

**UGOVOR O KUPOPRODAJI**  
br. PP-\_\_-2020-\_\_

**dogovoren i sklopljen između**

**prodavatelja:** **Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.,**  
Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana,  
kojeg zastupa glavni izvršni direktor Matej Pirc,  
matični broj: 6339620000, PDV id. broj: SI 41251482

**i**

**kupca:**

*fizička osoba:*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
osebna isprava (osebna 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 nekretnina:

- kat. čestica br. 7785/1, k.o. Gaženica, površine od 526 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7786/1, k.o. Gaženica, površine od 756 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7787, k.o. Gaženica, površine od 178 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7788, k.o. Gaženica, površine od 169 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7789, k.o. Gaženica, površine od 217 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7790, k.o. Gaženica, površine od 226 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7791, k.o. Gaženica, površine od 369 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7792, k.o. Gaženica, površine od 278 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7794, k.o. Gaženica, površine od 888 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7795, k.o. Gaženica, površine od 727 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7796, k.o. Gaženica, površine od 1 928 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7797, k.o. Gaženica, površine od 1 018 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7798, k.o. Gaženica, površine od 257 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7799, k.o. Gaženica, površine od 204 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7800, k.o. Gaženica, površine od 1 643 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7802, k.o. Gaženica, površine od 663 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7803, k.o. Gaženica, površine od 761 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7804, k.o. Gaženica, površine od 583 m<sup>2</sup>,

- kat. čestica br. 7805, k.o. Gaženica, površine od 465 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7806, k.o. Gaženica, površine od 685 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7807, k.o. Gaženica, površine od 1 106 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7808, k.o. Gaženica, površine od 1 149 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7809, k.o. Gaženica, površine od 928 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7810/1, k.o. Gaženica, površine od 399 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7810/2, k.o. Gaženica, površine od 441 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7810/3, k.o. Gaženica, površine od 1 021 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7811, k.o. Gaženica, površine od 543 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7812, k.o. Gaženica, površine od 842 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 7815, k.o. Gaženica, površine od 390 m<sup>2</sup>,
- kat. čestica br. 9382/1, k.o. Gaženica, površine od 812 m<sup>2</sup>,

sve u vlasništvu 1/1;

