

PRIMLJENO  
Poštovani  
22. 05. 2020  
ODVJETNIK DINO ČEKADA

Morena Brčić Lapaš  
Uplata - zbirka  
receipt-12222

2 - 4418/14

ODVJETNIČKI URED - STUDIO LEGALE TIZIANO SOŠIĆ  
GIUSEPPE TARTINI 15, 52100 PULA - POLA (HR), TEL. +385 52.507.007 +385 52 388 864.  
FAX +385 52.388 863, E-MAIL: TSLEX.HR@GMAIL.COM

## SPORAZUM O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA U KUPOPRODAJI NEKRETNINA sa dozvolom za uknjižbu prava vlasništva

zaključen između sljedećih stranaka

**VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. Novigrad** sa sjedištem u Novigradu, Mandrač 26, OIB: 10405288612, zastupano po direktoru Jacobu Shpigel (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

**MANTO HISTRIA d.o.o. Novigrad**, sa sjedištem u Novigradu, Mandrač 26, OIB: 84251128478, zastupano po direktoru Marinu Mantese (u daljnjem tekstu: kupac),

ovim Sporazumom uređuju međusobne odnose ugovarajući kako slijedi

### Članak 1. Uvodna odredba

Potpisom ovog Sporazuma stranke suglasno utvrđuju:

1. da su prodavatelj i kupac zaključili dana 22. 04. 2010. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnine, koji je istoga dana javno ovjeren kod Aleksandre Micelli, javnog bilježnika iz Novigrada pod brojem OV-1246/10 (dalje: Ugovor o kupoprodaji), te da je člancima 1. 2. i 3. navedenog Ugovora o kupoprodaji prodavatelj prodao a kupac kupio nekretninu koja je označena kao „apartman koji se nalazi na trećem katu predmetne zgrade (na njezinoj južnoj strani), površine 61,28 m<sup>2</sup>, pripadajućeg mu spremišta na trećem katu i pripadajućeg parkirališnog mjesta u prizemlju“. Stranke su navedene prilike suglasno utvrdile da predmetni apartman zajedno s pripadajućim parkirališnim mjestom i spremištem predstavlja 1/68 dijela nekretnine k.č.br. 331 k.o. Novigrad. Konačno, na „Skici tlocrta“, koji je sastavni dio Ugovora o kupoprodaji, predmetni apartman je označen brojem „4“ i zelenom bojom, a pripadajuće mu spremište i jedno parkirališno mjesto zelenom bojom;
2. da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bujama – Buie prodavatelj uspostavio vlasništvo posebnih dijelova zgrade, prema kojim je apartman iz točke 1. ovog članka postao posebni dio zgrade, koji glasi:
  - k.č.br 331 k.o. Novigrad, z.k.ul.br. 2402, poduložak 8 – 8. ETAŽA u 18/1000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S11 - na trećem katu, u planu označena smeđom bojom površine 71,21m<sup>2</sup>.Međutim, prodavatelj je uspostavio vlasništvo posebnih dijelova zgrade tako što je propustio povezati navedeni apartman sa prodanim sporednim dijelovima tj. spremištem i parkirališnim mjestom, pa slijedom navedenoga predmetno spremište i parkirališno mjesto predstavljaju danas zajednički dio zgrade u suvlasništvu svih stanara.
3. da je kupac do dana potpisivanja ovog Sporazuma isprave na ime kupoprodajne cijene podmirio prodavatelju sljedeće iznose:
  - 3.1. iznos od 130.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke plaćen je na dan zaključenja Ugovora o kupoprodaji, a što je utvrđeno člankom 4. navedenog ugovora;
  - 3.2. daljnjom isplatom putem čeka iznosa od 20.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja;

