodavatelj će povući sve međusobne zahtjeve i prijedloge, te obustaviti sve postupke koji su u tijeku;
- c. **Osiguranje.** Prodavatelj i 1. jamac platec Zoran Stanojević će sklopiti zaseban Ugovor o osiguranju plaćanja osnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima u Frugis bene d.o.o. ("Ugovor o zalogu poslovnih udjela") koji postaje sastavni dio ovog Sporazuma, (Prilog 2).

3. KUPOPRODAJNA CIJENA.

Kao naknadu za prodaju Nekretnine Kupac će platiti Prodavatelju iznos od 411.508,55 EUR (četristojedanaest tisuća petstoosam zarez pedesetpet eura), plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, što na dan sklapanja ovog Sporazuma iznosi 3.113.473,71 kn (trimilijuna stotrinaesttisuća četristosedamdesettri zarez sedamdesetjena kuna). Kupoprodajnu cijenu kupac će platiti na sljedeći način:

Prvi dio u iznosu od 199.945,59 EUR (stodevedesetdevet tisuća devetstočetdesetpet zarez pedesetdevet eura) odnosno 1.512.788,30 kn (jedanmilijun petstodvanaesttisuća sedamstoosamdesetosam zarez trideset kuna) pristupanjem dugu Prodavatelja prema Vaba d.d. banci Varaždin uz reprogram duga na 10 godina prema uvjetima Vaba d.d. banke Varaždin.

Ostatak u iznosu od 211.562,96 EUR (dvjestojedanaesttisuća petstošezdesetdva zarez devdesetšest eura) što na dan sklapanja ovog Sporazuma iznosi 1.600.685,40 (jedanmilijun šestotisuća zarez četrdeset kuna) najkasnije u roku od 3 godine od dana sklapanja ovog Sporazuma, uz obvezu mjesečnog plaćanja interkalarne kamate u iznosu od 4% godišnje. Kamata se plaća svaki mjesec po ispostavljenom računu od strane Prodavatelja. Obveza plaćanja interkalarne kamate teče od dana zaključenja ovog Sporazuma.

Najkasnije 3 mjeseca prije dospijea plaćanja ostatka kupoprodajne cijene Kupac i Prodavatelj mogu sklopiti Aneks ovom Sporazumu u kojem će ugovoriti obročnu otplatu ostatka kupoprodajne cijene s maksimalnim rokom plaćanja od 8 godina uz obvezu ugovaranja tada važeće prosječne kamatne stope po kojoj poslovne banke (PBZ, ZABA, OTP I RAIFFEISEN) odobravaju kredite za kupnju nekretnine.

4. ZAKLJUČENJE. Podložno ispunjenju Uvjeta i ostalih odredaba ovog Sporazuma, zaključenje transakcija predviđenih ovim Sporazumom će biti nakon potpisa ovog Sporazuma istog. Ugovori o prodaji nekretnine zaključit će se po ostvarenju mogućnosti za isplatu ugovorene cijene u cijelosti.

5. PRIJENOS VLASNIŠTVA. Prijenos vlasništva Nekretnine bit će po isplati ukupne kupoprodajne cijene, temeljem Ugovora o kupoprodaji kojim će se Prodavatelj obvezati na davanje tabularne isprave za prijenos vlasništva. Iznimno, sukladno Pismu namjere od 9.4.2014. osim u pogledu cijene (Prilog 3) ukoliko Kupac dobije kredit od HBOR ili druge poslovne banke za isplatu prvog dijela kupoprodajne cijene, Prodavatelj će, uz odgovarajući ugovor, dozvoliti prijenos 1/2 vlasništva Nekretnine uz obavezan upis hipoteke te drugih uobičajenih jamstava (mjenica, zadužnica).

6. IZJAVE I JAMSTVA PRODAVATELJA. Prodavatelj izjavljuje i jamči Kupcu kako slijedi:

- a. Ovlaštenje. Prodavatelj ima potrebna prava i ovlaštenja za sklapanje, potpisivanje i izvršenje ovog Sporazuma i svakog dokumenta i ugovora koji treba biti sklopljen i potpisan od strane Prodavatelja u vezi s ovim Sporazumom i transakcijama predviđenima ovim Sporazumom. Ovaj Sporazum je valjan potpisom od strane Prodavatelja.
- b. Bez povreća. Sklapanje i potpisivanje ovog Sporazuma i izvršenje transakcija predviđenih ovim Sporazumom neće imati za posljedicu kršenje ili biti u sukobu s odredbama i uvjetima bilo kojeg ugovora ili drugog dokumenta kojem je odnosni Prodavatelj strana, ili bilo kojeg naloga, presude ili rješenja koji se primjenjuje na odnosnog Prodavatelja, ili imati za posljedicu zasnivanje zalogu ili drugog tereta na bilo kojoj imovini Prodavatelja. Prodavatelj nije strana i ne podliježe teretu, ugovoru

ili drugom sredstvu koje bi bilo povrijeđeno, raskinuto ili izmijenjeno zbog kupoprodaje.

