

RAI APARTMENTS & LOUNGE d.o.o., Zagreb, Petrovaradinska ulica 5B, OIB: 40859167572, zastupano po direktoru Jandrić Anti iz Zagreba, Tijardovićeve ulica 18, OIB: 72917627152, kao Prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj);

i

INTERNATIONAL GRAIN TRADING d.o.o., Zagreb, Petrovaradinska ulica 5B, OIB: 90364031256, zastupano po direktoru Đuran Ružici iz Zagreba, Petrovaradinska ulica 5B, OIB: 64972567287, kao Kupac (u daljnjem tekstu: Kupac);

nadalje zajedno: Ugovorne strane

dana 24.03.2021. godine u Zagrebu zaključili su sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 1.

(1) Ovim Ugovorom Prodavatelj trgovačko društvo **RAI APARTMENTS & LOUNGE d.o.o.**, Zagreb, Petrovaradinska ulica 5B, OIB: 40859167572, prodaje, a Kupac trgovačko društvo **INTERNATIONAL GRAIN TRADING d.o.o.**, Zagreb, Petrovaradinska ulica 5B, OIB: 90364031256 kupuje, nekretninu (dalje u tekstu: Nekretnina) kako slijedi;

- 278. Suvlasnički dio: 354/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-278), u naravi, četverosobni stan na 6. katu zgrade Petrovaradinska 5B oznake 146 označen tamnoljubičastom bojom površine 87,59čm, koji je posebni dio nekretnine neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 17198, poduložak 278, k.o. VRAPČE NOVO, z.k.č.br. 5732/1, STAMBENO-POSLOVNI KOMPLEKS BR.1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B U PETROVARADINSKOJ UL., površine 3710m2, ukupno površine 3710m2.

Članak 2.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u zemljišnim knjigama, na Nekretnini koja je predmet ovog Ugovora pod brojem Z-26751/2017 upisana UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM INVESTICIJSKOM KREDITU BROJ: 3254449567, KREDITNA PARTIJA: 5100446853 11.05.2017, PUNOMOĆ 1487/2016 12.12.2016, PUNOMOĆ 1491/2016 12.12.2016, u iznosu od 112.500,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora te da je pod brojem Z-55230/2019 upisana UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, prijenosom novčane tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 112.500,00 EUR, te ostalim uvjetima sukladno ugovoru o dugoročnom investicijskom kreditu broj: 3254449567, od 11.05.2017, sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10 (OIB: 92963223473), za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6340 BAAR, ŠVICARSKA.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u zemljišnim knjigama, na Nekretnini koja je predmet ovog Ugovora pod brojem Z-38501/2017 upisana UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO,

UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 17.07.2017, PUNOMOĆ BR 1487/2016 12.12.2016, PUNOMOĆ BR 1490/2016 12.12.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000,00 KN (slovima:petstotisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema svim ostalim uvjetima iz Ugovora te da je pod brojem Z-55230/2019 upisana UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, prijenosom novčane tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 KN, te ostalim uvjetima sukladno ugovoru o založnom pravu od 17.07.2017., sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10 (OIB: 92963223473), za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u zemljišnim knjigama, na Nekretnini koja je predmet ovog Ugovora pod brojem Z-53730/2019 upisana UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU 12.11.2019, radi osiguranja iznosa od 200.000,00 EUR-a u kunskej protuvrijednosti te u skladu sa ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: ĐURAN RUŽICA, OIB: 64972567287, PETROVARADINSKA ULICA 5B, 10000 ZAGREB.

Članak 3.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj za Nekretninu iz čl. 1. ovog Ugovora sukladno odredbama Zakona o gradnji NN 153/13, 20/17, ishodio Certifikat o energetskej učinkovitosti te da je isti predan Kupcu prilikom zaključenja ovog Ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, što Kupac potvrđuje potpisom ovog Ugovora.

KUPOPRODAJNA CIJENA I DINAMIKA ISPLATE

Članak 4.