- 3.3. prodavatelj i kupac svojim potpisom na ovom Sporazumu vrše djelomičnu kompenzaciju iznosa razlike kupoprodajne cijene koju kupac mora platiti prodavatelju za kupnju nekretnine sa iznosom dospjelih penala iz članka 7. Ugovora o kupoprodaji, a koji dospjeli penali na dan potpisa ovog Sporazuma iznose 33.000,00 EUR a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na današnji dan; te
- 3.4. obzirom da iz razloga navedenih točkom 2. ovog članka prodavatelj danas nije u stanju ispuniti svoju obavezu prodaje i prijenosa prava vlasništva onako kako ona glasi u Ugovoru o kupoprodaji u odnosu na prodano spremište i parkirno mjesto to prodavatelj ovime snižava kupoprodajnu cijenu za dodatnih 15.101,88 EUR a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja;
4. da, slijedom suglasnih utvrđenja i odluka stranaka opisanih u točki 3. ovog članka, kupac mora platiti prodavatelju ostatak kupoprodajne cijene od 131.898,12 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja;
5. da na k.č.br. 331 upisana u z.k. ul. 2402 k.o. Novigrad postoje upisana založna prava na nekretnosti u korist Banke Celje d.d. Celje, Vodnikova 2, R. Slovenija, OIB 24044360807 (u daljnjem tekstu: Banka Celje) i to:
  - 5.1. pod brojem Z-6328/10 radi osiguranja tražbine u iznosu od 9.600.000,00 EUR-a sa kamatama i troškovima;
  - 5.2. pod brojem Z-725/12 radi osiguranja tražbine u iznosu od 450.000,00 EUR-a sa kamatama i troškovima te
  - 5.3. pod brojem Z-4629/12 radi osiguranja tražbine u iznosu od 515.000,00 EUR-a sa kamatama i troškovima;
6. da je na suvlasničkom udjelu od 1/68 dijela k.č.br. 331 upisana u z.k. ul. 2402 k.o. Novigrad postojala predbilježba prava vlasništva u korist kupca, a koja je bila upisana dana 03.01.2013. godine pod brojem Z-6313. Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Bujama - Buie usvojio je prijedlog za brisanje spomenute predbilježbe prava vlasništva rješenjem posl. br. Z-1481/2014 od 30. lipnja 2014. godine, tako što je ista opstala samo na apartmanu iz točke 2. ovog članka. Kupac je podnio žalbu protiv rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Bujama - Buie posl. br. Z-1481/2014 od 30. lipnja 2014. godine, pa je slijedom navedenoga u zemljišnoj knjizi izvršen upis zabilježbe žalbe pod posl. br. Z-3241/14;
7. da stranke ovog Sporazuma žele okončati postupak kupoprodaje nekretnina, koji je započet temeljem Ugovora o kupoprodaji i tako okončati sporazumno sve međusobne odnose.

## Članak 2.

### Način plaćanja razlike kupoprodajne cijene i brisanje založnih prava na nekretninama

Prodavatelj potpisom ovog Sporazuma upućuje kupca da ostatak kupoprodajne cijene od 131.898,12 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja uplati, kako slijedi:

- a) iznos od 5.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja izravno na žiro račun njegovog punomoćnika Gajski, Grlič, Prka, Saucha i Partneri, odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Dalmatinska 10, OIB: 33688165108, broj IBAN: HR5923400091110518411 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., te
- b) iznos od 126.898,12 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja na žiro račun Banke Celje d.d., OIB 24044360807, broj IBAN SI56 0100 0000 0600 028, poziv na broj 05 945102-642118

Prodavatelj svojim potpisom na ovom Sporazumu potvrđuje da je kupac na današnji dan platio ostatak kupoprodajne cijene kako je to navedeno u prethodnom stavku ovog članka. Obzirom na navedeno prodavatelj

izniti potvrđuje  
Sporazumom i da je  
Prodavatelj izniti  
izvršenje plaćanja  
Prodavatelj se izniti  
zemljišnim knjigama  
Prilikom potpisiva  
1. da je prod  
slovenskom  
predmetom  
odredbama  
2. da je na d  
se dozvolj  
subjektu  
žalbe upi  
poduloža  
3. da će, u  
zajed  
Bujama  
UR-a sa  
navede  
pred O  
kupca  
p. Novigr  
3. godine  
prijedlog  
lipnja 20  
žalbu pr  
od 30. l  
be pod  
zemljišno  
dijela s k  
S11 - na  
uz prod

Prod  
ishodi  
ninama  
z.k.ul.  
suvlas  
1.898,12  
oznac  
to slijed  
ine bran  
mer. 201  
Pro  
2013

izričito potvrđuje da je kupac u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu prema Ugovoru o kupoprodaji i ovim Sporazumom i da je time u cijelosti ispunio svoju obavezu plaćanja kupoprodajne cijene.

