

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Ovaj se ugovor o kupoprodaji nekretnina („Ugovor“) sklapa između sljedećih strana (svaka od njih „Ugovorna strana“; zajednički: „Ugovorne strane“):

**NAMJEŠTAJ MIMA d.o.o.** sa sjedištem u Puli, Ulica Valica- Via della Valle 3 (prije Manvidalska 35 kao i 43. Istarske divizije br. 10), upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem (MBS) 040003729, (OIB): 24769473247, kao prodavatelj („Prodavatelj“)

i

**PROJECT TIBERIUS d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Kneza Branimira 183, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 081112464, (OIB): 43141208573, kao kupac („Kupac“)

u Zagrebu dana 22.03.2024.

### 1. DEFINICIJE I TUMAČENJA

1.1. U ovom Ugovoru će sljedeći pojmovi imati sljedeće značenje:

„**Nekretnine**“ su nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola, k.o. Pula, u

(i) zk.ul.br. 11396, kao zk.č.br. 1685/16, Trgovina, Privredno dvorište površine 1.350 m<sup>2</sup>;

(ii) zk.ul.br. 11962, kao zk.č.br. 1680/10, Pašnjak površine 3 m<sup>2</sup>, zk.č.br. 1160/18, Gradska ulica površine 183 m<sup>2</sup>, zk.č.br. 1685/17, neplodno površine 135 m<sup>2</sup> te zk.č.br. 1685/34, pašnjak površine 51 m<sup>2</sup>, dakle sveukupne površine od 372 m<sup>2</sup>, koja Nekretnina obuhvaća i površine izgrađenog objekta i parkinga;

„**Predugovor**“ znači Predugovor o kupoprodaji nekretnine kojeg su Ugovorne strane u odnosu na Nekretnine sklopile dana 11. prosinca 2023.

„**PDV**“ znači porez na dodanu vrijednost kako je određen propisima Republike Hrvatske, naročito Zakonom o porezu na dodanu vrijednost;

„**Dan prijenosa posjeda**“ ima značenje kako mu je određeno u Članku 4. ovog Ugovora;

„**EUR**“ znači službenu valutu država Euro zone;

„**Bankovi račun Prodavatelja**“ znači bankovni račun br. HR4324020061100518380, otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.;

„**Kupoprodajna cijena**“ znači ukupnu kupoprodajnu cijenu za Nekretnine sukladno Članku 3. ovog Ugovora;

„**Zakup**“ je ugovor o zakupu, odnosno cjelokupan zakupni odnos, koji je sklopljen / osnovan u odnosu na Nekretnine kao predmetom zakupa od strane Prodavatelja kao zakupodavca sa društvom JYSK d.o.o., OIB:

64729046835, kao zakupnikom, kupcu je prije poptisivanja predugovora uručen preslik ugovora JYSK te je obaviješten o ugovoru sa društvom JYSK d.o.o.;

1.2. U ovom Ugovoru:

- (i) se naslovi koriste isključivo u svrhu lakšeg snalaženja;
- (ii) gdje to kontekst dopušta, pojmovi u jednini obuhvaćaju i množinu te obrnuto;
- (iii) osim ako nije drugačije određeno, svaka se referenca na Prodavatelja ili Kupca u ovom Ugovoru treba shvatiti tako da isto obuhvaća i eventualne pravne sljednike;
- (iv) pozivanje na bilo koji zakon, propis, akt, ugovor ili pravni posao treba se shvatiti na način da takvo pozivanje uključuje i sve anekse, dopune takvog zakona, propisa, akta, ugovora ili pravnog posla bez obzira da li su nastali prije ili poslije sklapanja ovoga Ugovora;
- (v) sljedeći Prilozi čine sastavni dio ovog Ugovora:

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige za k.o. Pula, zk.ul.br. 11396 i zk.ul.br. 11962

Prilog 2 – Povijesni izvadak iz sudskog registra za Prodavatelja

Prilog 3 –Energetski certifikati za Nekretnine

## **2. PREDMET KUPOPRODAJE**

2.1. Ugovorne strane suglasno ugovaraju da su Nekretnine predmet ove kupoprodaje, u tehničkom, pravnom, prostornom/okolišnom i gospodarskom stanju kakvo je utvrđeno i ispitano od strane Kupca uvidom u predanu dokumentaciju. Prema odredbama i uvjetima iz ovog Ugovora, Prodavatelj prodaje Kupcu, a Kupac kupuje od Prodavatelja Nekretnine prema uvjetima ovog Ugovora, a za ugovorenu Kupoprodajnu cijenu.

