

**UGOVOR O KUPOPRODAJI**  
**br. PP-2-2023-5079****dogovoren i sklopljen između**

**prodavatelja:** **Slovenski državni holding, d.d.,**  
Mala ulica 5, 1000 Ljubljana,  
kojeg zastupaju mag. Žiga Debeljak, predsjednik uprave i Janez Tomšič, član uprave  
matični broj: 5727847000, ID br. za PDV: SI 46130373,  
OIB: 64974728494, PDV ID: HR64974728494

i

**kupca:***fizička osoba:*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
osobna isprava (osobna iskaznica ili putovnica):

JMBG: \_\_\_\_\_

porezni broj: \_\_\_\_\_

broj transakcijskog računa: \_\_\_\_\_, otvoren kod banke  
(potvrđen bankovni račun)*pravna osoba:*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
koju zastupa \_\_\_\_\_

matični broj: \_\_\_\_\_, porezni broj / PDV id. broj: \_\_\_\_\_

broj transakcijskog računa: \_\_\_\_\_, otvoren kod banke \_\_\_\_\_  
(potvrđen bankovni račun)**kako slijedi:****Članak 1.**  
**(Deklaratorne odredbe)**

Ugovaratelji nesporno utvrđuju:

1. da je prodavatelj vlasnik nekretnine s ID znakom: kat. čestica 525, k.o. Opatija, br. zk. ul.: 635, površine od 1.302 m<sup>2</sup>:
  1. suvlasništvo: 160/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 11 površine od 55,00 m<sup>2</sup>
  2. suvlasništvo: 87/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 12 površine od 29,97 m<sup>2</sup>
  3. suvlasništvo: 102/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 13 površine od 35,18 m<sup>2</sup>
  4. suvlasništvo: 50/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 14 površine od 17,16 m<sup>2</sup>
  5. suvlasništvo: 49/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 15 površine od 16,84 m<sup>2</sup>
  6. suvlasništvo: 46/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 16 površine od 15,82 m<sup>2</sup>
  7. suvlasništvo: 68/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 17 površine od 23,36 m<sup>2</sup>
  8. suvlasništvo: 61/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 18 površine od 21,06 m<sup>2</sup>
  9. suvlasništvo: 44/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 19 površine od 15,20 m<sup>2</sup>
  10. suvlasništvo: 67/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 20 površine od 22,92 m<sup>2</sup>
  11. suvlasništvo: 176/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 21 površine od 60,39 m<sup>2</sup>

12. suvlasništvo: 101/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 22 površine od 34,51 m<sup>2</sup>
13. suvlasništvo: 57/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 23 površine od 19,53 m<sup>2</sup>
14. suvlasništvo: 56/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 24 površine od 19,25 m<sup>2</sup>
15. suvlasništvo: 80/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 25 površine od 27,30 m<sup>2</sup>
16. suvlasništvo: 31/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 26 površine od 10,78 m<sup>2</sup>
17. suvlasništvo: 105/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 27 površine od 25,94 m<sup>2</sup>
18. suvlasništvo: 112/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 28 površine od 38,31 m<sup>2</sup>
19. suvlasništvo: 105/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 29 površine od 35,94 m<sup>2</sup>
20. suvlasništvo: 112/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 30 površine od 38,31 m<sup>2</sup>
21. suvlasništvo: 61/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 31 površine od 21,00 m<sup>2</sup>
22. suvlasništvo: 134/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 33 površine od 46,00 m<sup>2</sup>
23. suvlasništvo: 98/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 34 površine od 33,70 m<sup>2</sup>
24. suvlasništvo: 31/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 35 površine od 10,56 m<sup>2</sup>
25. suvlasništvo: 31/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 36 površine od 10,56 m<sup>2</sup>
26. suvlasništvo: 72/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 37 A površine od 24,76 m<sup>2</sup>
27. suvlasništvo: 22/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 38 površine od 7,50 m<sup>2</sup>
28. suvlasništvo: 50/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 39 površine od 17,00 m<sup>2</sup>
29. suvlasništvo: 50/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 40 površine od 17,00 m<sup>2</sup>
30. suvlasništvo: 418/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) koje u naravi predstavlja stan br. 3 površine od 210,08 m<sup>2</sup> i spremište površine od 2,25 m<sup>2</sup>
31. suvlasništvo: 139/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) koje u naravi predstavlja stan br. 4 površine od 69,85 m<sup>2</sup> i spremište površine od 2,40 m<sup>2</sup>
32. suvlasništvo: 138/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32) koje u naravi predstavlja stan br. 5 površine od 69,17 m<sup>2</sup> i spremište površine od 14,14 m<sup>2</sup>
33. suvlasništvo: 109/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) koje u naravi predstavlja stan br. 6 površine od 54,75 m<sup>2</sup> i spremište površine od 3,60 m<sup>2</sup>
34. suvlasništvo: 132/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) koje u naravi predstavlja stan br. 7 površine od 66,39 m<sup>2</sup> i spremište površine od 3,20 m<sup>2</sup>
35. suvlasništvo: 139/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) koje u naravi predstavlja stan br. 8 površine od 69,96 m<sup>2</sup> i spremište površine od 3,00 m<sup>2</sup>
36. suvlasništvo: 129/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) koje u naravi predstavlja stan br. 9 površine od 64,42 m<sup>2</sup> i spremište površine od 2,00 m<sup>2</sup>
37. suvlasništvo: 133/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) koje u naravi predstavlja stan br. 10 površine od 64,42 m<sup>2</sup> i spremište površine od 4,50 m<sup>2</sup>
38. suvlasništvo: 81/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) koje u naravi predstavlja stan br. 41 površine od 40,85 m<sup>2</sup>
39. suvlasništvo: 81/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) koje u naravi predstavlja stan br. 42 površine od 40,90 m<sup>2</sup>
40. suvlasništvo: 82/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) koje u naravi predstavlja stan br. 44 površine od 41,24 m<sup>2</sup>
41. suvlasništvo: 82/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) koje u naravi predstavlja stan br. 43 površine od 41,17 m<sup>2</sup>
42. suvlasništvo: 22/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 37 B površine od 7,50 m<sup>2</sup>
43. suvlasništvo: 97/4000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43) koje u naravi predstavlja poslovni prostor br. 32 površine od 33,40 m<sup>2</sup>