Prodavatelj izričito jamči kupcu da je prije zaključenja ovog Sporazuma dobio odobrenje od Banke Celje d.d. za izvršenje plaćanja ostatka kupoprodajne cijene kako je to opisano u prednjim odredbama ovog članka.

Prodavatelj se izričito obavezuje provesti brisanje svih založnih prava Banke Celje d.d. sa prodane nekretnine u zemljišnim knjigama i to u roku od 8 (osam) dana računajući od dana zaključenja ovog Sporazuma.

Prilikom potpisivanja ovog Sporazuma stranke suglasno utvrđuju:

1. da je prodavatelj predao kupcu Pismo namjere Banke Celje broj 922 ML od 08.05. 2014. godine, na slovenskom jeziku, kojom se imenovana banka obavezala brisati sva založna prava sa nekretnine koja je predmetom kupoprodaje u slučaju da kupac plati Banci Celje iznos od 126.898,12 EUR-a, sukladno odredbama ovog Sporazuma;
2. da je na dan zaključenja ovog Sporazuma kupac uručio prodavatelju javno ovjerovljenu izjavu kupca, kojom se dozvoljava trgovačkom društvu Lua Nekretnine d.o.o. Umag, Bruštoloni 7, OIB 99053178741, ili drugom subjektu koji ima pravni interes, da bez ikakvog daljnjeg pitanja ili privoljenja ishodi upis brisanja zabilježbe žalbe upisane pod posl. br. Z-3241/14 u zemljišnim knjigama, sa k.č.br 331 k.o. Novigrad, z.k.ul.br. 2402, poduložak 20;
3. da će, u rokovima i na način utvrđen člankom 6. ovog Sporazuma, putem zakonskih zastupnika supotpisati zajednički podnesak, kojim kupac povlači žalbu protiv rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Bujama - Buie posl. br. Z-1481/2014 od 30. lipnja 2014. godine u cijelosti te prodavatelj pristaje na navedeno povlačenje. Navedenim podneskom će se predložiti obustava zemljišnoknjižnog postupka koji se pred Općinskim sudom u Bujama vodi pod posl. br. Z-1481/2014 radi brisanja predbilježbe prava vlasništva kupca te će se stranke odreći prava na žalbu protiv rješenja o obustavi postupka.

### Članak 3.

#### Predmet kupoprodaje i dozvola za uknjižbu prava vlasništva

Stranke suglasno utvrđuju da je, obzirom na sva prethodna utvrđenja, danas moguće realizirati kupoprodaju zemljišnoknjižnim prijenosom prava vlasništva samo parcijalno i to u odnosu na prodani apartman te da isti u zemljišnoj knjizi sada glasi kao: k. č. br. 331 k.o. Novigrad z.k.ul.br. 2402, poduložak 8 – 8. ETAŽA u 18/1000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S11 - na trećem katu, u planu označena smeđom bojom površine 71,21m<sup>2</sup>, dok će pravni odnos stranaka vezan uz prodano spremište i parkirno mjesto biti uređen odredbama iz članka 4. ovog Sporazuma.

Prodavatelj potpisom ovog Sporazuma izričito dozvoljava kupcu da, bez ikakvog daljnjeg pitanja i privoljenja, ishodi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime u odnosu na prodani apartman i to: k. č. br. 331 k.o. Novigrad z.k.ul.br. 2402, poduložak 8 – 8. ETAŽA u 18/1000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S11 - na trećem katu, u planu označena smeđom bojom površine 71,21m<sup>2</sup>, uz istodobno brisanje imena prodavatelja iz zemljišne knjige.

### Članak 4.

#### Pravo isključive uporabe spremišta i parkirališnog mjesta

Prodavatelj potpisom ovog Sporazuma izričito jamči, osniva i uspostavlja u korist kupca pravo isključive uporabe sporećih pripatka apartmanu iz članka 3. ovog Sporazuma:

spremište na trećem katu oznake 272 na grafičkom prilogu, koji se prilaže pod 1) ovom Sporazumu; te

ovom Sporazumu.