2. da je prodavatelj vlasnik nekretnine kat. čestica br. 7897/3, k.o. Gaženica, površine od 454 m<sup>2</sup>, vlasnički dio 232/454 (51 %);
3. da je prodavatelj vlasnik nekretnine kat. čestica br. 7801/1, k.o. Gaženica, površine od 1 207 m<sup>2</sup>, i kat. čestica br. 7801/5, k.o. Gaženica, površine od 149 m<sup>2</sup>, vlasnički dio 1385/1457 (95 %);
4. da su nekretnine iz točaka 1., 2., i 3. ovog članka pojedinačno ili zajedno u daljnjem tekstu također navedene kao »ugovorni predmet«;
5. da na dan sklapanja ovog ugovora kod ugovornog predmeta nisu upisane plombe, odnosno da s ugovornim predmetom nije povezana nijedna zemljišnoknjižna stvar koja još nije pravomoćno riješena;
6. da kupac kupuje ugovorni predmet kao krajnji kupac;
7. da su zemljišnoknjižni suvlasnici ugovornog predmeta, i to kat. čestice br. 7897/3, k.o. Gaženica, kat. čestice br. 7801/1, k.o. Gaženica i kat. čestice br. 7801/5, k.o. Gaženica, dali pisanu izjavu da neće ostvarivati pravo prvokupa na temelju članka 66. slovenskog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – *Stvarnopravni zakonik (Uradni list Republike Slovenije (Službeni list Republike Slovenije), br. 87/2002)*;
8. da je cijeli ugovorni predmet opterećen dvjema hipotekama društva Probanka d.d. pod br. [REDACTED] čije će brisanje prodavatelj osigurati izdavanjem brisovnog očitovanja odmah nakon potpisivanja ovog ugovora i podnošenjem prijedloga za brisanje iz zemljišne knjige;
9. da je kod ugovornog predmeta kat. čestica br. 7897/3, k.o. Gaženica upisana hipoteka društva PVN Zagreb d.o.o. s čime je kupac upoznat te je u cijelosti suglasan s navedenim;
10. da je ugovorni predmet osim u dijelu navedenom u točkama 8. i 9. ovog članka bez ikakvih tereta;
11. da se ugovorni predmet nalazi na području zaštite kulturne baštine: Arheološki ostatci rimskog akvedukta Biba-Jader (Vrana–Zadar) u predjelu Gaževica;
12. da je Općina Zadar također izdala izjavu br. [REDACTED] od [REDACTED] 2020. iz koje proizlazi da Općina Zadar u vezi s ugovornim predmetom ne ostvaruje zakonska prava prvokupa na temelju članka [REDACTED] Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara;
13. da je kupac kao najpovoljniji ponuditelj odabran na javnom natječaju za prikupljanje obvezujućih ponuda za kupnju zemljišta u trgovačkoj zoni Gaženica (Zadar) – DUTB ID 6003 od [REDACTED] 2020. (u daljnjem tekstu: prikupljanje ponuda);
14. **VARIJANTA (kredit):** da je poslovna banka kupca [REDACTED] sa sjedištem u Sloveniji, odnosno EU-u (u daljnjem tekstu: potvrđena poslovna banka u Sloveniji, odnosno EU-u), dana [REDACTED] 2020. dala izjavu kojom je potvrdila da je (**VARIJANTA:** odlukom [REDACTED] / [REDACTED] od [REDACTED] 2020.) osobi [REDACTED] / društvu [REDACTED] 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 [REDACTED] 00 EUR prema ovom ugovoru;
15. da je kupac u nazočnosti predstavnika prodavatelja razgledao ugovorni predmet prije sklapanja ugovora o kupoprodaji;
16. 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., točkom 1. ovog ugovora.

Kupac izjavljuje:

- da je detaljno razgledao ugovorni predmet te proučio svu dokumentaciju i relevantne činjenice povezane s ugovornim predmetom (izrijekom i međe kat. čestica ugovornog predmeta – za eventualno potrebnu parcelaciju i označivanje međa međašnim znakovima u prirodi pobrinut će se kupac o svojem trošku; širina prilaza javnim putom ugovornom predmetu – suženje na dijelu prilaza i ostala svojstva ugovornog predmeta te sve ostale okolnosti u vezi s njim);
- da je detaljno upoznat s pravnim i činjeničnim stanjem ugovornog predmeta te je u vezi s tim, izrijekom i u vezi s konstatacijama iz članka 1. ovog ugovora i pravnih posljedica kupnje ugovornog predmeta, pribavio savjet stručnjaka kojeg je sam unajmio;
- da je kod odgovarajućih institucija provjerio sve uvjete i ograničenja u vezi s gradnjom na ugovornom predmetu;
- da ugovorni predmet ima sva potrebna i dogovorena svojstva te da odgovara namjeravanom korištenju, odnosno namjeni zbog koje ga kupac kupuje;
- da se odriče svih eventualnih zahtjeva prema prodavatelju, izrijekom i zahtjeva po osnovi jamčenja za vidljive i skrivene pravne i materijalne nedostatke ugovornog predmeta te da su ugovaratelji suglasni da je prethodno navedeno jamčenje prodavatelja isključeno.

Kupac ima osim ugovornog predmeta pravo na uporabu transportnih i prilaznih putova koji služe potrebama prilaza ugovornom predmetu i idu dijelom nekretnine kat. čestica br. 9382/31, k.o. Zadar koja je javno dobro.

## Članak 3. (Kupovina)

Ugovaratelji izjavljuju da poznaju tržišne uvjete koji se odnose na cijene nekretnina. S obzirom na prethodno navedeno utvrđuju kupovninu za ugovorni predmet na \_\_\_\_\_ EUR, pri čemu se od dijela kupovnine u iznosu od \_\_\_\_\_ EUR plaća PPN po stopi od 3% u iznosu od \_\_\_\_\_ EUR, dakle kupovina s PPN-om zajedno iznosi \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_ /100 eura).