(u daljnjem tekstu: **predmet ugovora**);

2. da ugovorni predmet u naravi predstavlja poslovno-stambenu zgradu s komercijalnim nazivom »Vila Operetta« ukupne površine od 1377,86 m<sup>2</sup>;
3. da je u zemljišnoj knjizi kao zemljišnoknjižni vlasnik dijela ugovornog predmeta E 14 još uvijek upisano društvo Factor projekt d.o.o., međutim ugovor o kupoprodaji već je potpisan, a također je podnesen prijedlog za prijepis na prodavatelja prema ovom ugovoru;
4. da je u zemljišnoj knjizi kao zemljišnoknjižni vlasnik ostalih dijelova ugovornog predmeta još uvijek upisano društvo Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana koje je na temelju ugovora o pripajanju od dana 28. 10. 2022. godine kao pripojeno društvo pripojeno prodavatelju prema ovom ugovoru kao društvu preuzimatelju. Pripojeno je društvo zbog provedbe pripajanja prestalo, a društvo preuzimatelj preuzelo je svu imovinu pripojenog društva, uključujući sva prava i obveze;
5. da su na dan sklapanja ovog ugovora kod ugovornog predmeta upisane plombe, koje još nisu pravomoćno riješene (u tijeku je rješavanje po prigovoru DUTB na zabilježbu spora te plomba, koja se odnosi na upis vlasništva na E 14 sa Factor projekta d.o.o. na DUTB d.d.);
6. da je kod ugovornog predmeta upisana zabilježba spora na temelju tužbe radi utvrđenja prava vlasništva (P-1681/21), s ID prava / zabilježbe Z-32617;
7. da kupac kupuje ugovorni predmet kao krajnji (VARIJANTA: prijelazni) kupac;
8. da je ugovorni predmet osim u dijelu navedenom u točki 6. ovog članka bez ikakvih tereta;
9. da prodavatelj ne raspolaže građevinskom i uporabnom dozvolom za ugovorni predmet s čime je kupac upoznat i s time izričito suglasan;
10. da je ugovorni predmet kulturni spomenik (zaštićeno kulturno dobro) na temelju rješenja br.: UP-I-612-08/02-01/560 od dana 19. 2. 2003. godine koje je izdalo Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine te da je na temelju rješenja br.: UP/11-612/08/04-01-14 od dana 9. 4. 2004. koje je izdalo Ministarstvo kulture zabilježeno zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom, zbog čega treba pribaviti izjavu o odustanku od prava prvokupa od strane općine, županije i Republike Hrvatske;
11. VARIJANTA (neostvarivanje prava prvokupa): da je grad Opatija \_\_\_\_\_ dana \_\_. \_\_. 2023. godine pod br. \_\_\_\_\_ za ugovorni predmet dao izjavu o ostvarivanju prava prvokupa;
12. VARIJANTA (neostvarivanje prava prvokupa): da je Primorsko-goranska županija \_\_\_\_\_ dana \_\_. \_\_. 2022. godine pod br. \_\_\_\_\_ za ugovorni predmet dala izjavu o ostvarivanju prava prvokupa;
13. VARIJANTA (neostvarivanje prava prvokupa): da je Ministarstvo kulture \_\_\_\_\_ dana \_\_. \_\_. 2023. godine pod br. \_\_\_\_\_ za ugovorni predmet dalo izjavu o ostvarivanju prava prvokupa;
14. VARIJANTA (ostvarivanje prava prvokupa): da je \_\_\_\_ dana \_\_\_\_\_ pod brojem \_\_\_\_\_ izdala Izjavu da prihvaća ponudu za otkup ugovornog predmeta po cijeni od \_\_\_\_\_,00 EUR + pripadajući porez i ujedno platila ukupan iznos kupovine za gore navedeni ugovorni predmet na račun prodavatelja te uz svoju izjavu priložila presliku potvrde o uplati kupovine;
15. VARIJANTA (natječaj): da je kupac kao najpovoljniji ponuditelj odabran na javnom natječaju za prikupljanje obvezujućih ponuda za kupnju Ville Operetta u Opatiji – SDH ID 5079, od dana \_\_. \_\_. 2022. godine (u daljnjem tekstu: prikupljanje ponuda);
16. VARIJANTA (kredit): da je poslovna banka kupca \_\_\_\_\_ sa sjedištem u Sloveniji, odnosno EU-u (u daljnjem tekstu: potvrđena poslovna banka u Sloveniji, odnosno EU-u), dana \_\_. \_\_. 2023. godine dala izjavu kojom je potvrdila da je (VARIJANTA: odlukom \_\_/\_\_/ od \_\_. \_\_. 2023. godine) osobi \_\_\_\_\_ / društvu \_\_\_\_\_ odobrila namjenski dugoročni kredit za kupnju ugovornog predmeta te da će nakon potpisivanja sporazuma o osiguranju novčane tražbine kod odabranoga javnog bilježnika u roku od jednoga (1) radnog dana nakon provedbe hipotekarnog ročišta doznačiti iznos od \_\_\_\_\_,00 EUR prema ovom ugovoru;
17. da je kupac u nazočnosti predstavnika prodavatelja razgledao ugovorni predmet prije sklapanja ugovora o kupoprodaji;
18. da prodavatelj ima ugovorni predmet u posjedu i da u vezi s njim ne postoji ugovor o najmu ili drugi ugovor koji bi na bilo koji način opterećivao ugovorni predmet ili koji bi na bilo koji način mogao ograničiti pravo kupca na posjed ugovornog predmeta.