(1) Ugovorne strane suglasno ugovaraju kupoprodajnu cijenu za Nekretninu iz čl. 1. ovog Ugovora u sveukupnom iznosu od 990.000,00KN-a (slovima:devetstodevedesettisućakunainulalipa).

Iznos kupoprodajne cijene naveden u stavka 1. ovog članka je fiksni i nepromjenjiv.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u kupoprodajnoj cijeni navedenoj u stavku 1. ovog članka nije sadržan PDV (naknada bez PDV-a).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Prodavatelj i Kupac ispunili uvjete iz članka 40. stavka 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost kao obveznici poreza na dodanu vrijednost, te da Kupac ima pravo odbitka pretporeza u cijelosti.

Prodavatelj će prenijeti poreznu obvezu na Kupca, u skladu s odredbama članka 75. stavka 3. točke c. i članka 40. stavka 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 148/13, 143/14).

Pravo izbora oporezivanja i pravo na odbitak pretporeza primjenjuju u trenutku isporuke Nnekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora. U skladu s člankom 75. stavkom 3. točkom c. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, obveznik poreza na dodanu vrijednost po isporuci iz ovog Ugovora je Kupac, te se Prodavatelj obvezuje Kupcu izdati račun s istaknutim neto iznosom cijene (koja predstavlja naknadu bez PDV-a) za predmetnu nekretninu i naznakom o prijenosu porezne obveze na Kupca. Isporuka se smatra izvršenom predajom u posjed

predmetne Nekretnine od strane Prodavatelja Kupcu. Ugovorne strane se obvezuju o izboru načina oporezivanja predmetne Nekretnine u roku obavijestiti poreznu upravu, te poreznoj upravi podnijeti propisane porezne prijave.

(2) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je Kupac na dan potpisa ovog Ugovora na ime kupoprodajne cijene isplatio Prodavatelju cjelokupan iznos kupoprodajne cijene u iznosu od u 990.000,00KN-a (slovima:devetstodevedesettisućakunainulalipa), a primitak istog iznosa u cijelosti Prodavatelj potvrđuje potpisom ovog Ugovora.

(3) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je dinamika plaćanja kupoprodajne cijene, kako je to opisano u ovom članku Ugovora, fiksna i nepromijenjiva, te se Ugovorne strane potpisom ovog Ugovora obvezuju ispuniti preuzete obveze u ugovorenim rokovima i na način kako je to ugovoreno, bez mogućnosti odustanka od ispunjenja preuzetih obveza.

JAMSTVA PRODAVATELJA

Članak 5.

(1) Prodavatelj izjavljuje te jamči Kupcu da je Nekretnina koja je predmet ovog Ugovora isključivo vlasništvo Prodavatelja (1/1 dijela) te da na istoj ne postoje pravni nedostaci koji bi ograničili, umanjili ili isključili prava Kupca temeljem ovog Ugovora u odnosu na predmetnu Nekretninu te da ista nije opterećena nikakvim upisanim i/ili neupisanim teretima, osim tereta opisanih u čl. 2. ovog Ugovora te da u pogledu predmetne Nekretnine ne postoje ili ne predstoje nikakvi sudski ili upravni postupci ili drugi postupci, niti da prijete takvi postupci.

PREDAJA POSJEDA

Članak 6.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će Kupac stupiti u stvarni, zakonit i samostalan posjed Nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora na dan potpisa ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

(2) Primopredaja Nekretnine u posjed Kupcu biti će izvršena u nazočnosti Prodavatelja i u prisutnosti Kupca, o čemu će se sastaviti Zapisnik o primopredaji, koji će potpisati obje Ugovorne strane, odnosno ovlašteni predstavnici obje Ugovornih strana.