Pravo isključive uporabe osnovano i uspostavljeno ovim Sporazumom je vremenski neograničeno i isključivo u time što je navedeno pravo slobodno prenosivo na treće osobe od strane kupca i to bez suglasnosti prodavatelja ili njegovih pravnih slijednika. Ukoliko će se u buduće vršiti izmjena aktualnog plana posebnih dijelova zgrade (etažnog elaborata) tada se prodavatelj obavezuje istoga izmijeniti na način da pripadci i prethodnog stavka točke 1. i 2. ovog članka budu povezani sa apartmanom temeljem čl. 67. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

U odnosu na parkirno mjesto P8 stranke utvrđuju da na istome postoji metalna konstrukcija za podizanje parkiranje dodatnog vozila te prodavatelj ističe da pravo isključive uporabe osnovan i uspostavljeno ovim Sporazumom se proteže na cijeli predmetni prostor i obuhvaća navedenu metalnu konstrukciju za podizanje parkiranje dodanog vozila, čija je uporaba i raspolaganje prenesena na kupca, sukladno odredbama ovog članka.

Prodavatelj jamči kupcu da će u svim budućim ispravama vezanih uz kupoprodaju nekretnina u predmetnoj zgrad napomenuti kupcima postojanje prava isključive uporabe osnovano i uspostavljeno ovim člankom i to tako da bude jasno budućim suvlasnicima da spremište i parkirno mjesto iz stavka 1. ovog članka faktički ne predstavljaju zajednički dio zgrade. Ova se obaveza proteže i na sve ostale eventualne pravne slijednike prodavatelja uslijed društvenog preustroja ili drugih poslovnih odluka prodavatelja bez ikakvih izuzetaka.

#### **Članak 5.**

##### **Jamstva prodavatelja i specijalnog punomoćnika**

Potpisom ovog Sporazuma prodavatelj jamči kupcu da na nekretnini koja je predmetom ovog Sporazuma ne postoje nikakvi drugi uknjiženi ili neuknjiženi tereti ili prava koja bi spriječila uknjižbu prava vlasništva na prodanoj nekretnini u korist kupca ili koji bi ograničavali tako stečeno pravo vlasništva i/ili pravo isključive uporabe iz članka 4. ovog Sporazuma, osim onih izrijeком utvrđenih ovim Sporazumom.

Prodavatelj jamči kupcu da ima sva zakonska i statutarna ovlaštenja potpisati ovaj Sporazum i obvezivati prodavatelja prema kupcu i Banci Celje prema odredbama ovog Sporazuma.

#### **Članak 6.**

##### **Okončanje zemljišnoknjižnog postupka predbilježbe prava vlasništva**

Potpisom ovog Sporazuma kupac se obavezuje postupiti kao je navedeno u članku 2. stavak 5. točka 3. tako što će stranke, putem zakonskih zastupnika, supotpisati zajednički podnesak, kojim kupac povlači žalbu protiv rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Bujama - Buie posl. br. Z-1481/2014 od 30. lipnja 2014. godine te prodavatelj pristaje na navedeno povlačenje te da će predložiti obustavu zemljišnoknjižnog postupka koji se pred Općinskim sudom u Bujama vodi pod posl. br. Z-1481/2014 radi brisanja predbilježbe prava vlasništva kupca i odreći će se prava na žalbu protiv rješenja o obustavi predmetnog postupka, sve navedeno u roku od 8 (osam) dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o brisanju brisanja svih založnih prava Banke Celje na prodanoj nekretnini a koju je obavezu preuzeo prodavatelj člankom 2. ovog Sporazuma.

#### **Članak 7.**

##### **Završna odredba**

U slučaju spora po ovom Sporazumu stranke ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu kupca.

Ugovorne stranke su ovaj Sporazum razumjele te su ga u znak prihvata i obvezatnosti vlastoručno potpisali.

Listopad 2014. godine

**KUPAC**

Manto Histria d.o.o.  
zastupano po direktoru  
Marino Mantese

MANTO HISTRIA d.o.o.  
Mandrač 26, 52466 NOVIGRAD  
OIB: 84251128478

**PRODAVATELJ**

Venezia Nekretnine d.o.o.  
zastupano po direktoru  
Jacob Shpigel

VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.  
Ulica Mandrač 26  
52466 Novigrad  
Matični broj: 2273586