## Članak 2. (Ugovorni predmet)

Prodavatelj će prema načelu »viđeno – kupljeno« prodati, a kupac kupiti ugovorni predmet kako je definiran člankom 1., točkama 1. i 2. ovog ugovora.

Eventualno odstupanje ugovorom utvrđene – dogovorene površine od stvarne površine ugovornog predmeta ne znači promjenu predmeta ugovora te iz tog razloga nije moguće raskinuti ugovor niti istaknuti bilo kakve zahtjeve.

Kupac izjavljuje:

- da je detaljno razgledao ugovorni predmet te proučio svu dokumentaciju i relevantne činjenice povezane s ugovornim predmetom (izriječom i međe kat. čestica i svojstva ugovornog predmeta te sve ostale okolnosti u vezi s njim, odnosno građenjem ugovornog predmeta);
- da je detaljno upoznat s pravnim i činjeničnim stanjem ugovornog predmeta te je u vezi s tim, izriječom i u vezi s konstatacijama iz članka 1. ovog ugovora i pravnih posljedica kupnje ugovornog predmeta, pribavio savjet stručnjaka kojeg je sam unajmio;
- da ugovorni predmet ima sva potrebna i dogovorena svojstva te da odgovara namjeravanom korištenju, odnosno namjeni zbog koje ga kupac kupuje;
- da se s obzirom na gore navedeno odriče svih eventualnih zahtjeva prema prodavatelju, izriječom se odriče od zahtjeva po osnovi jamčenja za vidljive i skrivene pravne i materijalne nedostatke ugovornog predmeta te da su ugovaratelji suglasni da je prethodno navedeno jamstvo prodavatelja isključeno.

Kupac ima osim ugovornog predmeta pravo na uporabu transportnih i prilaznih putova koji služe potrebama prilaza ugovornom predmetu i idu dijelom nekretnine čiji je ID znak: kat. čestica 1849, k.o. Opatija, i koja je javno dobro.

## Članak 3. (Kupovina)

Ugovaratelji izjavljuju da poznaju tržišne uvjete koji se odnose na cijene nekretnina. S obzirom na gore navedeno sporazumno utvrđuju kupovinu za ugovorni predmet na \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_ /100 eura).

## Članak 4. (Oporezivanje)

### 1. VARIJANTA (PPN):

Ugovaratelji konstatiraju da ugovorni predmet predstavlja zgradu, odnosno dio zgrade i zemljište na kojemu je izgrađena i da je dvogodišnji rok od početka uporabe, odnosno prvog useljenja već istekao, stoga je u skladu s člankom 40., točkom 1. hrvatskog Zakona o PDV-u promet nekretnina prema ovom ugovoru oslobođen plaćanja poreza na dodanu vrijednost, a kupac se obvezuje da će platiti porez na promet nekretnina od 3 %.

### 2. VARIJANTA (prijenos porezne obveze u skladu s člankom 75. hrvatskog Zakona o PDV-u):

Ugovaratelji konstatiraju da ugovorni predmet predstavlja zgradu, odnosno dio zgrade i zemljište na kojemu je izgrađena i da je dvogodišnji rok od početka uporabe, odnosno prvog useljenja već istekao, stoga je u skladu s člankom 40. hrvatskog Zakona o PDV-u promet nekretnina prema ovom ugovoru oslobođen plaćanja poreza na dodanu vrijednost.

Kupac je PDV obveznik u Hrvatskoj te ima pravo na odbitak pretporeza za transakciju isporuke ugovornog predmeta, za kupnju radi obavljanja poslovne djelatnosti (turizma) koja nije oslobođena plaćanja PDV-a.

Ugovaratelji su u skladu s odredbama hrvatskog Zakona o PDV-u o pravu na izbor za oporezivanje transakcija u vezi s nekretninama i na temelju tih odredaba sporazumni da će se prilikom prodaje ugovornog predmeta obračunati PDV od 25 %.

Stoga ugovaratelji konstatiraju da će u vezi sa sklapanjem ovog ugovora u skladu s hrvatskim Zakonom o PDV-u svaki ugovaratelj pojedinačno na zahtjev poreznog tijela dokazati postojanje pisanog dogovora o oporezivanju transakcije

u vezi s nekretninom prije obavljene isporuke. Ugovaratelji su suglasni da je riječ o isporuci u vezi s kojom se primjenjuje mehanizam prijenosa porezne obveze u skladu s člankom 75., točkom 3. hrvatskog Zakona o PDV-u.

