

L-2653/09

Odvjetnik – Avvocato Slavica Popadić,

Trg Pignaton 25 Rovinj, tel. +385 52 813 335 fax +385 52 813 454 e-mail:slavica.popadic@pu.t-com.hr

**SPORAZUM O RASKIDU  
PREDUGOVORA O PRODAJI NEKRETNINE**

**Od 21.03.2008.god. /dvadeset prvi ožujka dvije tisuće osme godine /**

koji zaključuju :-----  
DOMUS JADRAN d.o.o. Poreč, Mate Vlašića 47A. MB: 1749226, OIB:  
28591266562, zastupano po direktoru Bedrina Vladimiru,ing.građ., kao prodavatelj  
(dalje u tekstu-prodavatelj),-----

GORAN INŽENJERING d.o.o.Poreč, Mate Vlašića br.47A, MB: 3528880,OIB:  
66649656334, zastupano po direktoru Bedrina Vladimiru,ing.građ. kao jamac  
prodavatelja,-----

TERRA NOSTRA d.o.o.Poreč, Mate Vlašića 47/a, MB: 2131323, OIB:  
94962485219, zastupano po direktoru Bedrina Vladimiru, ing.građ., kao jamac  
prodavatelja,-----

BEDRINA d.o.o.Poreč, Mate Vlašića 47/a , MB: 1375504, OIB:76127027989,  
zastupano po direktoru Bedrina Vladimiru, ing.građ., kao jamac prodavatelja ,-----

VLADIMIR BEDRINA, ing.građ. iz Poreča, Mate Vlašića 47/a, OIB: 11604345465,  
osobno, kao jamac prodavatelja, svi sa jedne strane-----

EFREMOVA MARIYAM rođ. 23.03.1973.god. putovnica br. 62No8247923,  
državljanica Ruske federacije, Lavochkin str.h 34 r 95 Moskva, Rusija,-----

MARIYAM d.o.o. Pula, Giardini 15, MB: 2367319, OIB: 14189383935, koje zastupa  
direktor Mariyam Efremova, kao kupac , s druge strane, u Rovinju  
25.05.2009.god./dvadeset peti svibnja dvije tisuće devete godine/, na sljedeći način:--

**I/točka prva/**

Ugovaratelji suglasno utvrđuju :-----

- da je DOMUS JADRAN d.o.o. Poreč, kao prodavatelj zaključio sa Mariyam Efremovom, kao kupcem Predugovor o prodaji nekretnine stana u stambenom objektu "VALSAVIA" u Rovinju, na zgr.č. 4105/Z, k.o.Rovinj, temeljem kojeg predugovora se prodavatelj obvezao prodati kupcu stan na II katu označen sl"S20" površine 58,02 m2, sa spremištem označenim br. "20" površine 8,64 m2 i parking prostorom u sklopu podruma označenim sl.P9,površine 12,50 m2., po sistemu "ključ u ruke", te isporučiti stan kupcu najkasnije do 01.07.2008.god. / prvi srpnja dvije tisuće osme godine/, a uknjižbu prava vlasništva omogućiti do 30.12.2008.god.(trideseti prosinca dvijetisuće osme godine),-----
- da je kupac po glavnom ugovoru trebala biti firma koja je osnovana od strane Mariyam Efremove , te da su plaćanja trebala biti vršena preko firme kupca,---
- da je doista putem MARIYAM d.o.o.Pula, kao kupca, temeljem navedenog predugovora isplaćeno na ime kupoprodajne cijene na račun prodavatelja: iznos u protuvrijednosti od 43.820,35 eura ( četrdeset tri tisuće osamsto dvadeset eura i trideset pet centi) , što je iznosilo 320.545,88 kn ( tristo dvadeset tisuća petsto četrdeset pet kuna i osamdeset osam lipa) 05.05.2008.god. ( petog svibnja dvijetisuće osme godine), zatim dana 30.05.2008.god.(tridesetog svibnja dvije tisuće osme godine ) iznos u

