

**BROWN PLACE d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Zagorska 22, OIB: 65020873370, zastupano po direktoru Draganu Krivičiću, (u daljnjem tekstu: „**Prodavatelj**“)

te

**TRGO B i R d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Damira Tomljanovića - Gavrana 11, OIB: 97572070033, zastupano po direktoru Ivanu Miloloži, (u daljnjem tekstu: „**Kupac**“)

(Prodavatelj i Kupac zajedno u daljnjem tekstu: „**Ugovorne strane**“)

sklopili su u Zagrebu, dana 22.08.2023. godine sljedeći

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

### Definicije pojmova Članak 1.

- 1.1. Osim ako izričito nije drukčije navedeno ili ako ne proizlazi iz konteksta, sljedeći izrazi, korišteni u ovom Ugovoru imati će sljedeća značenja, jednina (gdje je primjenjivo) će uključivati množinu izraza i suprotno te će sva pozivanja na dodatke i članke biti pozivanja na dodatke i članke ovog Ugovora:

„**EUR**“ znači euro, službena valuta u RH

„**Kupoprodajna cijena**“ znači ukupnu kupoprodajnu cijenu za Nekretninu koja je predmet ovog Ugovora

„**Nekretnina ili Nekretnine**“ znači nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, označene kao zk.č.br. 5420/2 u naravi stambeno-poslovna zgrada br.22, Zagorska ulica, površine 782 m<sup>2</sup>, i to 48. suvlasnički dio: 134/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48), u naravi 2. poslovni prostor PP2 u prizemlju zgrade površine 82,70 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: dva (2) prostora, dva (2) predprostora i WC-a, u planu posebnih dijelova zgrade označeno u tlocrtu prizemlja plavom bojom, upisano u zk.ul.br. 3768, k.o. Grad Zagreb;

„**Ugovor**“ znači ovaj Ugovor o kupoprodaji nekretnina, zajedno sa svim prilogima, dodacima i/ili bilo kojim drugim ugovorom koji predstavlja njegov sastavni dio;

„**Prilog**“ znači svaki prilog ovom Ugovoru koji predstavlja njegov sastavni dio;

„**Radni dan**“ znači svaki radni dan, osim subote i nedjelje te blagdana i drugih neradnih dana u Republici Hrvatskoj određenih važećim propisima;

„**RH**“ znači Republika Hrvatska;

- 1.2. Naslovi pojedinih članaka ovoga Ugovora služe isključivo u svrhu preglednosti i lakšeg snalaženja te nemaju nikakvo značenje za tumačenje ovog Ugovora.
- 1.3. Upućivanja na ugovore i druge pravne dokumente te propise uključuju i upućivanja na sve izmjene i dopune takvih ugovora, drugih pravnih dokumenata i propisa, osim ako izričito nije navedeno što drugo.



- 1.4. Prilozi ovom Ugovoru navedeni u nastavku ovog stavka čine sastavni dio ovog Ugovora:

**Prilog 1** – Zemljišnoknjižni izvaci za nekretnine;

## **Uvodna utvrđenja**

### **Članak 2.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju sljedeće:

- A) da je Prodavatelj jedini i isključivi vlasnik Nekretnine;
- B) da Nekretnina na datum sklapanja ovog Ugovora nije opterećena nikakvim upisanim teretima u korist trećih osoba niti su upisane zabilježbe ili postupci u tijeku;
- C) da zemljišnoknjižni izvaci za Nekretnine čini sastavni dio ovog Ugovora kao njegov Prilog 1;

## **Predmet**

### **Članak 3.**

- 3.1. Ovim Ugovorom Kupac kupuje, a Prodavatelj prodaje Nekretnine Kupcu.

## **Kupoprodajna cijena i način plaćanja**

### **Članak 4.**

- 4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju ukupnu fiksnu i nepromjenjivu kupoprodajnu cijenu za Nekretninu u iznosu od **208.500,00 EUR** (dvjesto osam tisuća petsto eura, u daljnjem tekstu: „**Kupoprodajna cijena**“).
- 4.2. Kupoprodajnu cijenu Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije do 25.08.2023. godine.

## **Uknjižba prava vlasništva**

### **Članak 5.**

- 5.1 Prodavatelj izričito i neopozivo ovlašćuje Kupca da neposredno temeljem ovog Ugovora bez bilo kakve njegove daljnje suglasnosti i/ili odobrenja, u svoje ime i u svoju korist u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu te svim drugim javnim registrima i/ili upisnicima u koje se upisuje vlasništvo i posjedovno stanje na nekretninama, izvrši uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini u cijelosti te da pokrene sve druge eventualno potrebne postupke radi upisa prava vlasništva u korist Kupca.
- 5.2 U slučaju da Ugovor iz bilo kojeg razloga ne bude dovoljan za upis prijenosa prava vlasništva Nekretnine s Prodavatelja na Kupca, Prodavatelj se obvezuje izdati Kupcu sve druge potrebne izjave, suglasnosti i/ili sklopiti odgovarajući dodatak u roku od 3 (tri) radna dana od datuma primitka zahtjeva Kupca.