## Članak 4.

Ugovaratelji konstatiraju da ugovorni predmet predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište te se stoga na promet nekretnina prema ovom ugovoru plaća PPN u visini od 3 %.

## Članak 5. (Kapara)

U roku od **tri (3) dana** od obostranog potpisivanja ovog ugovora kupac je dužan prodavatelju kao znak da je ugovor sklopljen platiti kaparu u visini od 10 % kupovnine, 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 \_\_\_\_\_-2020-\_\_\_\_\_, opis plaćanja »Uplata kapare prema ugovoru PP-\_\_\_\_\_-2020-\_\_\_\_\_«, te se stoga smatra da je ovaj ugovor sklopljen kada je kapara dana, a u protivnom se ovaj ugovor smatra raskinutim.

Na kaparu se ne obračunavaju kamate.

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

Jamčevina u iznosu od 50.000,00 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 [redacted] EUR.

## Članak 6. (Isplata kupovnine)

Kupac se obvezuje da će preostatak kupovnine u iznosu od [redacted] 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 [redacted]-2020-[redacted], opis plaćanja »Isplata kupovnine prema ugovoru PP-[redacted]-2020-[redacted]«, i to najkasnije u roku od **šezdeset (60) dana** od dana potpisivanja ovog ugovora.

Isplatu preostatka kupovnine može pravovaljano ispuniti isključivo:

- **VARIJANTA 1 (potvrđeni TRR):** kupac doznakom sredstava s potvrđenoga bankovnog računa,
- **VARIJANTA 2 (drugi TRR kupca):** 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,
- **VARIJANTA 3 (kredit kod banke):** poslovna banka kupca koja nema sjedišta 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 ako je kupac od nje dobio kredit u svrhu financiranja isplate kupovnine.

Prodavatelj ima pravo da u slučaju kada kupac ne ispuní obvezu kako je utvrđeno prethodnim stavkom u roku od deset (10) dana od primitka kupovnine obavijesti kupca da njegovo ispunjenje smatra pravovaljanim.

Ako prodavatelj odbije ispunjenje isplate kupovnine koje nije u skladu s prethodnim stavkom, obavezan je vratiti kupovninu platitelju u daljnjem roku od tri (3) dana i o tome obavijestiti kupca.

Isplata kupovnine u dogovorenom roku bitan je sastojak ovog ugovora, pa se smatra da je ovaj ugovor automatski i bez obveze pozivanja na isplatu kupovnine raskinut samim zakonom ako kupac **ne plati** kupovninu u dogovorenom roku i ako prodavatelj nakon isteka roka bez odgode ne obavijesti kupca da zahtijeva njezino ispunjenje. Ako kupovninu nije plaćena u dogovorenim rokovima te je prodavatelj u skladu s člankom 104., stavkom 2. slovenskog Zakona o obveznim odnosima (*Obligacijski zakonik*) održi na snazi i zahtijeva njezino ispunjenje, prodavatelj ima pravo kupcu naplatiti odgovarajuće zakonske zatezne kamate.

**VARIJANTA (kredit):** Budući da će se kupovninu prema ugovoru o kupoprodaji dijelom isplaćivati hipotekarnim kreditom banke, prodavatelj se obvezuje da će ovjeren izvornik ugovora na zahtjev kupca ili hipotekarnog vjerovnika predati na čuvanje javnom bilježniku kod kojeg će se sklopiti sporazum o osiguranju tražbine, i to najkasnije jedan (1) dan prije hipotekarnog ročišta.

