

Trgovačka društva:

ALOS RE d.o.o., Trdinova 4, 1000 Ljubljana, Slovenija, OIB: 26084582170, kao prodavatelj (dalje u tekstu: "**Prodavatelj**"),

BALENA VENTURE d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Zelinska ul. 7, Hrvatska, OIB: 98914570565, kao kupac (dalje u tekstu: "**Kupac**"),

(dalje u tekstu zajedno: "**Ugovorne strane**", pojedinačno: "**Ugovorna strana**"),

sklapaju sljedeći:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

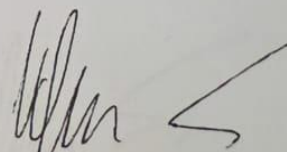
PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje Kupcu, a Kupac kupuje nekretnine opisane u stavku 2. ovog članka (dalje u tekstu: "**Predmet prodaje**").

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj promijenio tvrtku na način da ista više ne glasi A nepremičnine d.o.o. (OIB: 26084582170), nego ALOS RE d.o.o. Prodavatelj je u trenutku zaključenja ovog Ugovora isključivi posjednik i vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu - Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie, sve ZK uložak br.: 1076, k.o. 3202023 Umag kako slijedi:

- 1) nekretnina označena kao zkč.br. 514, u naravi "kuća, park i dvorište" površine 11656 m²;
- 2) nekretnina označena kao zkč.br. 515, u naravi "kuća i dvorište" površine 574 m²;
- 3) nekretnina označena kao zkč.br. 516, u naravi "kuća" površine 91 m²;
- 4) nekretnina označena kao zkč.br. 517, u naravi "kuća" površine 96 m²;
- 5) nekretnina označena kao zkč.br. 518, u naravi "put" površine 382 m²-



Ukupna površina predmetnih nekretnina iznosi 12.799 m², a izvadak iz zemljišne knjige za čestice koje čine Predmet prodaje priložen je ovom Ugovoru kao **Prilog 1.**

KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 2.

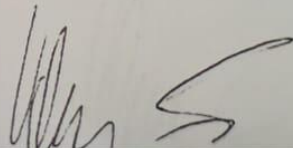
Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da kupoprodajna cijena za Predmet prodaje iznosi 100,00 EUR/m² (slovima: stoeura po metru kvadratnom) zemljišta. Kupoprodajna cijena je plativa po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja (dalje u tekstu: "**Kupoprodajna cijena**"). U kupoprodajnu cijenu nije uključen PDV niti porez na promet nekretnina. Polazeći od površine Predmeta prodaje od 12.799 m², ukupna Kupoprodajna cijena iznosi 1,279.900,00 EUR (slovima: jedan milijun dvjesto sedamdeset devet tisuća devetsto eura) plativo ili u EUR ili u KN po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Kupac se obvezuje isplatiti ugovorenu Kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovoga, najkasnije u roku 3 dana od potpisa ovog ugovora pri čemu se cjelokupna cijena plaća na račun Prodavatelja IBAN: SI56 0400 1004 8840 556, SWIFT: KBMASI2X.

Smatrat će se da je isplata Kupoprodajne cijene izvršena u trenutku kada novac bude evidentiran na računu Prodavatelja. Prodavatelj se istodobno obvezuje da će u roku od 8 (osam) dana od primitka kupoprodajne cijene predati kupcu bezuvjetnu tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva. Istovremeno s navedenom tabularnom ispravom, Prodavatelj će Kupcu predati i brisovno očitovanje radi brisanje založnih prava upisanih na teret Predmeta prodaje u korist Prodavatelja.

Prodavatelj se obvezuje izdati i predati Kupcu odgovarajući račun po osnovi plaćanja kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka najkasnije na dan primopredaje posjeda Predmeta prodaje u skladu sa odredbom članka 5. ovog Ugovora.

Rok iz stavka 2.i 3. ovoga članka smatra se bitnim sastojkom ovog Ugovora. Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da Kupac ili Prodavatelj ne ispuni obvezu iz članka 2. ovog Ugovora u roku predviđenom odredbom stavkom 2. ovog članka, ovaj Ugovor se, sukladno odredbi članka 361. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine brojevi: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), raskida po samom zakonu.



JAMSTVA I OBVEZE PRODAVATELJA

Članak 3

Prodavatelj potpisom ovog Ugovora izričito izjavljuje i jamči Kupcu:

- 1) da sklapanjem ovog Ugovora ne krši niti jednu odredbu bilo kojeg zakona ili drugog propisa, ugovora kojeg je Prodavatelj strana kao niti odluke suda ili drugog nadležnog tijela koja se tiče Prodavatelja ili Predmeta prodaje;
- 2) da Predmet prodaje nije opterećen nikakvim upisanim ili neupisanim teretima ili drugim pravima u korist trećih osoba, osim onog upisanog i vidljivog u zemljišnoknjižnom izvatku priloženom ovom Ugovoru kao **Prilog 1**;
- 3) da nije nesposoban za plaćanje i/ili prezadužen, niti postoje okolnosti koje ukazuju da bi moglo doći do toga;
- 4) da se nad njim ne provodi predstečajni ili stečajni postupak, niti postoje okolnosti koje ukazuju na mogućnost pokretanja tih postupaka;
- 5) da je za sklapanje ovog Ugovora ishodio sva eventualno potrebna odobrenja ili suglasnosti;
- 6) da su podmirena i plaćena sva javna davanja i doprinosi vezani na predmetne nekretnine;
- 7) da nije u tijeku odnosno da ne predstoji pokretanje bilo kakvog sudskog, upravnog, arbitražnog ili drugog postupka koji se odnosi na Predmet prodaje, a koji bi mogao ograničiti prava Kupca koja proizlaze iz ovog Ugovora ili umanjiti vrijednost Predmeta prodaje.