## **Predaja u posjed i korištenje nekretnine**

### **Članak 6.**

- 6.1 Ugovorne strane su suglasne da će Prodavatelj u roku od 8 (osam) dana od datuma sklapanja ovog Ugovora predati Kupcu Nekretninu u samostalan, neposredan i nesmetan posjed.
- 6.2 Ugovorne strane će prilikom predaje Nekretnine u posjed izraditi primopredajni zapisnik kojim će utvrditi stanje Nekretnine i brojala režijskih troškova (električna energija, voda, i sl.) te eventualne nedostatke Nekretnine.

## **Izjave i jamstva Prodavatelja**

### **Članak 7.**

- 7.1 Prodavatelj izričito i neopozivo jamči Kupcu sljedeće:
- A) da je jedini i isključivi zemljišnoknjižni i stvarni vlasnik i posjednik Nekretnine;



- B) da na Nekretnini ne postoje nikakvi upisani i/ili neupisani tereti i/ili prava trećih osoba;
- C) da Nekretninu neposredno posjeduju kao samostalni, zakoniti, istiniti i poštteni posjednici;
- D) da se u vrijeme sklapanja ovog Ugovora ne vode nikakvi sudski, upravni i/ili bilo koji drugi postupci koji bi na bilo koji način dovodili u pitanje pravo vlasništva Prodavatelja na Nekretnini niti se očekuje pokretanje takvih postupaka;
- E) da za Nekretninu posjeduje odgovarajući energetska certifikat sukladno važećim propisima;
- F) da je Prodavatelj pribavio sve potrebne suglasnosti i/ili odobrenja za sklapanje ovog Ugovora i prodaju Nekretnine.

7.2 Ukoliko se pokaže da je bilo koje jamstvo iz prethodnih stavaka ovog članka nepotpuno, netočno i/ili nevaljano, Kupac je ovlašten jednostrano raskinuti ovaj Ugovor.

### **Troškovi**

#### **Članak 8.**

- 8.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da od datuma predaje Nekretnine u posjed Kupcu, Kupac snosi sve troškove vezane uz Nekretninu, uključujući, ali ne ograničavajući se na komunalne i režijske troškove, pričuvu te poreze i/ili druga javna davanja.
- 8.2 Troškove koji su nastali prije datuma predaje Nekretnine u posjed Kupcu, neovisno o tome kad su isti dospjeli, u cijelosti snosi Prodavatelj.
- 8.3 Troškove nastale sklapanjem ovog Ugovora, uključujući, ali ne ograničavajući se na troškove javnobilježničke ovjere potpisa, javnobilježničkog pologa (depozita) te ostale troškove povezane sa sklapanjem ovoga Ugovora, kao i troškove vezane uz upis zemljišnoknjižnih prava u zemljišne knjige, uz iznimku pravnog savjetovanja Prodavatelja, u cijelosti snosi Kupac.

### **Porez**

#### **Članak 9.**

- 9.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se primijeniti prijenos porezne obveze za PDV.

### **Završne odredbe**

#### **Članak 10.**

- 10.1 Ugovorne strane suglasno izjavljuju da ovaj Ugovor predstavlja njihovu pravu volju, da su ga sačinile savjesno i promišljeno, bez ikakve zablude ili prisile te da imaju sve ovlasti i suglasnosti potrebne za potpis ovog Ugovora.
- 10.2 Prodavatelj se potpisom ovog Ugovora odriče prava isticanja prigovora promijenjenih okolnosti u mjeri dopuštenoj primjenjivim propisima.
- 10.3 Sve izmjene i/ili dopune ovog Ugovora moraju biti izvršene u pisanom obliku i potpisane po svim Ugovornim stranama, u protivnom ne proizvode pravni učinak.
- 10.4 Za ovaj Ugovor i njegovo tumačenje mjerodavno je pravo Republike Hrvatske, uz isključene odredbi o sukobima zakona.
- 10.5 Sve sporove koji proizlaze iz i/ili u vezi s ovim Ugovorom Ugovorne strane će pokušati riješiti sporazumno, u protivnom ugovaraju nadležnost Općinskog građanskog suda u Zagrebu.
- 10.6 Nevaljanost i/ili neprovedivost bilo koje odredbe ovog Ugovora neće utjecati na bilo koji način na valjanost i/ili provedivost preostalih odredbi ili ovog Ugovora u cjelini. Ugovorne strane će uložiti svoje najbolje napore



kako bi izmijenile takvu odredbu na način da ista postane valjana i provediva u skladu s izraženom namjerom Ugovornih stranaka i gospodarskom svrhom nevaljane odredbe.