TROŠKOVI VEZANI UZ POSJED I KORIŠTENJE NEKRETNINE

Članak 7.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve troškove vezane za redovnu uporabu predmetne Nekretnine (režijski troškovi i druga javna davanja), do trenutka predaje predmetne Nekretnine u posjed Kupca, odnosno do trenutka potpisivanja Zapisnika o primopredaji na prethodno opisani način, snositi Prodavatelj, a od trenutka predaje u posjed predmetne Nekretnine Kupcu, troškove će snositi Kupac.

CLAUSULA INTABULANDI

Članak 8.

(1) Prodavatelj trgovačko društvo RAI APARTMENTS & LOUNGE d.o.o., Zagreb, Petrovaradinska ulica 5B, OIB: 40859167572, zastupano po direktoru Jandrić Anti iz Zagreba,

Tijardovićeve ulica 18, OIB: 72917627152, ovlašćuje Kupca trgovačko društvo INTERNATIONAL GRAIN TRADING d.o.o., Zagreb, Petrovaradinska ulica 5B, OIB: 90364031256, zastupano po direktoru Đuran Ružici iz Zagreba, Petrovaradinska ulica 5B, OIB: 64972567287 da bez ikakvog njegovog daljnjeg odobrenja ili dozvola u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima, ishodi upis uknjižbe prava vlasništva Nekretnine:

- 278. Suvlasnički dio: 354/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-278), u naravi, četverosobni stan na 6. katu zgrade Petrovaradinska 5B oznake 146 označen tamnoljubičastom bojom površine 87,59čm, koji je posebni dio nekretnine neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 17198, poduložak 278, k.o. VRAPČE NOVO, z.k.č.br. 5732/1, STAMBENO-POSLOVNI KOMPLEKS BR.1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B U PETROVARADINSKOJ UL., površine 3710m2, ukupno površine 3170m2, na svoje ime i za svoju korist.

TROŠKOVI I POREZ

Članak 9.

(1) Troškove javnobilježničke ovjere potpisa na ovom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine snosi Prodavatelj, dok Kupac snosi javnobilježničke troškove ovjerenih preslika za svoje potrebe.

(2) Troškove zemljišnoknjižnog prijenosa Nekretnine opisane u čl. 1. ovog Ugovora, s imena Prodavatelja na ime Kupca, snosi Kupac.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 10.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svaki eventualni spor glede odredbi ovog Ugovora pokušati riješiti sporazumno, a ukoliko to ne bi bilo moguće, ugovaraju stvarnu nadležnost suda u Zagrebu.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

(1) Za sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjivati će se pozitivni propisi u RH, kojim se reguliraju odnosi Ugovornih strana u pogledu pravne stvari koja je predmet ovog Ugovora.

Članak 12.

(1) Ugovorne strane su ovaj Ugovor pročitale i razumjele te ga u znak suglasja da on odgovara njihovoj pravnoj volji vlastoručno potpisuju, a Prodavatelj i ovjerava svoj potpis kod javnog bilježnika.

(2) Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, od kojih jedan zadržavaju Ugovorne strane, a drugi javni bilježnik.

PRODAVATELJ:

RAI apartments & lounge d.o.o.

Zagreb

RAI APARTMENTS & LOUNGE d.o.o.

zastupano po direktoru

Jandrić Anti

KUPAC:

Đuran Ružica

INTERNATIONAL GRAIN TRADING d.o.o.

zastupano po direktoru

Đuran Ružici

**INTERNATIONAL GRAIN
TRADING d.o.o.**

Zagreb

OIB: 90364031256

Ja, javni bilježnik **Božo Miletić**, Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39,
potvrđujem da je stranka:

RAI apartments & lounge d.o.o., MBS 081271846, OIB 40859167572, Zagreb, Petrovaradinska 5 b, zastupano po direktoru **ANTE JANDRIĆ, OIB 72917627152, ZAGREB, TIJARDOVIĆEVA ULICA 18,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 113127297 PU Zagrebačka, 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 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-3575/2021
Zagreb, 31.03.2021.





Kontrolni broj: Z136735113035e756

Z-18045/2021 - Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, Općinski građanski sud u Zagrebu

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.