## **3. KUPOPRODAJNA CIJENA I PLAĆANJE KUPOPRODAJNE CIJENE**

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukupni iznos kupoprodajne cijene iznosi EUR 1.950.000,00 (jedan milijun devet stotina pedeset tisuća eura), koja predstavlja neto cijenu, slobodnu od bilo kakvih poreza, obveznih davanja i plaćanja. Ugovorne strane izjavljuju da je Kupoprodajna cijena nepromjenjiva te da je iznos Kupoprodajne cijene utvrđen pravedno, uzimajući u obzir primjenjive tržišne uvjete, kao i ugovorene uvjete kupoprodaje. Ugovorne strane su suglasne da su predmetne nekretnine oslobođene od oporezivanja PDV-om temeljem odredaba Zakona o porezu na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: Zakon o PDV-u). PRODAVATELJ ima pravo izbora za oporezivanje PDV-om temeljem odredaba čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u, te se sklapanjem Ugovora o kupoprodaji odlučuje za oporezivanje PDV-om, jer je KUPAC upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj, koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti.

Slijedom navedenog, ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- a. obveznik plaćanja PDV-a je KUPAC temeljem članka 75. stavka 3. točke c) Zakona (prijenos porezne obveze);
- b. stjecanje Nekretnine ne smatra se prometom i ne podliježe oporezivanju porezom na promet nekretnina temeljem članka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina.

3.2. Na temelju Predugovora Kupac je Prodavatelju uplatio kaparu u iznosu od EUR 150.000,00 (stotinu pedeset tisuća eura), koja će se uračunati u Kupoprodajnu cijenu, odnosno na koju se primjenjuje uređenje iz Predugovora.

3.3. Kupac izjavljuje da će se preostali iznos Kupoprodajne cijena, umanjene za uplaćenu kaparu, to jest iznos od EUR 1.800.000,00 (jedan milijun osam stotina tisuća eura) isplatiti:

Iznos od 300.000,00 (tri stotine tisuća eura) Kupac se obvezuje uplatiti najkasnije do 25. ožujka 2024.g na račun Prodavatelja iz Članka 1.1.

Preostali iznos od 1.500.000,00 (jedan milijun petstotina tisuća eura) Kupac se obvezuje isplatiti iz kredita Banke na način da će banka izvršiti neposrednu uplatu navedenog iznosa na račun Prodavatelja, i to najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana upisa zalogu na Nekretninama u korist banke radi osiguranja kredita kupcu i banci

ostavljen primjereni rok za upis zaloga, a najkasnije do 30. travnja 2024. Na iznos od 300.000,00 (tristotine tisuća eura), a koji se Kupac obvezuje uplatiti do 25. ožujka 2024. primjenjuje se uređenje utvrđeno za već plaćenu kaparu, odnosno koji iznos dijeli pravnu sudbinu plaćene kapare.

3.4. Prodavatelj je ovlašten raskinuti ovaj Ugovor pisanim otkazom dostavljen Kupcu bez ostavljanja otkaznog roka, te zadržati primljene uplate, ako Kupac kasni više od 8 (osam) dana sa uplatom pune Kupoprodajne cijene na Bankovi račun Prodavatelja sukladno Članku 3.3. ovog Ugovora, pod uvjetom da takvo kašnjenje nije uvjetovano radnjom ili propustom banke kako je to opisano u i u kojem slučaju se primjenjuje prednji Članak 3.3.

3.5. Prodavatelj je obvezan Kupcu, u roku od 3 (tri) dana od dana zaprimanja cjelokupne Kupoprodajne cijene sukladno odredbama ovoga Ugovora, izdati tabularnu izjavu kojom Kupcu dopušta upis svoga prava vlasništva na Nekretninama.