- 10.7 Ovaj Ugovor je sklopljen istodobno u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak izvornika zadržavaju Kupac, a jedan javni bilježnik za potrebe ovjere potpisa. Javni bilježnik će nakon ovjere potpisa Ugovornih strana izdati po 2 (dvije) ovjerene preslike ovog Ugovora za svaku Ugovornu stranu.

U ZNAK SUGLASNOSTI sa svim pravima i obvezama iz ovog Ugovora te potvrde da su Ugovorne strane ovaj Ugovor pročitale i razumjele u cijelosti, Ugovorne strane vlastoručno potpisuju ovaj Ugovor te svoje potpise ovjeravaju pred javnim bilježnikom.

Kupac:  
TRGO BIR d.o.o.

  
**TRGO BIR d.o.o.**

OIB: 87572070033  
Ivan Mladica, direktor  
Zagreb

Prodavatelj:  
Brown Place d.o.o.

  
Dragan Krivičić, direktor

**BROWN PLACE d.o.o.**  
Zagreb  
OIB: 65020873370

Ja, javni bilježnik **Jasminka Vrba**, Zagreb, Ivana Šibla 13, potvrđujem da je stranka:

**BROWN PLACE d.o.o., MBS 081146658, OIB 65020873370, Zagreb (Grad Zagreb), ZAGORSKA ULICA 22,** zastupano po direktoru **DRAGAN KRIVIČIĆ, OIB 28047269585, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ŠPANSKO 29,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117225661 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

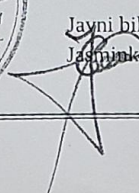
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-11425/2023

Zagreb, 22.08.2023.



Javni bilježnik  
Jasminka Vrba  




**BROWN PLACE d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Zagorska 22, OIB: 65020873370, zastupano po direktoru Draganu Krivičiću („**Uputitelj**“)

i

**TRGO B i R d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Damira Tomljanovića - Gavrana 11, OIB: 97572070033, zastupano po direktoru Ivanu Miloloži, („**Upućenik**“)

i

**Ivan Krivičić**, iz Zagreba, Gornje Prekrižje 42c, OIB: 23923412637 („**Primatelj**“)

sklopili su dana 22.08.2023. godine, u Zagrebu slijedeći

## **UGOVOR O ASIGNACIJI**

### **članak 1.**

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Primatelj ima potraživanje prema Uputitelju na temelju dospjelih Ugovora o pozajmicama u iznosu od 210.000,00 EUR.

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.08.2023. godine Uputitelj kao Prodavatelj i Upućenik kao Kupac zaključili Ugovor o kupoprodaji nekretnine temeljem kojeg Uputitelj od Upućenika potražuje iznos od 208.500,00 EUR te Ugovor o kupoprodaji opreme temeljem kojeg Uputitelj od Upućenika potražuje iznos od 1.500,00 EUR.

### **članak 2.**

2.1. Uputitelj ovim putem daje izričitu uputu Upućeniku da umjesto Uputitelju sredstva bez ikakve daljnje privole i/ili suglasnosti za račun Uputitelja ispuni Primatelju u iznosu od 210.000,00 EUR s ciljem namirenja tražbine iz članka 1. ovog Ugovora, a Primatelja ovlašćuje da ispunjenje primi u svoje ime.

2.2. Potpisom ovog ugovora Upućenik potvrđuje da prihvaća uputu, a Primatelj potvrđuje da prihvaća ispunjenje.

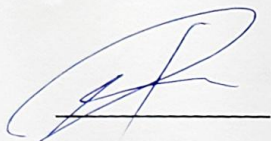
### **članak 3.**

Primatelj stječe pravo zahtijevati od Upućenika svotu navedenu u članku 2. ovog Ugovora. Upućenik to potvrđuje svojim potpisom na ovom Ugovoru.

#### članak 4.

Ovaj Ugovor je sastavljen u tri (3) primjerka od kojih se svakoj strani uručuje po jedan primjerak.

U Zagrebu, dana 22.08.2023. godine



Uputitelj

(asignant)

PLACE d.o.o  
Zagreb  
OIB: 65020873370



**TRGO BIR d.o.o.**

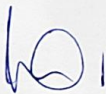
OIB: 97572070033

Zagreb

---

Upućenik

(asignat)



---

Primatelj

(asignatar)



**BROWN PLACE d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Zagorska 22, OIB: 65020873370, zastupano po direktoru Draganu Kriviću, (u daljnjem tekstu: „**Prodavatelj**“)

te

**TRGO B i R d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Damira Tomljanovića - Gavrana 11, OIB: 97572070033, zastupano po direktoru Ivanu Miloloži, (u daljnjem tekstu: „**Kupac**“)

(Prodavatelj i Kupac zajedno u daljnjem tekstu: „**Ugovorne strane**“, a svaki posebno „**Ugovorna strana**“)

sklopili su u Zagrebu, 22.08.2023. godine sljedeći

## **UGOVOR O PRODAJI OPREME**

### **Uvodna utvrđenja Članak 1.**

- 1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik sljedeće opreme za ugostiteljski objekt koja je navedena u Popisu opreme koji čini sastavni dio ovog Ugovora kao njegov Prilog 1 (u daljnjem tekstu: „Oprema“)
- 1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da imaju zajednički interes sklopiti ovaj Ugovor.