Ugovaratelji se svaki za sebe obvezuju da će u slučaju neispunjenja svojih obveza prema ovom članku koje bi imalo za posljedicu neobračunavanje PDV-a od prodaje ugovornog predmeta i/ili nastanak obveze plaćanja drugog poreza zbog prodaje ugovornog predmeta (npr. poreza na promet nekretnina) ugovaratelj koji ne bude ispunio te svoje obveze sam platiti takav drugi porez i da će suugovaratelju naknaditi svu odatle nastalu štetu, odnosno troškove.

#### Članak 5.

##### VARIJANTA (kupac nema pravo prvokupa): (Kapara)

Kupac je u roku od **tri (3) dana** od obostranog potpisivanja ovog ugovora dužan prodavatelju kao znak da je ugovor sklopljen platiti kaparu u visini od 10 % kupovine, to jest \_\_\_\_ EUR, na transakcijski račun prodavatelja br. SI56 2900 0005 1319 162 vođen kod banke Unicredit banka Slovenija d.d., model i poziv na broj: SI00 2-2023-5079, opis plaćanja »Uplata kapare prema ugovoru PP-2-2023-5079«, te se stoga smatra da je ovaj ugovor sklopljen kada je kapara dana, a u protivnom se ovaj ugovor smatra raskinutim, bez dodatnog poziva ili upozorenja.

Na kaparu se ne obračunavaju kamate.

Plaćena kapara uračunava se u ispunjenje obveze, i to na način da se uračuna u isplatu kupovine iz članka 3. ovog ugovora.

##### VARIJANTA (već uplaćena jamčevina):

Jamčevina u iznosu od 300.000,00 EUR koja je plaćena prilikom podnošenja ponude kupca u postupku prikupljanja ponuda uračunava se u kaparu te je kupac u skladu sa stavkom 1. ovog članka dužan platiti još iznos od \_\_\_\_,\_\_ EUR.

#### Članak 6.

##### (Isplata kupovine)

##### 1. VARIJANTA (kapara, bez kredita):

Kupac se obvezuje da će preostatak kupovine u iznosu od \_\_\_\_,\_\_ EUR platiti na transakcijski račun prodavatelja br. SI56 2900 0005 1319 162 vođen kod banke Unicredit banka Slovenija d.d., model i poziv na broj: SI00 2-2023-5079, opis plaćanja »Isplata kupovine prema ugovoru PP-2-2023-5079«, i to najkasnije u roku od **šezdeset (60) dana** od dana potpisivanja ovog ugovora.

Isplatu preostatka kupovine može pravovaljano ispuniti isključivo:

- kupac doznakom sredstava s potvrđenoga bankovnog računa
- kupac doznakom sredstava sa svojega bankovnog računa koji nije otvoren kod banke sa sjedištem u zemljama u vezi s kojima postoji visok i povećan rizik od pojave pranja novca ili financiranja terorizma, a čiji se popis nalazi na mrežnoj stranici Ureda Republike Slovenije za sprječavanje pranja novca.

U slučaju bilo kakvog odstupanja od odredbi prethodnog stavka, isplata kupoprodajne cijene će se smatrati valjanom samo u slučaju da prodavatelj u pisanom obliku odobri takvu isplatu kupoprodajne cijene u roku od deset (10) dana od dana primitka kupoprodajne cijene, a u protivnom se uplaćena kupoprodajna cijena vraća kupcu umanjena za iznos kapare u daljnjem roku od tri (3) radna dana.

**VARIJANTA:** Kako će dio kupoprodajne cijene biti plaćen hipotekarnim kreditom banke prema ugovoru, prodavatelj se obvezuje ovjereni izvornik ugovora predati na depozit kod javnog bilježnika, na zahtjev kupca ili hipotekarnog vjerovnika, kod kojeg će se sklopiti ugovor o osiguranju tražbine, najkasnije jedan (1) dan prije ročišta za hipoteku.

**VARIJANTA:** Ukoliko će kupac dio kupoprodajne cijene platiti vlastitim sredstvima, a dio kreditom, obvezuje se obavijestiti prodavatelja o visini vlastitih sredstava najkasnije **pet (5) radnih dana** prije ročišta za zasnivanje hipoteke i uplatiti ta vlastita sredstva najkasnije **tri (3) radna dana** prije ročišta za zasnivanje hipoteke.

##### 2. VARIJANTA (kupac ima pravo prvokupa kada je kupovina već plaćena):

Kupac je kupovinu u iznosu od \_\_\_\_\_, \_\_ **EUR** platio na transakcijski račun prodavatelja br. SI56 2900 0005 1319 162 vođen kod banke Unicredit banka Slovenija d.d., model i poziv na broj: SI00 2-2023-5079, i to u roku od **šezdeset (60) dana** od dana primitka ponude za kupnju ugovornog predmeta.

Isplata je cijele kupovine uvjet za predaju javnobilježnički ovjerenog izvornika ovog ugovora kupcu.

#### **Članak 7. (Uknjižba prava vlasništva)**

Tabelarnu izjavu koja će biti potrebna za zemljišnoknjižni prijenos prava vlasništva na predmetu ugovora s prodavatelja na kupca, prodavatelj će predati kupcu odmah nakon što kupac isplati cjelokupan iznos kupoprodajne cijene iz članka 4. Ugovora na način određen odredbama ovog Ugovora.