protuvrijednosti od 50.000,00 eura (pedeset tisuća eura), što je iznosilo 365.000,00 kn ( tristo šezdeset pet tisuća kuna), zatim na račun firme BEDRINA d.o.o.Poreč, temeljem Ugovora o cesiji od 27.06.2008.god. (dvadeset sedmi lipnja dvijetisuće osme godine), u kunskoj protuvrijednosti od 50.000,00eura, ( pedeset tisuća eura), što je iznosilo na dan 04.07.2008.god. (četvrti srpnja dvijetisuće osme godine) 365.000,00 kn ( tristo šezdeset pet tisuća kuna), zatim temeljem Ugovora o cesiji od 28.04.2008.god. ( dvadeset osmog travnja dvije tisuće osme godine), na račun firme KONIX d.o.o.Dubrovnik, koji je posredovao u prodaji nekretnine, iznos u protuvrijednosti od 6.179,63 eura,( šest tisuća sto sedamdeset devet eura i šezdeset tri centi), što je na dan uplate 06.05.2008.god. (šestog svibnja dvije tisuće osme godine) iznosilo 45.204,12 kn ( četrdeset pet tisuća dvjesto četiri kune i dvanaest lipa),-----

- da je sveukupno prodavatelju do danas isplaćeno po naprijed navedenim stavkama na ime kupoprodajne cijene iznos u protuvrijednosti od 150.000,00 eura( sto pedeset tisuća eura) ,-----
- da prodavatelj nije ispunio svoje obveze iz predugovora, te da niti on a niti agencija koja je posredovala u prodaji navedene nekretnine nije upozorila kupca, niti mu predočila izvadak iz zemljišnih knjiga, da je zgrada u cijelosti, pa i predmetni stan, opterećena još tijekom 2005.(dvijetisuće i pete) i 2006. (dvijetisuće i šeste) godine , sa hipotekom u korist Raiffeisenbank Ausria d.d. Podružnica Pula, sa više od 2.500,000,00 eura (dva i pol milijuna eura), a kasnije još i drugim hipotekama u korist Knyazev Igora iz Rusije, te Republike Hrvatske za dužni porez ,----- > 04/08/2008.
- da za zgradu još uvijek nije ishodovana uporabna dozvola,-----
- da se zgrada danas nalazi u istoj fazi izgrađenosti kakva je bila kod zaključenja predugovora,-----
- da je slijedom, zbog neispunjenja obveza prodavatelja po navedenom ugovoru i tereta na nekretnini, očito da prodavatelj više ne može jamčiti kupcu niti dovršenje objekta niti uknjižbu prava vlasništva predmetnog stana,zbog svih navedenih činjenica, -----
- da su se slijedom stekli uvjeti za raskid predmetnog predugovora i povrat uplaćene kupoprodajne cijene kupcu u kunskoj protuvrijednosti od ukupno 150.000,00 eura ( sto pedeset tisuća eura), po mogućnosti mirnim putem i dogovorno, sukladno ovom Sporazumu, a u protivnom da kupac zadržava pravo i na naknadu štete koju je pretrpio zbog neispunjenja obveza po predugovoru kao i na poduzimanje svih drugih mjera radi zaštite svojih interesa pred nadležnim tijelima i sudovima u Republici Hrvatskoj.-----
- da slijedom pristupaju zaključenju ovog Sporazuma u dobroj vjeri da će isti biti realiziran bilo od strane prodavatelja bilo od strane jamaca prodavatelja, potpisnika ovog Sporazuma, kako dalje slijedi.-----

## II/ točka druga/

(Ovim Sporazumom ugovorne strane predmetnog predugovora o prodaji nekretnine raskidaju predugovor te se prodavatelj obvezuje da će vratiti kupcu iznos u protuvrijednosti od 150.000,00 eura ( sto pedeset tisuća eura), plativo u kunama po prodajnom tečaju Raiffeisenbank d.d. važećem na dan isplate, na žiro račun firme MARIYAM d.o.o. Pula br. 2500009-1101273623, kod Hypo Alpe-Adria-bank d.d. i to najkasnije do 25.08.2009.god. (dvadeset petog kolovoza dvijetisuće devete godine).-----

Ovim Sporazumom, uvodno navedeni jamci također jamče svom svojom imovinom da će prodatelj ispuniti obvezu iz stavka 1.ove točke u naprijed navedenom roku. ---