**OVJERA POTPISA - AUTENTICAZIONE DELLA FIRMA**

Javni bilježnik - Io, Notaio pubblico Aleksandra Micelli, Novigrad - Cittanova, Trg Poceto 19 - Piazza Pozzetto 19, potvrđujem da je - attesto che JACOB SHPIGEL, rođen 29.09.1965. godine, Izrael, Tel Aviv, Aluf David 163, kao direktor trgovačkog društva VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. Novigrad, Mandrač 26, OIB: 10405288612, meni osobno poznat, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila elektronskim uvidom u sudski registar trgovačkih društava Republike Hrvatske na prošnji dan, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. - a me personalmente conosciuto, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila mediante la visione elettronica del Registro Giudiziario trgovačkih društava Republike Hrvatske il giorno d'oggi, in mia presenza ha posto la propria firma su questo documento. La firma su questo documento e' veritiera.

OVJEROMENA: Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik ne odgovora za sadržaj pismena na ovom ovjerava potpis.

OVJEROMENA: In base all'art.77 comma 4 della Legge sulle tasse notarili, il notaio pubblico non risponde per il contenuto del documento su cui autentica la firma.

OVJEROMENA: bilježnička pristojba po tar.br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn, naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhivu.

OVJEROMENA: sa notarile secondo il num.tar. 11. st.4. della LTN, ammontante a kune 10,00 kn, è stata pagata e annullata sulla bilježnička nagrada po čl. čl.19. st.1. zaračunata u iznosu od 30,00 kn - L'onorario notarile in base all'art. čl.19. risponde all'importo di kune 30,00 kn, a trošak 5,00 kn, e le spese ammontano a kune 5,00 kn.

OVJEROMENA: 5% 8,75 kn, IVA 25% 8,75 kn.