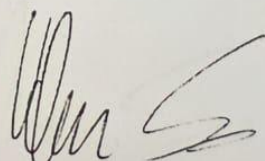
U slučaju da se pokaže da je neko od gornjih jamstava Prodavatelja na bilo koji način netočno ili nepotpuno, Prodavatelj je dužan naknaditi Kupcu na njegov zahtjev svaku štetu, kao i sve troškove koji Kupcu nastanu zbog netočnog ili nepotpunog jamstva Prodavatelja.

JAMSTVA I OBVEZE KUPCA

Članak 4.

Kupac potpisom ovog Ugovora izričito izjavljuje i jamči Prodavatelju:

- 1) da sklapanjem ovog Ugovora ne krši niti jednu odredbu bilo kojeg zakona ili drugog propisa, ugovora kojeg je Kupac strana kao niti odluke suda ili drugog nadležnog tijela koja se tiče Kupca;
- 2) da nije nesposoban za plaćanje i/ili prezadužen, niti postoje okolnosti koje ukazuju da bi moglo doći do toga;
- 3) da se nad njim ne provodi predstečajni ili stečajni postupak, niti postoje okolnosti koje ukazuju na mogućnost pokretanja tih postupaka;
- 4) da je za sklapanje ovog Ugovora ishodio sva eventualno potrebna odobrenja ili suglasnosti.



PREDAJA U POSJED

Članak 5.

Prodavatelj se obvezuje da će odmah po uplati kupovne cijene u skladu s odredbom članka 2. ovog Ugovora, bez odgode Kupcu predati Predmet prodaje slobodan od stvari, tereta i osoba u samostalan, neposredan i nesmetan posjed.

UKNJIŽBA I PREDBILJEŽBA

Članak 6

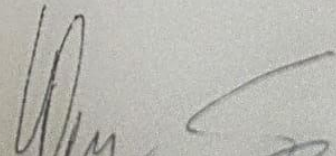
Prodavatelj ovime izričito dozvoljava Kupcu predbilježbu prava vlasništva na Predmetu prodaje temeljem ovog Ugovora.

Prodavatelj **ALOS RE d.o.o., Trdinova 4, 1000 Ljubljana, Slovenija, OIB: 26084582170** neopozivo i izričito dopušta da se temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnine i ove u njemu uključene tabularne izjave, kao vlasnik nekretnina, upisanih u zemljišnu knjigu Općinskog suda Pazinu, zemljiško knjižni odjel Buje-Buie i to:

- 1) nekretnina označena kao zkč.br. 514, u naravi "kuća, park i dvorište" površine 11656 m²;
- 2) nekretnina označena kao zkč.br. 515, u naravi "kuća i dvorište" površine 574 m²;
- 3) nekretnina označena kao zkč.br. 516, u naravi "kuća" površine 91 m²;
- 4) nekretnina označena kao zkč.br. 517, u naravi "kuća" površine 96 m²;
- 5) nekretnina označena kao zkč.br. 518, u naravi "put" površine 382 m²-

predbilježi kupac, **BALENA VENTURE d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Zelinska ul. 7, Hrvatska, OIB: 98914570565**

- do 1/1 (do cjeline).



Nakon ishođenja tabularne izjave s dozvolom za uknjižbu prava vlasništva na Kupca na Kupca prelaze svi porezi i javna davanja vezana uz vlasništvo Predmeta prodaje te sve obveze, koristi i rizici.

TROŠKOVI, POREZI I PRISTOJBE

Članak 7.

Prodavatelj snosi javnobilježničke troškove vezane uz ovjeru potpisa ovog Ugovora te svih daljnjih dokumenata, uključujući i troškove povezane sa brisovnom dozvolom, a kupac nosi troškove uknjižbe vlasništva u njegovo korist u zemljišni knjizi kao i porez na promet nekretnina u visini 3% kupoprodajne cijene iz ovog Ugovora.

Svaka ugovorna strana snosi troškove svojih savjetnika angažiranih za potrebe pregovaranja i sklapanja kako ovog Ugovora.

MJERODAVNO PRAVO I

RJEŠAVANJE SPOROVA

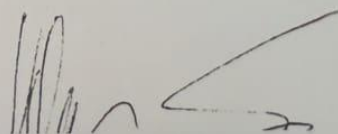
Članak 8.

1. Za ovaj Ugovor i njegovo tumačenje mjerodavno je pravo Republike Hrvatske.

2. Ugovorne strane se obvezuju uložiti svoje najbolje napore kako bi se svi eventualni sporovi koji bi proistekli iz ili u svezi s ovim Ugovorom riješili sporazumno. Ukoliko se sporazumno rješenje ne može postići, za rješavanje svih sporova iz ili u svezi s ovim Ugovorom, uključujući i sporove vezane za njegovo sklapanje, valjanost te prava i obveze koje iz ovog Ugovora proizlaze, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Pazinu.

DJELOMIČNA NIŠTAVOST

Članak 9



U slučaju da se neka odredba ovog Ugovora u bilo kojem trenutku i iz bilo kojeg razloga pokaže ništavom, nevaljanom ili neprovedivom, to ne dira u valjanost i pravne učinke ostalih odredaba ovog Ugovora.

ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 10.

1. Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka na hrvatskom od kojih jedan zadržava javni bilježnik, a drugi Kupac, dok će se za potrebe Ugovornih strana izraditi dovoljan broj ovjerenih preslika istog.
2. Ovaj Ugovor važi i stvara obaveze za sve stranke od trenutka njegovog potpisa.

U Zagrebu, 27.12.2021

Prodavatelj:

ALOS RE d.o.o.

Kupac:

BALENA VENTURE d.o.o.