#### **4. PRIJENOS POSJEDA**

4.1. Prodavatelj se obvezuje Kupcu u roku od 3 (tri) radna dana od dana na koji je uplata cjelokupne Kupoprodajne cijene evidentirana na Bankovnom računu Prodavatelja prenijeti posjed Nekretnina. Dijelovi Nekretnina koji su na Dan prijenosa posjeda u neposrednom posjedu zakupnika, prenose se Kupcu u posredan posjed. Po prijenosu posjeda Kupac snosi svaki rizik povezan sa Nekretninama te je odgovoran za sve obveze povezane sa Nekretninama / koje nastaju u odnosu na Nekretnine.

4.2. Ugovorne strane će se dogovoriti o točnom datumu na koji se treba provesti prijenos posjeda, uzimajući u obzir rok uređen u prednjem Članku 4.1. Na Dan prijenosa posjeda će Ugovorne strane zajedno pregledati Nekretnine te potpisati primopredajni zapisnik u kojem će uredno biti utvrđeno stanje mjerila / brojila energenata kao i stanje Nekretnina. Potpisom primopredajnog zapisnika Prodavatelj treba dati suglasnost na prijenos mjerila / brojila Nekretnina na Kupca te je i sam Prodavatelj ovlašten od Dana prijenosa posjeda prenijeti takva mjerila / brojila na Kupca.

4.3. Od Dana prijenosa posjeda na Kupca prelazi posjed i rizici vezani za Nekretnine na Kupca. Od Dana prijenosa posjeda Kupac je obvezan snositi sve troškove kao na primjer poreze, naknade, izdatke i javna davanja kao i operativne troškove vezane za Nekretnine, te je ovlašten na sveukupne koristi iz Nekretnina, dok sveukupne troškove, poreze, naknade, izdatke i javna davanja kao i operativni troškovi vezani za Nekretnine prije Dana prijenosa posjeda treba snositi Prodavatelj te mu do toga datuma pripadaju i koristi.

#### **5. JAMSTVA I GARANCIJE, ODGOVORNOST PRODAVATELJA**

5.1. Prodavatelj daje isključivo sljedeća jamstva i garancije, uz ograničenja iz donjeg Članka 5.2. ovog Ugovora:

(i) Prodavatelj je valjano postojeće trgovačko društvo, a potpisnik ovoga Ugovora ima puno ovlaštenje za njegovo sklapanje;

(ii) izuzev Zakupa na Nekretninama ne postoje prava trećih osoba koja bi ograničavala ili umanjivala pravo vlasništva Kupca na Nekretninama.

(iii) Prodavatelj jamči da osim glavnog ugovora o zakupu sa društvom Jysk d.o.o, OIB:64729046835, nije dana nikakva druga pisana suglasnost zakupniku Jysk d.o.o., a posebno ne za izgradnju fotonaponske elektrane na krovu Nekretnine, kao ni za ugradnju teretnog lifta.

5.2. Kupac jamči da je primjenom dužne pažnje ispitao i pregledao dokumentaciju koja mu je predana na uvid te sve okolnosti vezane za Nekretnine, osobito pravne, tehničke i ekonomske okolnosti vezane za Nekretnine. Sukladno navedenom Ugovorne strane suglasno ugovaraju da Kupac nije ovlašten isticati / ostvarivati bilo kakve zahtjeve protiv Prodavatelja, osim onih u slučaju povrede jamstva iz prednjeg Članka 5.1., te se sukladno tome ovime izričito odriče prava na ostvarivanje bilo kakvih zahtjeva / potraživanja protiv Prodavatelja koje se ne odnose na povredu jamstava iz prednjeg Članak 5.1.

5.3. Nadalje se Kupac ovime neopozivo odriče prava na isticanje / ostvarenje bilo kojeg zahtjeva protiv Prodavatelja.

5.4. Prodavatelj se obvezuje dopustiti i potpisati sve potrebne isprave radi upisa založnog prava poslovne banke Kupca na Nekretninama, sve u svrhu financiranja i isplate Kupopoprodajne cijene u korist Prodavatelja, sukladno gornjem Članku 3.3.