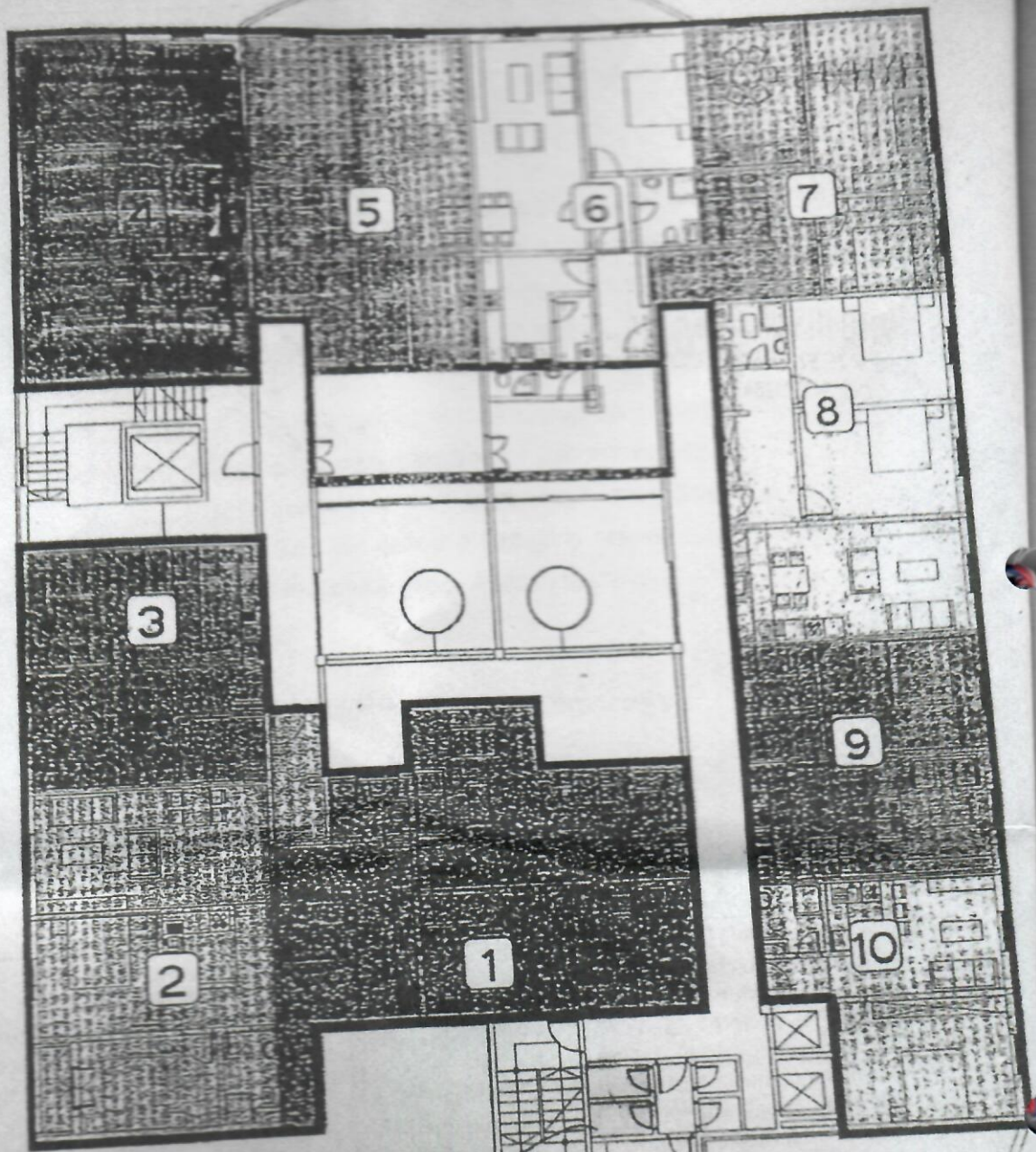
Num: OV-3495/14

Novigrad - Cittanova, 02.10.2014.



Javni bilježnik - Notaio pubblico  
Aleksandra Micelli

Javnobilježnički prisjednik  
Antonija Skarda



Apartment 1	91.13 m <sup>2</sup>
Apartment 2	59.55 m <sup>2</sup>
Apartment 3	46.10 m <sup>2</sup>
Apartment 5	66.60 m <sup>2</sup>
Apartment 6	58.00 m <sup>2</sup>
Apartment 7	58.00 m <sup>2</sup>
Apartment 9	47.60 m <sup>2</sup>

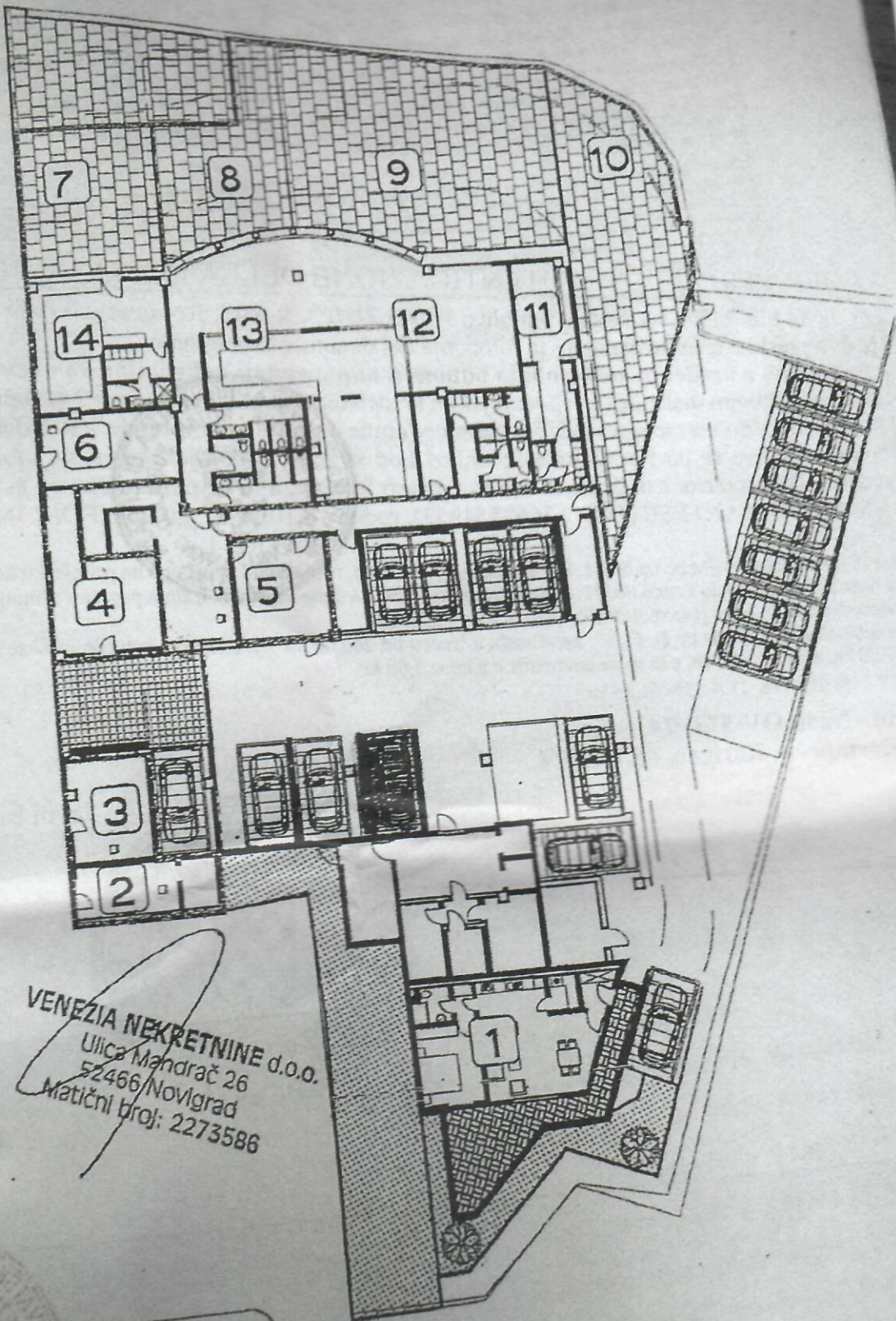
VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.  
 Ulica Mandrač 26  
 52466 Novigrad  
 Matični broj: 2273586