Ovim Sporazumom nadalje jamac, GORAN INŽENJERING D.O.O. POREČ, kao založni dužnik, bezuvjetno dopušta kupcu MARIYAM D.O.O.PULA, Giardini 15 da, temeljem istog, u svoju korist zasnuje založno pravo na njegovom poslovnom udjelu u cijelosti tj. 49% udjela, koji ima u trgovačkom društvu TERRA NOSTRA D.O.O. POREČ, Mate Vlašića 47/a , u knjizi udjela u sudskom registru kod Trgovačkog suda u Pazinu, pod matičnim brojem 130009862, u visini od 150.000,00 eura (sto pedeset tisuća eura), radi osiguranja tražbine kupca iz stavka 1.(prvog)ove točke, bez ičijeg daljnjeg pitanja ili odobrenja. -----

Ovim Sporazumom nadalje TERRA NOSTRA D.O.O.POREČ , kao jamac i založni dužnik, bezuvjetno dopušta kupcu MARIYAM D.O.O.PULA, Giardini 15, da temeljem istog, u svoju korist zasnuje založno pravo na nekretnini koja se sastoji od kat.čest. 332/4 upisana u z.k.ul. 2538, k.o.Vižinada u visini od 150.000,00 eura( sto pedeset tisuća eura) eura, radi osiguranja tražbine kupca iz stavka 1.(prvog) ove točke, u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Poreču, bez ičijeg daljnjeg pitanja ili odobrenja. -----

### **III /točka treća/**

Ugovaratelji su suglasni da , pod uvjetom ispunjenja obveze prodatelja iz stavka 1 (prvog) točke II.(druge) ovoga Sporazuma, kupac neće imati nikakvih daljnjih potraživanja prema prodatelju s osnova navedenog Predugovora o prodaji nekretnine, te da neće poduzimati nikakve aktivnosti niti pokretati bilo kakve postupke protiv bilo kojih osoba vezanih za navedeni predugovor. -----

### **IV /točka četvrta/**

Ugovaratelji ovaj Sporazum priznaju kao javno bilježnički akt, te da isti predstavlja ovršnu ispravu u smislu čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu, založni dužnik GORAN INŽENJERING D.O.O. POREČ, Mate Vlašića 47/a izričito izjavljuje da kupac tj. MARIYAM d.o.o.Pula, Giardini 15. temeljem ovog Sporazuma a radi prisilne naplate svoje dospjele, a nepodmirene tražbine iz stavka 1.(prvog) točke II.(druge)ovog Sporazuma koja dospijeva na naplatu 25.08.2009.god. (dvadeset petog kolovoza dvije tisuće devete godine), uključujući i zatezne zakonske kamate koje teku na taj iznos od dospijeaća do isplate, te troškove postupka, neposredno provede ovrhu na njegovom poslovnom udjelu u cijelosti koji ima u trgovačkom društvu TERRA NOSTRA D.O.O.POREČ, Mate Vlašića 47/a , prodajom udjela po odredbama Ovršnog zakona, sve radi potpune naplate svoje tražbine.-----

Ovim Sporazumom također založni dužnik TERRA NOSTRA d.o.o.Poreč, Mate Vlašića 47/a izričito izjavljuje da kupac tj. MARIYAM d.o.o.Pula, Giardini 15. temeljem ovog Sporazuma a radi prisilne naplate svoje dospjele, a nepodmirene tražbine iz stavka 1.(prvog) točke II.(druge) ovog Sporazuma koja dospijeva na naplatu 25.08.2009.god.(dvadeset petog kolovoza dvije tisuće devete godine), uključujući i zatezne zakonske kamate koje teku na taj iznos od dospijeaća do isplate, te troškove postupka, neposredno provede ovrhu na nekretnini u cijelosti koja se sastoji od kat.čest.332/4 , k.o. Vižinada sve radi potpune naplate svoje tražbine, kod Općinskog suda u Poreču.-----

### **V /točka peta/**

MARIYAM d.o.o.Pula, Giardini 15, se obvezuje da će deponirati dana 26.05.2009.god.(dvadeset šestog svibnja dvije tisuće devete godine) brisovno

očitovanje u svrhu brisanja tereta prava zaloga na poslovnom udjelu GORAN INŽENJERING d.o.o.Poreč, u trgovačkom društvu TERRA NOSTRA d.o.o.Poreč, Mate Vlašića 47/a, te prava zaloga na nekretnini označenoj kao kat.čest. 332/4.k.o.Vižinada kod odvjetnice Slavice Popadić u Rovinju, koju ovlašćuje da navedena brisovna očitovanja preda prodavatelju na dan isplate založne tražbine kupca u iznosu od 150.000,00 eura( sto pedeset tisuća eura).-----