## **6. GARANCIJE I JAMSTVA KUPCA**

6.1. Kupac ovime daje sljedeće garancije i jamstva prema Prodavatelju:

- (i) Kupac je valjano postojeće trgovačko društvo i obavlja svoju djelatnosti sukladno pravnim propisima Republike Hrvatske;
- (ii) potpisnik ovoga Ugovora ima puno ovlaštenje za njegovo sklapanje;
- (iii) u odnosu na Kupca se nisu ostvarili razlozi za te nisu u tijeku niti su izgledni iz bilo kojeg razloga stečajni, predstečajni niti likvidacijski postupak;
- (iv) Kupac je uvidom u predanu dokumentaciju postao u cijelosti svjestan svih okolnosti vezanih za Nekretnine, osobito pravnih, tehničkih i ekonomskih uvjeta Nekretnina;
- (v) energetske certifikate su Kupcu predani prije sklapanja ovog Ugovora.

## **7. CJELOKUPAN UGOVOR I IZMJENE**

7.1. Ovaj Ugovor ukida svekolike ranije ugovore, dogovore i sporazume, bili usmeni ili pisani, postignuti između Ugovornih strana u odnosu na predmet ovog Ugovora, osim Predugovora.

7.2. Bilo koja izmjena ovog Ugovora valjana je samo ako je sačinjena u pisanom obliku, valjano potpisana od strane ovlaštenih zastupnika Ugovornih strana sa ovjerom potpisa.

## **8. SALVATORSKA KLAUZULA**

8.1. U slučaju da se bilo koja od odredaba ovog Ugovora pokaže nevaljanom ili neprovedivom, to ne utječe na preostale odredbe ovog Ugovora.

8.2. Ugovorne strane ugovaraju da će bilo koju odredbu ovog Ugovora, koja se pokaže nevaljanom ili neprovedivom, zamijeniti valjanom i provedivom odredbom čija ekonomska posljedica treba odgovarati odredbi koja se zamjenjuje kao i u najvećoj mogućoj mjeri u njoj utvrđenoj namjeri Ugovornih strana.

## **9. POVJERLJIVOST**

9.1. Ugovorne strane se jedna drugoj obvezuju da će svo vrijeme nakon sklapanja ovog Ugovora držati povjerljivim, te da neće posredno ili neposredno odati, otkriti bilo kojoj trećoj osobi bilo koju povjerljivu informaciju, osobito (ali ne ograničeno na) informaciju koju je Ugovorna strana koja ju ustupa označila „povjerljivom“, zaprimljena ili pribavljena kao posljedica sklapanja ili izvršenja, ili ustupljena od strane ili u ime Ugovorne strane u pregovorima o sklapanju ovog Ugovora te koje se odnose na predmet ili odredbe ovog Ugovora. Ova zabrana se ne primjenjuje ako:

(i) se ta informacija nalazila u domeni javnosti prije nego što je ustupljena određenoj Ugovornoj strani ili je, nakon što je ustupljena Ugovornoj strani, ušla u domenu javnosti, na način koji nije rezultat povrede ovog Članka Ugovora, osobito povrede obveze čuvanja povjerljivosti; ili

(ii) određena Ugovorna strana je obvezna otkriti informaciju na temelju primjenjivog pravnog propisa, ili naloga nekog tijela, pri čemu takvo otkrivanje treba nastupiti isključivo u mjeri potrebnoj prema primjenjivim pravnim propisima ili nalogu nekog tijela.

## **10. OBAVIJESTI I DOSTAVE**

10.1. Sve obavijesti i sva komunikacija namijenjena bilo kojoj Ugovornoj strani bit će pisana i bit će: (i) osobno uručena, (ii) poslana putem preporučene poštanske pošiljke s povratnicom, ili (iii) poslana kurirskom dostavom na niže naznačene adrese:

(i) ako je Prodavatelj primatelj:

Valica 3, 52100 Pula

(ii) ako je Kupac primatelj:

Ulica kneza Branimira 183, 10000 Zagreb

10.2. Obavijest će se smatrati primljenom kada je potvrda o primitku pošiljke potpisana.

10.3. Ako se mijenja adresa jedne od Ugovornih strana, ta Ugovorna strana je obvezna drugu Ugovornu stranu o tome obavijestiti najmanje 2 (dva) radna dana nakon takve promjene.

## **11. TROŠKOVI**

11.1. Kupac će snositi trošak javnog bilježnika, troškove upisa ovog Ugovora u zemljišnu knjigu, kao i sve druge naknade i troškove koji se odnose na radnje i postupke koji slijede na sklapanje ovog Ugovora, uključujući ali ne ograničeno na promjenu kod pružatelja javnih usluga i slično.