Javni bilježnik predložit će upis prava vlasništva u ime kupca kao predlagatelja još prije namire posljednjeg dijela kupovnine koji će se namiriti iz kredita, odmah nakon što:

- javnom bilježniku bude predložen ugovor o kreditu iz kojeg se vidi da je kupcu odobren kredit najmanje u iznosu još neplaćenog dijela kupovnine i kojim će biti utvrđeno da će posljednji još neplaćeni dio kupovnine biti doznačen izravno na transakcijski račun prodavatelja br. SI56 2900 0005 1319 162 vođen kod banke UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., model i poziv na broj SI00 [redacted]-2020-[redacted], u roku od **jednoga (1) radnog dana** od provedbe hipotekarnog ročišta;
- između kupca i banke bude sklopljen sporazum o osiguranju novčane tražbine prema članku 142. slovenskog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima radi osiguranja kredita.

Ako kupac dio kupovnine namiri vlastitim sredstvima, a dio kreditom, obvezuje se da će o iznosu vlastitih sredstava obavijestiti prodavatelja najkasnije pet (5) radnih dana prije ročišta za nastanak hipoteke te ta vlastita sredstva platiti najkasnije tri (3) radna dana prije ročišta za nastanak hipoteke.

**VARIJANTA (bez kredita):** Isplata je cijele kupovnine uvjet za predaju javnobilježnički ovjerenog izvornika ovog ugovora kupcu.

**VARIJANTA (kredit):** Polog se mora učiniti tako što će se, u slučaju da javni bilježnik do roka određenog za polog ne primi gore navedene isprave, javnobilježnički izvornik ovog ugovora koji se čuva kod tog javnog bilježnika vratiti ostavodavcu (prodavatelju).

**Članak 7.**  
**(Tabularna izjava)**

**Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.,** Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, matični broj: 6339620000, izrijekom i bez uvjeta dopušta na nekretninama:

- a)
- kat. čestica br. 7785/1, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7786/1, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7787, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7788, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7789, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7790, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7791, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7792, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7794, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7795, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7796, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7797, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7798, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7799, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7800, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7802, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7803, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7804, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7805, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7806, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7807, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7808, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7809, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7810/1, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7810/2, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7810/3, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7811, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7812, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7815, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 9382/1, k.o. Gaženica,

uknjižbu prava vlasništva u korist imatelja:

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_  
**matični broj / JMBG \_\_\_\_\_,**  
**u cjelini (1/1);**

- b)
- kat. čestica br. 7897/3, k.o. Gaženica,

uknjižbu prava vlasništva u korist imatelja:

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_  
**matični broj / JMBG \_\_\_\_\_,**  
**u udjelu 232/454;**

- c)
- kat. čestica br. 7801/1, k.o. Gaženica,
  - kat. čestica br. 7801/5, k.o. Gaženica,

uknjižbu prava vlasništva u korist imatelja:

\_\_\_\_\_

**matični broj / JMBG \_\_\_\_\_,**  
**u udjelu 1385/1457.**

### **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 kupovnine. Primopredaja će se obaviti tako što će oba predstavnika ugovaratelja sklopiti zapisnik o primopredaji.

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

- snositi sve funkcionalne troškove u vezi s ugovornim predmetom (primjerice, među ostalim, naknadu za korištenje građevinskog zemljišta i sve eventualne ostale funkcionalne troškove),
- 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 nadležnoj općini, u kojoj leži ugovorni predmet, priopćiti promjenu vlasništva ugovornog predmeta koje utječe na utvrđivanje naknade za korištenje građevinskog zemljišta.

### **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 (upisani tereti):** trošak uknjižbe brisanja založnih prava i ostalih tereta,
- **VARIJANTA (polog ugovora kod javnog bilježnika na želju kupca):** trošak pologa ovog ugovora kod javnog bilježnika,
- **VARIJANTA (polog kupovnine):** trošak polaganja kupovnine 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).

### **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.

Ugovaratelji su bez obzira na stavak 1. ovog članka suglasni da kupac ima pravo na povrat svih iznosa koje je na temelju ovog ugovora već platio prodavatelju, umanjeno za iznos jednokratne kapare, ako je za neispunjenje ugovora do isteka ugovornog roka za predaju ugovornog predmeta odgovoran kupac.

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.

### **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 zalag, ustupio ga ili prenio na bilo kakav način te da je ugovorni predmet bez ikakvih tereta, osim onih koji su izrijekom navedeni u ovom ugovoru.