**VI/ točka šesta/**

Ugovaratelji su ovaj Sporazum pročitali, te ga u znak prihvata potpisuju, svaki od šest (6) istovjetnih primjeraka.-----

Za DOMUS JADRAN D.O.O. POREČ, Bedrina Vladimir: \_\_\_\_\_  
Za TERRA NOSTRA D.O.O.POREČ, Bedrina Vladimir: \_\_\_\_\_  
Za GORAN INŽENJERING D.O.O. POREČ, Bedrina Vladimir: \_\_\_\_\_  
Za BEDRINA D.O.O. POREČ, Bedrina Vladimir: \_\_\_\_\_  
BEDRINA VLADIMIR osobno: \_\_\_\_\_  
MARIYAM EFREMOVA osobno: \_\_\_\_\_  
Za MARIYAM D.O.O. PULA, Mariyam Efremova. \_\_\_\_\_

**DOMUS JADRAN D.O.O.**

**MARIYAM**  
d.o.o.

**TERRA NOSTRA d.o.o.**  
**POREČ**

**GORAN INŽENJERING**  
građevinarstvo d.o.o.  
Poreč

**BEDRINA d.o.o.**  
**POREČ**



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Marija Hrvatin  
8. marta 1  
Poreč - Parenzo

Posl. broj: OV-2038/09

## POTVRDA PRIVATNE ISPRAVE

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marija Hrvatin, Poreč, 8. marta 1 potvrđujem da su -----

1. **VLADIMIR BEDRINA**, rođen 05.04.1947. (petog travnja tisućudevetstočetdesetsedme), Poreč, Lovrečka 6, član uprave društva **DOMUS JADRAN** d.o.o. Poreč, MBS: 040186475, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 100368788 izdanu od PP Poreč, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH elektronskim putem na današnji dan, kao prodavatelj, -----

2. **VLADIMIR BEDRINA**, rođen 05.04.1947. (petog travnja tisućudevetstočetdesetsedme), Poreč, Lovrečka 6, direktor društva **GORAN INŽENJERING** d.o.o. Poreč, MBS: 040023572, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 100368788 izdanu od PP Poreč, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH elektronskim putem na današnji dan, kao jamac prodavatelja, -----

3. **VLADIMIR BEDRINA**, rođen 05.04.1947. (petog travnja tisućudevetstočetdesetsedme), Poreč, Lovrečka 6, član uprave društva **TERRA NOSTRA** d.o.o. Poreč, MBS: 130009862, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 100368788 izdanu od PP Poreč, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH elektronskim putem na današnji dan, kao jamac prodavatelja, -----

4. **VLADIMIR BEDRINA**, rođen 05.04.1947. (petog travnja tisućudevetstočetdesetsedme), Poreč, Lovrečka 6, direktor društva **BEDRINA** d.o.o. Poreč, MBS: 040126472, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 100368788 izdanu od PP Poreč, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH elektronskim putem na današnji dan, kao jamac prodavatelja, -----

5. **VLADIMIR BEDRINA**, rođen 05.04.1947. (petog travnja tisućudevetstočetdesetsedme), Poreč, Lovrečka 6, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 100368788 izdanu od PP Poreč, kao jamac prodavatelja, -----

6. Predložili prednju privatnu ispravu - SPORAZUM O RASKIDU PREDUGOVORA O PRODAJI NEKRETNINE od 21.03.2008. god., na potvrdu. -----

-----  
Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitala i utvrdila da ona, po svom obliku, odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta. -----

-----  
Kodlonicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitala, te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. -----

-----  
Kodlonici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze i da to odgovara njihovoj pravnoj volji. -----

-----  
Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJP u iznosu od 480,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. -----

Posl. broj: OV-2038/09

bilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 1.850,00 kn + PDV 22% (407,00 kn), a trošak  
kn + PDV 22% (0,00 kn). -----

26.05.2009. (dvadesetišestog svibnja dvijetisućedevete) -----



**Javni bilježnik**  
**Marija Hrvatin**