7. IZJAVE I JAMSTVA KUPCA I JAMACA PLATACA. Kupac izjavljuje i jamči Prodavatelju kako slijedi:

- c. Ovlaštenje. Kupac ima potrebna prava i ovlaštenja za sklapanje, potpisivanje i izvršenje ovog Sporazuma i svakog dokumenta i ugovora koji treba biti sklopljen i potpisan od strane Kupca u vezi s ovim Sporazumom i transakcijama predviđenima ovim Sporazumom. Ovaj Sporazum je valjano potpisan od strane Kupca.
- d. Bez povreda. Sklapanje i potpisivanje ovog Sporazuma i izvršenje transakcija predviđenih ovim Sporazumom neće imati za posljedicu kršenje ili biti u sukobu s odredbama i uvjetima bilo kojeg ugovora ili drugog dokumenta kojem je odnosni Kupac stranka, ili bilo kojeg naloga, presude ili rješenja koji se primjenjuje na odnosnog Kupca,
- e. Izjava o jamstvu isplate kupoprodajne cijene. Kao osiguranje plaćanja Kupac se obvezuje predati Prodavatelju 4 bjanko zadužnice ovjerene kod javnog bilježnika prilikom potpisa ovog Sporazuma.

Zoran Stanojević, kao 1. jamac platac, će zasnovati u korist Prodavatelja založno pravo prvog prvenstvenog reda na Udjelima koje ima u vlasništvu u Frugis bene d.o.o. u obliku Ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima u Frugis bene d.o.o. (Prilog 2. ovom Sporazumu), kao sredstvo osiguranja svojih obveza prema Prodavatelju.

Vjenceslav Popović, kao 2. Jamac platac, izjavljuje da trenutno nema nikakve imovine, ali se obvezuje svom budućom imovinom (ako je stekne), te ovlašćuje Prodavatelja da može ovrhom na bilo kom dijelu ili na cijeloj njegovoj osobnoj imovini naplatiti neisplaćeni dio kupoprodajne cijene u roku od 30 (trideset) dana od dana zakašnjenja.

- f. Ukoliko bi Kupac kasnio sa pojedinim obrokom isplate, odnosno s plaćanjem interkalarne kamate iz čl. 3 ovog Sporazuma više od 60 dana računajući od dana dospijeca ili pojedinim obrokom utvrđenim u Aneksu 2 sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa po Sporazumu o dugoročnom kreditu broj 7020000075 (novi broj 7010001863, a sada 7020008965), stranke ugovaraju pravo izbora Prodavatelja da u tom slučaju odmah bez ikakvog daljnjeg pozivanja dospijeva na naplatu cjelokupna preostala tražbina Prodavatelja uvećana za sva sporedna potraživanja u kom slučaju su stranke suglasne da se kao dan ovršnosti ovog Sporazuma utvrdi trideseti dan računajući od dana dospijeca dospelog, a neplaćenog obroka kupoprodajne cijene; ili pravo na povrat nekretnine koju ovim Sporazumom prodaje Kupcu.

8. UVJETI ZA OBVEZE KUPCA. Obveze Kupca prema ovom Sporazumu podliježu ispunjenju sljedećih uvjeta, osim ako se Kupac istih uvjeta ne odreknu pisanim putem:

- g. Izjave. Izjave i jamstva Prodavatelja navedena u članku 6. ovog Sporazuma su istinita i točna na datum ovog Sporazuma.
- h. Obveze. Prodavatelj će ispuniti sve obveze koje Prodavatelj treba ispuniti temeljem ovog Sporazuma.

- i. Postupci. Pred bilo kojim sudom ili drugim nadležnim tijelom ne vodi se ili ne prijete postupak koji dovodi u pitanje kupnju i za koji Kupac smatra da postoji mogućnost ishoda koji je nepovoljan za kupnju.