Troškove vezane za uknjižbu prava vlasništva predmeta ugovora s imena prodavatelja na ime kupca snosi kupac u cijelosti.

#### **Članak 8. (Posjed)**

Ugovaratelji su suglasni da će prodavatelj predati ugovorni predmet kupcu u posjed **u roku od petnaest (15) dana** nakon pravovaljano ispunjene isplate cijele kupovine. Primopredaja će se obaviti tako što će oba predstavnika ugovaratelja sklopiti zapisnik o primopredaji u kojem će popisati stanje brojila, odnosno drugih mjernih uređaja za funkcionalne troškove, a za sve ostale funkcionalne troškove čiji se iznos ne utvrđuje na temelju stanja brojila ili drugih mjernih uređaja ugovaratelji će eventualnu podjelu troškova provesti s obzirom na vrijeme uporabe ugovornog predmeta u razdoblju za koje su obračunani funkcionalni troškovi.

Prodavatelj će prilikom primopredaje predati kupcu sve ključeve ugovornog predmeta i pripadajućih prostorija, uključujući sve duplikate.

Kupac se obvezuje da će od dana predaje ugovornog predmeta u posjed:

- snositi sve funkcionalne troškove u vezi s ugovornim predmetom (primjerice, među ostalim, troškove ponovnog uključanja i sve vezano za navedeno, troškove električne energije, grijanja, plina, telefona, komunalnih usluga, komunalne pristojbe, naknadu za korištenje građevinskog zemljišta i sve eventualne ostale funkcionalne troškove) i
- snositi sva javna davanja i ostale terete povezane s ugovornim predmetom te
- sve rizike koji proizlaze iz vlasništva ugovornog predmeta.

Kupac snosi sve troškove u vezi s promjenom naziva kod pravnih, odnosno fizičkih osoba koje izdaju račune za funkcionalne troškove povezane s ugovornim predmetom.

Kupac se obvezuje da će najkasnije u roku od **trideset (30) dana** od završetka primopredaje ugovornog predmeta i potpisivanja zapisnika o primopredaji iz stavka 1. ovog članka priopćiti:

- nadležnoj općini u kojoj leži ugovorni predmet promjenu vlasništva ugovornog predmeta koja utječe na utvrđivanje naknade za korištenje građevinskog zemljišta
- isporučiteljima (električna energija, telekomunikacije, komunalne usluge i upravitelj) promjenu vlasništva ugovornog predmeta koja utječe na utvrđivanje operativnih troškova.

#### **Članak 9. (Troškovi)**

Prodavatelj se obvezuje da će platiti sljedeće troškove u vezi s ovim ugovorom:

- trošak javnobilježničke ovjere ovog ugovora.

Kupac se obvezuje da će platiti sljedeće troškove u vezi s ovim ugovorom:

- **VARIJANTA (PPN)**: trošak poreza na promet nekretnina,
- **VARIJANTA (polog ugovora kod javnog bilježnika na želju kupca)**: trošak pologa ovog ugovora kod javnog bilježnika,
- **VARIJANTA (polog kupovine)**: trošak polaganja kupovine na skrbnički račun javnog bilježnika,
- trošak uknjižbe prava vlasništva prema ovom ugovoru,
- eventualne druge troškove u vezi s ovim ugovorom koji nisu posebno definirani ovim člankom (primjerice, odnosno, među ostalim, troškove dovršetka i legalizacije ugovornog predmeta, priključenja na infrastrukturu, parcelacije, čišćenja, uklanjanja ruševina i uređenja zemljišta).

#### VARIJANTA (utvrđen PPN):

Prodavatelj se obvezuje da će u zakonom propisanom roku od **petnaest (15) dana** od dana sklapanja ovog ugovora nadležnom financijskom uredu podnijeti prijavu za utvrđivanje poreza na promet nekretnina i u zakonom propisanom roku preuzeti rješenje o utvrđivanju poreza. Kupac se obvezuje da će platiti utvrđeni porez u zakonom propisanom roku.

### Članak 10. (Odgovornost za ispunjenje ugovora)

Ako ne dođe do ispunjenja ovog ugovora, sve će troškove u vezi s ovim ugovorom i troškove eventualnih poslova izvedenih iz njega platiti onaj ugovaratelj koji je odgovoran da nije došlo do ispunjenja, odnosno u slučaju podijeljene odgovornosti iznos s obzirom na to koliko je pojedinačni ugovaratelj odgovoran da nije došlo do ispunjenja.

Ugovaratelji su bez obzira na prethodni stavak ovog članka suglasni da kupac ima pravo na povrat svih iznosa koje je na temelju ovog ugovora već platio prodavatelju ako je za neispunjenje ugovora do isteka ugovornog roka za predaju ugovornog predmeta odgovoran prodavatelj te je ugovor raskinut (**VARIJANTA (kupac nema pravo prvokupa)**); uključujući plaćeni iznos kapare).

Ugovaratelji su bez obzira na stavak 1. ovog članka suglasni da u slučaju da je za neispunjenje ugovora do isteka ugovornog roka za predaju ugovornog predmeta odgovoran kupac prodavatelj može:

- a) zahtijevati ispunjenje ugovora, ako je to moguće, i naknadu štete (**VARIJANTA (kupac nema pravo prvokupa)**): te uračunati primljenu kaparu u naknadu štete ili je vratiti kupcu), ili
- b) odustati od ugovora (**VARIJANTA (kupac nema pravo prvokupa)**): i zadržati primljenu kaparu).

