

Arte Casa d.o.o. u stečaju, Prva Ulica 10, 52470 Murine, OIB: 76335525040, a koje zastupa stečajni upravitelj Domagoj Ilić, Tadije Smičiklasa 18, 10000 Zagreb, OIB: 44330582702, kao prodavatelj, (u daljnjem tekstu: „**Prodavatelj**“) s jedne strane

i

Van Room Immo Istra d.o.o., Vinogradska ulica 8, 52475 Zambratija, OIB: 06046711180, kao kupac (u daljnjem tekstu: „**Kupac**“) s druge strane,

u Zagrebu, dana ____ lipnja 2024. godine, sklapaju sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

1.1. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj jamči Kupcu da je jedini i isključivi knjižni vlasnik sljedećih nekretnina:

- *2. Suvlasnički dio: 417/950 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: JEDINICA B - pomoćne prostorije u podrumu, dva (2) apartmana u prizemlju, dva (2) apartmana na 1. katu i jedan (1) apartman u potkrovlju, te tavanom, ukupne površine 417,14 m²; SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela JEDINICE B su: - 34 - pomoćna građevina garaža površine 16,32 m²; - 54 b - okoliš površine 198 m², sve obojeno plavom bojom, a koja nekretnina se nalazi u DVORIŠTE površine 393 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE površine 318 m² i GARAŽA površine 40 m, ukupne tlocrtna površine 751 m², izgrađeno na zk.č.br. 4975/2, upisano u ZK.UL 2721 kod Općinskog suda u Pazinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE – BUJE;*
- *Voćnjak površine 1257 m², zk.č.br. 4782/1, upisano u ZK.UL 6064 kod Općinskog suda u Pazinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE – BUJE, (dalje u tekstu: „**Nekretnine**“).*

1.2. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj jamči Kupcu da je vlasništvo Nekretnina navedenih u čl. 1.1. ovog Ugovora stekao sukladno pozitivnim zakonskim propisima Republike Hrvatske.

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nad Prodavateljem pravomoćno sklopljen stečajni plan te da će sve hipoteke i zabilježba ovrhe s predmetnih Nekretnina biti brisane, a sve kako je predviđeno stečajnim planom. Kupcu su na uvid predana pisma namjere založnih vjerovnika te ovrhovoditelja koji vodi ovršni postupak koji je zabilježen u zemljišnim knjigama.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

2.1. Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine navedene u čl. 1.1. ovog Ugovora.

KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za Nekretnine iz čl. 2.1. ovog Ugovora u iznosu od **516.768,86 EUR** (slovima: petsto šesnaest tisuća sedamsto šezdeset osam eura i osamdeset šest centi; u daljnjem tekstu: „**kupoprodajna cijena**“).

3.2. Ugovorne strane suglasno konstatiraju, a Prodavatelj ovjerovljenim potpisom na ovom Ugovoru potvrđuje, da je i prije potpisa ovog Ugovora, a nakon pravomoćnosti stečajnog plana koji je sklopljen nad Prodavateljem, Kupac uplatio Prodavatelju cjelokupni iznos gore navedene kupoprodajne cijene i to na žiro račun Prodavatelja.

KLAUZULA INTABULANDI

Članak 4.

4.1. Prodavatelj dopušta Kupcu da temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji izvrši upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ODJELA BUJE – BUJE, kao i u drugim javnim očevidnicima na Nekretninama opisanim u članku 1.1. ovog Ugovora, bez ikakvog daljnjeg pristanka ili suglasnosti od strane Prodavatelja, na svoje ime i u svoju korist.

STUPANJE U POSJED

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj predati Kupcu Nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora u neposredan posjed s danom potpisa ovog Ugovora.

POREZ I TROŠKOVI

Članak 6.

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će obvezu poreza na promet nekretnina, a koji porez mora biti plaćen s osnova sklapanja ovog Ugovora, platiti Kupac.

6.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupac podmiriti javnobilježničke troškove ovjere potpisa Prodavatelja na ovom Ugovoru, kao i trošak ovjere dodatnih preslika ovog Ugovora.

6.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove zemljišno-knjižnog postupka radi upisa prava vlasništva, temeljem ovog Ugovora, podmiriti Kupac.

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Članak 7.

7.1. Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su ako su sačinjene u pisanom obliku i ukoliko ih potpišu i jedna i druga ugovorna strana, a Prodavatelj ovjeri svoj potpis kod javnog bilježnika.

7.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nakon sklapanja ovog Ugovora međusobno surađivati u dobroj vjeri i poduzeti sve potrebne radnje kao i sastaviti svaku ispravu bilo koje vrste, a za koju ispravu se može razumno očekivati da će biti potrebna za ostvarenje prava i izvršenje obveza iz ovog Ugovora.

TUMAČENJE UGOVORA

Članak 8.

8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pri tumačenju možebitnih prijepornih odredaba treba istražiti zajednička namjera ugovornih strana i prijepornu odredbu tumačiti u skladu s načelima obveznog prava, utvrđenim Zakonom o obveznim odnosima.

8.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su naslovi iz ovog Ugovora navedeni samo radi lakše preglednosti i da neće utjecati na tumačenje Ugovora.

NADLEŽNOST

Članak 9.

9.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve prijepore u svezi tumačenja ili realizacije ovog Ugovora nastojati riješiti dogovorno.

9.2. Ukoliko ugovorne strane ne uspiju riješiti prijevor u svezi tumačenja ili realizacije ovog Ugovora na način opisan u prethodnom stavku ovog članka Ugovora, ugovorne strane utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Pazinu.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor ima smatrati sklopljenim u trenutku kada isti potpišu obje ugovorne strane, a potpis Prodavatelja ovjeri javni bilježnik.

10.2. Ovaj Ugovor je sastavljen je u 2 (slovima: dva) istovjetna jednakovažeća izvorna primjerka od kojih Kupac zadržava jedan ovjеровljeni izvorni primjerak, a jedan izvorni primjerak zadržava javni bilježnik, koji ovjerava potpis Prodavatelja na ovom Ugovoru, s time da će se kod javnog bilježnika napraviti dodatne ovjerene preslike Ugovora.

10.3. Ovaj ugovor potpisuje i **Katica Illes, OIB: 99414455916, Umag - Umago, Murine, Prva ulica 10**, kao jedini osnivač društva prodavatelja te svojim potpisom potvrđuje da je suglasna s prodajom Nekretnina navedenih u ovom Ugovoru i po cijeni odnosno uvjetima iz ovog Ugovora te potvrđuje da će predati posjed Kupcu s danom potpisa ovog Ugovora.

10.4. Ugovorne su strane pročitale ovaj Ugovor, iskazale da su ga razumjele te u znak da isti predstavlja pravilan izraz njihovih pravih volja i rezultata pregovora, bez i jedne mane volje prijevare ili zablude, isti vlastoručno potpisuju.

KUPAC:

Van Room Immo Istra d.o.o.

PRODAVATELJ:

Arte Casa d.o.o. u stečaju

Direktor: Martin Stiedl

**Stečajni upravitelj
Domagoj Ilić**

SUGLASNA S UGOVOROM:

Katica Illes