■ COMMERCIAL AREA ■ APARTHOTEL

■ APARTMENT FOR SALE

MANTO HISTRIA d.o.o.  
 Mandrač 26, 52466 NOVIGRAD  
 OIB: 84261128478

*Rotonda Inn*



VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.  
 Ulica Mandrač 26  
 52466/Novigrad  
 Matični broj: 2273586

1 Apartment	115 m <sup>2</sup>
2-6 shop	120,39 m <sup>2</sup>
7-10 terrace	200 m <sup>2</sup>
11-14 restaurant	404.5 m <sup>2</sup>

MANTO HISTRIA d.o.o.  
 Mandrač 26, 52466 NOVIGRAD  
 OIB: 8425128478

■ APARTMENT FOR SALE

■ COMMERCIAL AREA

Rotonda Inna

# OVJERA PRESLIKA - AUTENTICAZIONE DELLA COPIA

Ja, Javni bilježnik - Io, Notaio pubblico RINO ZUJIĆ, Rovinj, Rovigno, UL/Via Nello Quarantotto bb, potv  
je ovo preslika izvorne isprave - la fotocopia del documento originale

**Sporazum o uređenju međusobnih odnosa u kupoprodaji nekretnina sa dozvolom za uknjižbu prava**  
Ispisan je drugim mehaničkim ili kemijskim sredstvom (preslik i sl), a ima 7 stranica i ovjerava se u 2 primj  
Scritto con altro mezzo meccanico o chimico (copia e simile), comprende 7 stranica e viene autenticato un 2

Izvorna isprava se po tvrdnji stranke nalazi kod stranke, a donijela ju je sa sobom stranka - Il document  
secondo l'affermazione della parte si trova presso la parte, a lo ha portato con se la parte :  
MARINO MANTESE (OIB: 57668554953), rođen 16.10.1949. godine, FOLLINA (TV), ITALIAJA, VIC  
TEATRO 1,

Javnobilježnička pristojba po tar.br. 11. ZJP u iznosu od 19,00 kn, naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.  
La tassa notarile secondo il num.tar. 11. della LTN, ammontante a kune 19,00 kn, è stata pagata e annullata sulla copia archiviata.

Oslobodeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe po tar.br. ZJP.  
Javnobilježnička nagrada po čl. čl. 17. zaračunata u iznosu od 240,00 kn - L'onorario notarile in base all'art. čl. 17. corrisponde

240,00 kn, a trošak 5,00 kn, e le spese ammontano a kune 5,00 kn.  
PDV 25% 61,25 kn, IVA 25% 61,25 kn.

Broj - Num: OV-5751/14  
U Rovinju - A Rovigno, 06.10.2014.

Javnobilj  
prisje

Tatiana

Javni bilježnik - Notaio pu  
Rino Zujic