Ugovaratelji su također suglasni da u skladu s odredbama ovog ugovora i svim samostalnim radnjama (zahvati, promjene) kupac za sva protekla i buduća ulaganja u slučaju raskida ili nevaljanosti ovog ugovora o kupoprodaji uz sve pripadajuće dodatke nema pravo ni na kakav zahtjev i povrat investicijskih troškova, odnosno eventualnih troškova u vezi s dovršetkom, odnosno legalizacijom ugovornog predmeta i bilo koji drugi trošak iz članka 9. ovog ugovora.

### Članak 11. (Garancije i jamstva)

Prodavatelj jamči kupcu na dan potpisa i na dan početka učinaka (osim ako je jamstvom naveden drugi datum):

- (a) da je pravovaljano osnovano društvo koje postoji prema pravu na temelju kojeg je osnovano
- (b) da ima odgovarajuću sposobnost da sklopi ovaj ugovor i ostvaruje prava i obveze prema njemu
- (c) da su poduzete sve korporativne radnje i pribavljene sve interne suglasnosti koje su potrebne da prodavatelj može sklopiti ovaj ugovor i ispunjavati obveze prema njemu
- (d) da je stvarni i pravni vlasnik ugovornog predmeta
- (e) da prodavatelj ili njegov pravni prednik nije ni u cijelosti ni djelomično dao ugovorni predmet u zalog, ustupio ga ili prenio na bilo kakav način te da je ugovorni predmet bez ikakvih tereta, osim onih koji su izrijeком navedeni u ovom ugovoru
- (f) da mu je u procesu prodaje predstavio i predao sve relevantne te u danom trenutku prodavatelju poznate informacije koje se odnose na ugovorni predmet i koje bi bilo kako mogle utjecati na legalizaciju, dovršetak građenja ili ostale buduće pravno formalne postupke kupca u vezi s nekretninom.

Kupac jamči prodavatelju na dan potpisa i na dan početka učinaka:

- (a) **VARIJANTA pravna osoba:** da je pravovaljano osnovano društvo koje postoji prema pravu na temelju kojeg je osnovano
- (b) da ima odgovarajuću sposobnost da sklopi ovaj ugovor i ostvaruje prava i obveze prema njemu
- (c) **VARIJANTA pravna osoba:** da su poduzete sve korporativne radnje i pribavljene sve interne suglasnosti koje su potrebne da kupac može sklopiti ovaj ugovor i ispunjavati obveze prema njemu
- (d) da kupac nije prezadužen, nelikvidan ili bilo kako drukčije nesposoban podmiriti svoje obveze ili nesposoban za plaćanje prema pravu bilo koje jurisdikcije
- (e) da su sve suglasnosti, odobrenja, prijave ili druge radnje bilo koje osobe ili nadležnog tijela, koje su ili koje bi mogle biti potrebne u skladu s izvršenjem ovog ugovora od strane kupca i/ili provedbom transakcije prema ovom ugovoru, pribavljene, odnosno obavljene
- (f) da pred bilo kojim sudom, upravnim tijelom, tribunalom ili drugim tijelom ili agencijom nije u tijeku nikakav postupak ni istraga (i da prema najboljem saznanju kupca takav postupak ili istraga nisu zapriječeni) u sklopu koje bi se tvrdilo da je ovaj ugovor nevaljan ili pokušalo spriječiti sklapanje ovog ugovora
- (g) **VARIJANTA pravna osoba:** da izvršavanje ovog ugovora te ostvarivanje prava i ispunjavanje obveza kupca prema ovom ugovoru neće imati za posljedicu povredu internih akata kupca i drugih zakona ili propisa kojima je uređeno djelovanje kupca
- (h) da ima financijska sredstva (**VARIJANTA: kredit: osiguran izvor financiranja**) da može ispuniti svoje obveze prema ovom ugovoru
- (i) da je krajnji kupac ugovornog predmeta (**VARIJANTA: da nije krajnji kupac ugovornog predmeta jer je krajnji kupac društvo \_\_\_\_\_ s poslovnom adresom \_\_\_\_\_, matični broj \_\_\_\_\_, porezni broj \_\_\_\_\_**).

#### Članak 12. »Top up« odredba

Ako kupac u roku od **šest (6) mjeseci** od dana potpisivanja za ugovorni predmet ili samo za njegov dio sklopi ugovor o kupoprodaji po cijeni koja je veća od cijene utvrđene ovim ugovorom za ugovorni predmet, kupac se obvezuje da će prodavatelju u roku od petnaest (15) dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji platiti razliku u cijeni između cijene ugovornog predmeta prema ovom ugovoru te veće cijene za ugovorni predmet iz kasnije sklopljenog ugovora o kupoprodaji (»top-up isplata«) u skladu s donjom tablicom:

Rok od dana potpisivanja za ugovorni predmet ili samo za njegov dio kada je sklopljen ugovor o kupoprodaji po cijeni koja je veća od cijene utvrđene za ugovorni predmet ugovorom između SDH-a i kupca	Iznos nadoplate razlike u cijeni ugovornog predmeta koji je predmet ugovora između SDH-a i kupca
1 mjesec	100 %
2 – 3 mjeseca	50 %
4 – 6 mjeseci	25 %

1. **VARIJANTA (nepriznati troškovi):** Prilikom izračuna razlike u cijeni troškovi se kupca ne priznaju.
2. **VARIJANTA (priznati troškovi):** Prilikom izračuna razlike u cijeni priznaju se troškovi kupca za \_\_\_\_\_ u visini od najviše \_\_\_\_\_ EUR, pri čemu se moraju troškovi dokazati originalnim računima izvođača, odnosno isporučitelja.