9. UVJETI ZA OBVEZE PRODAVATELJA. Obveze Prodavatelja prema ovom Sporazumu podliježu ispunjenju sljedećih uvjeta, osim ako se Prodavatelj istih uvjeta ne odreknu pisanim putem:

- j. Izjave. Izjave i jamstva Kupca navedena u članku 7. ovog Sporazuma su istinita i točna na datum ovog Sporazuma.
- k. Obveze. Kupac će ispuniti sve obveze koje Kupac treba ispuniti temeljem ovog Sporazuma, uključujući isplatu cjelokupne ugovorene cijene u skladu s čl. 2. ovog Sporazuma.
- l. Postupci. Pred bilo kojim sudom ili drugim nadležnim tijelom ne vodi se ili ne prijete postupak koji dovodi u pitanje kupnju i za koji Prodavatelj smatra da postoji mogućnost ishoda koji je nepovoljan za kupnju.

10. RAZNO.

Čitav Sporazum i primjerci. Ovaj Sporazum sadrži čitav dogovor između sporazumnih strana u odnosu na predmetne transakcije i nadilazi sve prethodne dogovore ili ugovore ili sporazume, usmene ili pisane, između sporazumnih strana u odnosu na iste. Ovaj Sporazum sklapa se u 4 (četiri) jednakih primjeraka, od kojih će se svaki smatrati izvornikom po solemnizaciji istog.

Trajanost izjava, jamstava i obveza. Izjave, jamstva i obveze Sporazumnih strana vrijede i nakon Zaključenja.

Obvezujući učinak. Ovaj Sporazum obvezuje sve sljednike, stjecatelje, nasljednike i zakonske zastupnike Sporazumnih strana.

Nadležnost. Za bilo koji spor koji proizlazi ili je vezan za ovaj Sporazum stranke su suglasne da je mjerodavan mjesno nadležni Trgovački sud (sada: Zagreb), ali ovo ne isključuje mogućnost arbitraže tako da svi sporovi koji proizlaze iz ovog Sporazuma i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegove povrede, prestanka ili nevaljanosti, kao i na pravne posljedice koji iz toga proistječu, mogu se rješavati arbitražom u skladu s važećim Pravilnikom o arbitraži pri Stalnom izbranom sudištu Hrvatske gospodarske komore. Broj arbitara bit će tri. Mjesto arbitraže bit će Zagreb. Ukoliko bilo koja Sporazumna strana nije suglasna sa arbitražom, za sve sporove i konačnu odluku nadležan je stvarno i mjesno nadležan sud.


Troškovi. Svaka strana snosi svoje troškove nastale u vezi s pripremom i provedbom ovog Sporazuma do potpisivanja istog, a kupac snosi troškove potpisa, solemnizacije i sve druge troškove koji će nastati nakon potpisa ovog Sporazuma i Priloga istom.

Obavijesti. Sve obavijesti koje se daju ili trebaju dati Sporazumnim stranama temeljem ovog Sporazuma daju se u pisanom obliku i dostavljaju osobno ili preporučenom poštom s potvrdom primitka, na adrese navedene u uvodu ovog Sporazuma. Dostava telefakom i mail-om se ne isključuje, ali valja ju naknadno, u roku od tri dana popratiti ili osobnom dostavom ili preporučenom poštom s potvrdom predaje pošiljke adresirane na adresu sporazumne strane ili onu koju sporazumna strana pisanom obavijesti za vrijeme trajanja ovog osiguranja dostavi drugoj sporazumnoj strani za slučaj promjene adrese prebivališta. Dokaz o davanju pisane obavijesti drugoj sporazumnoj strani mora biti potvrda primitka obavijesti od strane sporazumne strane kojoj se obavijest daje.

Svaka sporazumna strana može promijeniti adresu na koju prima obavijesti putem pisane obavijesti drugoj sporazumnoj strani na gore opisani način. Svaka obavijest proizvodi učinke po stvarnom primitku od strane sporazumne strane kojoj je upućena ili po dostavi na adresu sporazumne strane.

Sporazumne strane su sklopile i potpisale ovaj Sporazum, na Datum stupanja na snagu.

Prodavatelj:


avia
isak d.o.o.

Savia Sisak d.o.o.
direktor: Zoran Kovač

Kupac:



FRUGIS BENE d.o.o.
Ladarska 28d
44000 SISAK

Frugis bene d.o.o.
direktor: Zoran Stanojević

1. jamac platac:


Zoran Stanojević

2. jamac platac


Vjenceslav Popović