## **12. RAZNO**

12.1. Na ovaj Ugovor se primjenjuje pravo Republike Hrvatske.

12.2. U slučaju spora nastalog iz ili temeljem ovog Ugovora, Ugovorne strane se obvezuju spor pokušati riješiti na sporazuman način. Prije pokretanja postupka protiv druge Ugovorne strane svaka je Ugovorna strana obvezna obavijestiti drugu stranu o predmetu spora te dostaviti prijedlog za sporazumno rješavanje spora. Ako se ne postigne dogovor u roku od 15 (petnaest) dana računajući od zaprimanja gore navedene obavijesti, Ugovorna strana koja je poslala obavijest može pokrenuti postupak pred nadležnim sudom. Ovaj se postupak ne mora provesti ako prijeti opasnost od gubitka prava (na primjer prekluzija pokretanja postupka i sl.).

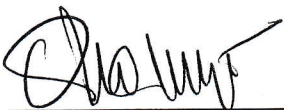
12.3. Svi sporovi koji proizlaze iz ili u vezi ovog Ugovora riješiti će stvarno nadležan sud u Puli.

12.4. Ovaj Ugovor je sklopljen u 2 (dva) izvornika, 1 (jedan) za Prodavatelja i 1 (jedan) za javnog bilježnika. Javni bilježnik će izraditi 5 (pet) ovjerene kopije, 2 (dvije) za Prodavatelja, a 3 (tri) za Kupca.

\*\*\*\*\*

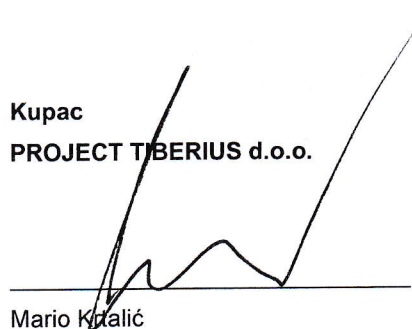
Ovlašteni zastupnici Ugovornih strana potpisuju ovaj Ugovor uz punu volju i suglasnost nakon što su ga pročitali i rastumačili.

Prodavatelj  
NAMJEŠTAJ MIMA d.o.o.



Marina Marjanović  
NAMJEŠTAJ  
**MiMA** d.o.o.  
P U L A, Valica 3

Kupac  
PROJECT TIBERIUS d.o.o.



Mario Kralić

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Andrija Vuger**, Sesevete, Karlovačka 2, potvrđujem da je stranka:

**MARINA MARJANOVIĆ, OIB 61580073280, VODNJAN, ULICA GIOVANNI A. DELLA ZONCA 35**, kao član uprave **NAMJEŠTAJ MIMA d. o. o., MBS 040003729, OIB 24769473247, Pula, Ulica Valica - Via della Valle 3**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117178492 PU Istarska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**MARIO KRTALIĆ, OIB 22948087902, ZAGREB, SVETI DUH 184**, kao direktoru **PROJECT TIBERIUS d.o.o., MBS 081112464, OIB 43141208573, Zagreb (Grad Zagreb), Ulica kneza Branimira 183**, 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.

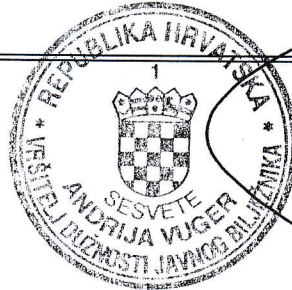
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT u vezi s čl. 38. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 29,26 eur uvećana za PDV u iznosu od 7,32 eur.

**Broj: OV-3696/2024**

Sesevete, 22.03.2024.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
Andrija Vuger



Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Andrija Vuger**, Sesevete, Karlovačka 2,  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA - ovjerena pod brojem OV-3696/2024 dana  
22.03.2024.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 7 stranica i ovjerava se u 5 primjeraka. Podnositelj  
isprave je **MARIO KRTALIĆ, OIB 22948087902, ZAGREB, SVETI DUH 184.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 5,23 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 6,65 eur uvećana za PDV u  
iznosu od 1,66 eur.

**Broj: OV-3697/2024**  
Sesevete, 22.03.2024.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
**Andrija Vuger**