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) 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) 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.

Kupac jamči prodavatelju da kupac ne spada u pravne ili fizičke osobe koje su navedene u nastavku:

- osobu koja se u skladu sa zakonom kojim su uređena trgovačka društva smatra za osobu povezanu s društvom STANOVI PROJEKT d.o.o. i GAŽENICA PROJEKT d.o.o. (u daljnjem tekstu: dužnik);
- člana društva dužnika čiji je udio u kapitalu dužnika veći od 5 %, osim ako je stjecatelj ugovornog predmeta Republika Slovenija, Slovenski državni holding ili Kapitalska družba d.d.;
- pravnu osobu u čijem kapitalu ima osoba iz prethodnih alineja udio, odnosno čiji je član poslovnog organa ili prokurist osoba koja je bila član poslovnog organa ili prokurist dužnika u razdoblju od tri godine prije nastanka osigurane tražbine prema dužniku (u daljnjem tekstu: Tražbina), osim ako je riječ o osobi koja je s osobom iz prve ili druge alineje ovog stavka povezana tako što je Republika Slovenija vladajuće društvo prema zakonu kojim su uređena preuzimanja;
- fizičku osobu koja je s članom društva dužnika u odnosu uže povezane osobe kako je određeno zakonom kojim su uređeni postupci zbog nesposobnosti za plaćanje te tome članu društva pripada većina udjela dužnika ili većina glasačkih prava;



- fizičku osobu koja je bila član poslovnog organa ili prokurist dužnika u razdoblju od tri godine prije nastanka Tražbine;
- fizičku osobu koja je s fizičkom osobom iz prethodne alineje u odnosu uže povezane osobe kako je određeno zakonom kojim su uređeni postupci zbog nesposobnosti za plaćanje;
- osobu za koju se u skladu sa zakonom kojim su uređena preuzimanja nepobitno pretpostavlja da s osobom iz pete ili šeste alineje ovog stavka djeluje usklađeno, osim ako je riječ o osobi koja je s osobom iz pete ili šeste alineje ovog stavka povezana tako što je Republika Slovenija vladajuće društvo prema zakonu kojim su uređena preuzimanja;
- pravnu osobu koja je obavljala pregled kvalitete imovine banaka i testiranje otpornosti banaka na stres u 2013. godini;
- pravnu osobu koja je putem kapitala povezana s pravnom osobom koja je obavljala pregled kvalitete imovine banaka i testiranje otpornosti banaka na stres u 2013. godini;
- pravnu osobu koju poslovno savjetuje pravna osoba koja je obavljala pregled kvalitete imovine banaka i testiranje otpornosti banaka na stres u 2013. godini ili koju poslovno savjetuje pojedinac koji je kao zaposlenik u tim pravnim osobama ili kao podizvođač tih subjekata sudjelovao u pregledu kvalitete imovine banaka i testiranje otpornosti banaka na stres u 2013. godini.

U slučaju povrede bilo koje alineje iz prethodnog stavka ovaj će ugovor biti ništetan.

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

Prilikom izračuna razlike u cijeni troškovi se kupca ne priznaju.

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 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. Ugovorna kazna dolazi na naplatu u roku od 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 odredba)**

Ugovaratelji izjavljuju da u bilo kojoj fazi sklapanja, odnosno izvršavanja ugovora nijedan ugovaratelj nije i neće nuditi, davati ili obećavati bilo koje nedopuštene koristi (kao što su novac, dar, poticaj, nagrada itd.) bilo kojem zaposleniku ili članu poslovnog ili nadzornog organa kod suugovaratelja za:

- dobivanje posla ili
- sklapanje posla pod povoljnijim uvjetima ili
- za propuštanje dužnog nadzora nad izvršavanjem ugovornih obveza ili za drugo postupanje ili propuštanje kojim je ili bi mogla biti suugovaratelju prouzročena šteta ili omogućeno dobivanje nedopuštene koristi bilo kojem zaposleniku i članu poslovnog ili nadzornog organa kod suugovaratelja.