### **Predmet ugovora Članak 2.**

Prodavatelj ovim Ugovorom prodaje, a Kupac kupuje Opremu opisanu u članku 1.1. ovog Ugovora.

### **Naknada Članak 3.**

- 3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da naknada za kupoprodaju opreme iznosi 1.500,00 EUR (tisuću petsto eura) u koji iznos je uključen PDV.
- 3.2. Kupac će naknadu iz prethodnog stavka platiti u roku od 8 (osam) dana od datuma sklapanja ovog Ugovora.

### **Predaja u posjed Članak 3.**

- 3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj na datum sklapanja ovog Ugovora predati Kupcu Opremu u samostalni, nesmetan i neposredan.

### **Izjave i jamstva Članak 4.**

- 4.1. Prodavatelj izričito i neopozivo jamči Kupcu sljedeće:
  - A) da je jedini i isključivi i stvarni vlasnik i posjednik Opreme;
  - B) da na Opremi ne postoje nikakvi upisani i/ili neupisani tereti i/ili prava trećih osoba;
  - C) da se u vrijeme sklapanja ovog Ugovora ne vode nikakvi sudski, upravni i/ili bilo koji drugi postupci koji bi na bilo koji način doveli u pitanje pravo vlasništva Prodavatelja na Opremi niti se očekuje pokretanje takvih postupaka;
  - D) da je Prodavatelj pribavio sve potrebne suglasnosti i/ili odobrenja za sklapanje ovog Ugovora i prodaju Opreme.



- 4.2. Kupac izjavljuje da je upoznat s činjenicom da se radi o staroj i dotrajaljoj opremi koju je većinom potrebno servisirati te stoga Prodavatelj ne odgovara Kupcu za bilo kakve nedostatke Opreme, odnosno Oprema se kupuje po načelu viđeno- kupljeno i Kupac nema pravo naknadnog prigovora na stanje opreme.

#### **Završne odredbe**

##### **Članak 5.**

- 5.1. Kupac snosi troškove izrade ovog Ugovora te eventualnog na prijenosa vlasništva Opreme.
- 5.2. Sve izmjene i/ili dopune ovog Ugovora moraju biti izrađene u pisanom obliku i potpisane po objema Ugovornim stranama, u protivnom ne proizvode pravni učinak.
- 5.3. Za ovaj Ugovor i njegovo tumačenje mjerodavno je pravo Republike Hrvatske, a za sve sporove stvarno nadležni sud za područje Zagreba.
- 5.4. Nevaljanost i/ili neprovedivost bilo koje odredbe ovog Ugovora neće utjecati na bilo koji način na valjanost i/ili provedivost preostalih odredbi ili Ugovora u cjelini. Ugovorne strane će uložiti svoje najbolje napore kako bi izmijenile takvu odredbu na način da ista postane valjana i provediva u skladu s izraženom namjerom Ugovornih stranaka i gospodarskom svrhom nevaljane odredbe.
- 5.5. Ovaj Ugovor je sklopljen istodobno u 2 (dva) istovjetna primjerka izvornika, po 1 (jedan) za svaku Ugovornu stranu.

U ZNAK SUGLASNOSTI sa svim pravima i obvezama iz ovog Ugovora, Ugovorne strane vlastoručno potpisuju ovaj Ugovor te svoje potpise ovjeravaju pred javnim bilježnikom.

**Kupac:**


TRGO B I R d.o.o.

  
**TRGO B I R d.o.o.**

IB: 97572070033  
Ivan Molić, direktor  
Zagreb

**Prodavatelj:**

BROWN PLACE d.o.o.

  
Dragan Krivičić, direktor

**BROWN PLACE d.o.o.**  
Zagreb  
IB: 65020873370



**Prilog 1**  
**Popis opreme**

1. ŠANK
2. MITSUBISHI ELECTRIC KLIMA UREĐAJ
3. VISECA SVIJECA 5
4. ROLOSCREEN ZAVJESA
5. UGOSTITELJSKO POKUCSTVO
6. NADZOR GENIUS
7. AUDIO I VIDEO APARATI
8. VIDEO NADZOR
9. PROJECTOR ACER X133PWH SA NOSACEM
10. RAČUNALO SP-POS1511