Osim toga kupac se obvezuje da će u svaki ugovor o kupoprodaji koji bi sklopio u roku od **šest (6) mjeseci** od dana potpisivanja ovog ugovora te se njime obvezao na prodaju dijela ili cjeline ugovornog predmeta novom kupcu (bez obzira na to je li cijena utvrđena kasnijim ugovorom o kupoprodaji ista, veća ili manja od cijene prema ovom ugovoru) uključiti odredbu koja će prodavatelju osigurati da se i kasniji stjecatelj ugovornog predmeta obveže da će prodavatelju isplatiti razliku u cijeni između cijene ugovornog predmeta prema ovom ugovoru i veće cijene za ugovorni predmet iz kasnije sklopljenog ugovora o kupoprodaji kako je navedeno u gornjoj tablici u slučaju da sam ili njegovi kupci ili kupci tih kupaca unutar razdoblja od šest mjeseci nakon dana potpisivanja ovog ugovora za ugovorni predmet poduzmu bilo koju radnju iz stavka 1. ovog članka.



Ako kupac ne ispuni obvezu iz prethodnog stavka ovog članka, dužan je sam platiti prodavatelju razliku u cijeni između veće cijene za ugovorni predmet iz kasnije sklopljenog ugovora o kupoprodaji i cijene ugovornog predmeta prema ovom ugovoru kako je navedeno u gornjoj tablici.

Odredbe ovog članka odgovarajuće se primjenjuju i u slučaju više daljnjih prodaja prema svaki put većoj cijeni unutar razdoblja od šest (6) mjeseci od dana potpisivanja ovog ugovora.

Kupac je dužan u roku od **petnaest (15) dana** nakon isteka šest mjeseci od dana potpisivanja ovog ugovora obavijestiti prodavatelja je li u razdoblju od šest mjeseci od dana potpisivanja sklopio ugovor o kupoprodaji za ugovorni predmet s novim kupcem, a u slučaju sklapanja ugovora o kupoprodaji i o datumu njegova sklapanja, iznosu kupovnine **VARIJANTA (priznati troškovi)**: te o eventualnim priznatim troškovima dokazanim originalnim računima izvođača, odnosno isporučitelja.

Kupac je u slučaju povrede obveze obavješćivanja iz prethodnog stavka ovog članka dužan platiti prodavatelju ugovornu kaznu u visini od 10 % cijele kupovnine prema ovom ugovoru. Ugovorna kazna dolazi na naplatu u roku od petnaest (15) dana od dana kada kupac primi obrazložen zahtjev prodavatelja.

Sve odredbe iz ovog članka koje se odnose na ugovor o kupoprodaji odgovarajuće se primjenjuju i na neki drugi ugovor sa sličnim učinkom.

### **Članak 13. (Antikorupcijska klauzula)**

Ako prilikom pripreme i/ili sklapanja predmetnog ugovora tko u ime ili za račun jednog ugovaratelja predstavniku ili posredniku suugovaratelja ponudi ili da bilo kakvu nedopuštenu korist za:

- dobivanje posla ili
- sklapanje posla pod povoljnijim uvjetima ili
- propuštanje dužnog nadzora nad provedbom ugovornih obveza ili
- drugo postupanje ili propuštanje kojim se ugovaratelju nanese šteta ili predstavniku ugovaratelja, suugovaratelju ili njegovu predstavniku, zastupniku ili posredniku omogući stjecanje nedopuštene koristi, ugovor će biti ništetan.

### **Članak 14. (Sprječavanje pranja novca)**

Ugovaratelji se obvezuju da će poslovati u skladu s važećim propisima o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma. Ugovaratelji nadalje izrijeком jamče za zakonit izvor novca, robe i ostalih predmeta koji su predmet transakcija u sklopu njihovih financijskih i poslovnih aktivnosti.

### **Članak 15. (Povjerljivost podataka)**

Ugovaratelji će sve podatke iz ovog ugovora, uključujući sve posredne i neposredne pisane i usmene podatke, kao i sve oblike elektronički proslijeđenih ili pohranjenih podataka, njihovih kopija ili duplikata, i sve pisane i usmene, neizravne i izravne radnje, okolnosti i činjenice koje su povezane sa sklapanjem i ispunjavanjem ovog ugovora čuvati kao strogo povjerljive i kao poslovnu tajnu. Ugovaratelji će također osigurati da ti podatci i te radnje, okolnosti i činjenice neće biti dostupne trećim osobama koje nisu strane ovog ugovora bez prethodne pisane privole. To se također odnosi na sve eventualne singularne i univerzalne pravne sljednike bilo kojeg ugovaratelja.