U slučaju povrede ili pokušaja povrede ove odredbe, ugovor koji je već sklopljen bit će ništetan. Ako se ugovor još nije počeo primjenjivati, smatrat će se da ugovor nije sklopljen.

Ugovaratelj može odustati od ugovora i u slučaju kad se pojavi osnovana sumnja da je prije ili u trenutku samog sklapanja ovog ugovora, izvršenja ovog ugovora ili u vezi s njim pokušano ili počinjeno djelo korupcije ili bilo koje drugo nezakonito djelo, bilo od strane osoba na strani prodavatelja ili s njim povezanih osoba, bilo od strane kupca ili s njim povezanih osoba ili osoba koje su bile ili su na bilo koji način povezane s tim poslom, čak i ako nisu potpisnice ovog ugovora.

Ugovaratelji su suglasni da će sve vrijeme tijekom trajanja valjanosti ugovora postupati u skladu s valjanom verzijom pravila ICC-a (International Chamber of Commerce) koja se odnose na postupanje i preporuke za borbu protiv iznuđivanja i davanja mita u međunarodnim poslovnim transakcijama te da će osigurati da i njihovi podizvođači, zaposlenici i zastupnici postupaju u skladu sa svaki put valjanom verzijom pravila ICC-a.

Ugovaratelj je dužan na temelju svojih zaključaka o navodnom postojanju činjeničnog stanja iz stavka 1. ovog članka ili na temelju obavijesti drugih tijela, u pogledu njegova navodnog nastanka, početi s utvrđivanjem uvjeta ništetnosti ugovora iz prethodnog stavka, odnosno s drugim mjerama u skladu s propisima Republike Slovenije.

### **Članak 14. (Povjerljivost podataka)**

Ugovaratelji će sve podatke iz ovog ugovora, uključujući sve posredne i neposredne pisane i usmene podatke, kao i sve oblike elektronički prosljeđenih 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 kupovnine prema ovom ugovoru.

Bez obzira na odredbe ovog članka, prodavatelj pridržava pravo da pripremi izvješće o prodajnom postupku – priopćenje za javnost koje sadržava relevantne podatke o prodaji (npr. datum i mjesto objave prodaje, broj i država potencijalnih investitora, ime/naziv kupca, kupovna).

## Članak 15.

### **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 (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).

Službenica za zaštitu osobnih podataka kod prodavatelja jest Sabina Novak, e-adresa: [gdpr@dutb.eu](mailto:gdpr@dutb.eu).

## Članak 16.

### **(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 17.

### **(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 ako to ne bude moguće, spor će rješavati stvarno nadležni sud u Ljubljani, osim ako je za pojedinačnu vrstu spora propisana isključiva nadležnost drugog suda.

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.

**Članak 18.**

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

**1. VARIJANTA (bez kredita):**

Ovaj je ugovor potpisan u tri (3) primjerka od kojih prodavatelj prima dva (2) primjerka, a kupac jedan (1), a nakon ispunjenja ovim ugovorom dogovorenih uvjeta prodavatelj će (VARIJANTA polog kod javnog bilježnika: javni bilježnik) u skladu s odredbama članka 6. ovog ugovora predati kupcu javnobilježnički ovjeren primjerak ovog ugovora sa sadržanom tabularnom izjavom.

**2. VARIJANTA (kredit):**

Ovaj je ugovor potpisan u četiri (4) primjerka od kojih prodavatelj prima dva (2) primjerka, a kupac dva (2) (jedan (1) za kupca, drugi za banku koja daje kredit), a nakon ispunjenja ovim ugovorom dogovorenih uvjeta prodavatelj će u skladu s odredbama članka 6. ovog ugovora predati javnom bilježniku javnobilježnički ovjeren primjerak ovog ugovora sa sadržanom tabularnom izjavom.

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

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

**Kupac:**

\_\_\_\_\_

**Prodavatelj:**

**Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.**  
Glavni izvršni direktor  
Matej Pirc