Bez obzira na prvi stavak ovog članka, ugovaratelji mogu otkriti podatke iz ovog ugovora i radnje, okolnosti i činjenice koje su povezane sa sklapanjem i ispunjavanjem ovog ugovora:

- (a) ako ih treba otkriti u skladu sa svaki put važećim zakonodavstvom, u skladu sa zahtjevom suda ili tijela vlasti
- (b) ako su javno poznati, osim ako je to posljedica povrede ugovora
- (c) ako je to ugovoreno

- (d) ako se otkriju u sudskim postupcima koji proizlaze iz ugovora ili su povezani s njim ili ispunjavanjem obveza prema ugovoru i/ili
- (e) svojim revizorima, zaposlenicima te pravnim i drugim stručnim savjetnicima

pri čemu mora kupac prije njihova otkrivanja o tome bez odgode pisano obavijestiti prodavatelja.

**VARIJANTA (kredit):** Odredbe stavka 1. i 2. ovog članka ugovora ne vrijede za banku kod koje kupac pribavlja kreditna sredstva za isplatu kupovine prema ovom ugovoru.

#### Članak 16.

##### **VARIJANTA (fizičke osobe): (Upravljanje osobnim podacima)**

Kupac je izrijekom upoznat da će prodavatelj kao voditelj obrade podataka osobne podatke kupca (ime, prezime, broj osobne iskaznice ili putovnice, adresu, JMBG, porezni broj, broj transakcijskog računa (u daljnjem tekstu: Osobni podatci)) dobivene na temelju ovog ugovora koristiti i obrađivati u svrhu sklapanja i izvršenja ovog ugovora, u skladu s ovim ugovorom i relevantnim zakonodavstvom.

Prodavatelj će čuvati Osobne podatke samo onoliko vremena koliko bude potrebno za postizanje svrhe zbog koje će se obrađivati, ali najviše 20 godina nakon isteka godine na koju se dokumentacija odnosi (u skladu sa slovenskim zakonom o porezu na dodanu vrijednost (*Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1*)). Nakon ispunjenja svrhe obrade, prodavatelj će Osobne podatke izbrisati, uništiti ili učiniti anonimnim.

Korisnici podataka kod prodavatelja jesu zaposlenici u skladu sa svojim ovlastima.

Kupac ima pravo zatražiti pristup Osobnim podacima, ispravak, dopune, prijenos (ako je tehnički izvedivo), ograničenje obrade ili brisanje Osobnih podataka, pod uvjetima određenim Općom uredbom o zaštiti podataka br. 2016/679 od 27. 4. 2016. i u skladu s relevantnim zakonodavstvom. Kupac također ima pravo podnijeti prigovor nadzornom tijelu, tj. Povjereniku za informiranje Republike Slovenije, na adresi Zaloška 59, 1000 Ljubljana, Slovenija, broj telefona: 00 386 (0)1 230 97 30, elektronička adresa: [gp.ip@ip-rs.si](mailto:gp.ip@ip-rs.si).

Ovlaštena osoba prodavatelja za zaštitu podataka dostupna je na elektroničkoj adresi: [dpo@sdh.si](mailto:dpo@sdh.si).

#### Članak 17.

##### **(Obavješćivanje)**

Ugovaratelji se obvezuju da će o svim promijenjenim ili novim okolnostima, koje su važne za ispunjenje ovog ugovora, bez odgode obavijestiti suugovaratelja. Sve obavijesti moraju biti u pisanom obliku i dostavljene preporučenom poštom.

#### Članak 18.

##### **(Završne odredbe)**

**VARIJANTA (bez kredita):** Zemljišnoknjižni prijedlog za upis prava vlasništva na ugovornom predmetu može sastaviti i podnijeti sudu bilo koji ugovaratelj, a kupac se obvezuje da će to učiniti o svojem trošku.

Ugovaratelji su suglasni da će eventualne sporove rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti sporazumnog rješenja, riješit će ih putem stvarno i mjesno nadležnog suda u Republici Hrvatskoj te uz mjerodavnu primjenu hrvatskog prava.

Ugovaratelji će eventualne izmjene ovog ugovora dogovoriti pisanim dodatkom ovom ugovoru.

Ako bilo koja od odredaba ovog ugovora bude ili postane u cijelosti ili djelomično nevaljana ili neprovediva ili ako ovaj ugovor bude sadržavao pravnu prazninu, to neće utjecati na ostale ugovorne odredbe. Ugovaratelji su suglasni da će se umjesto nevaljane ili neprovedive ili nepostojeće odredbe primijeniti odredba najbliža namjeni i cilju ovog ugovora te volji ugovaratelja.

Obveze u vezi s čuvanjem povjerljivosti, antikorupcijska klauzula i ostala pravila obveznog prava koja zbog svoje prirode preživljavaju ispunjenje ugovora ostaju na snazi i nakon ispunjenja obveza iz ovog ugovora.

### Članak 19.

Ovaj je ugovor sklopljen kada ga potpišu oba ugovaratelja i kada je ispunjen uvjet iz članka 5., stavka 1. ovog ugovora.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva (2) izvorna primjerka od kojih jedan (1) primjerak zadržava prodavatelj i jedan original zadržava javni bilježnik za potrebe ovjere potpisa, te se nakon ovjere potpisa ovjeravaju još tri (3) preslike izvornog Ugovora za potrebe ugovornih strana.

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

**Kupac:**

\_\_\_\_\_

U Ljubljani, \_\_\_\_\_

**Prodavatelj:**

Slovenski državni holding, d.d.

Janez Tomšič  
član uprave

Mag. Žiga Debeljak  
predsjednik uprave