ORION GRUPA d.o.o. iz Vukovara, Vinkovačka 48, MB 1943880, zastupana po direktoru Sanja Krog (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

Ivan Pavičić iz Zagreba, Đure Domaćinovića 1, JMBG: 3110973330064, broj osobne karte: 101461007, (u daljnjem tekstu: Kupac),
a kada se spominju u tekstu skupa onda ugovorne strane ili samo strane,

zaključili su dana 03.04.2008. godine

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Uvodne odredbe

Članak 1.

Prodavatelj je vlasnik zk.č.br. 1197/1, upisane u zk. ul 2855, k.o. Blato Novo (etažno vlasništvo s određenim omjerima), kod Općinskog suda u Zagrebu, na kojoj je sagradio stambeno-poslovnu zgradu tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 7 i 7/A i stambeno poslovna zgradu tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 5 i 5/A i dvorište, prema građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/2006-01/00208, Ur.broj: 251-13-22/101-07-13 od 14.03.2007. godine, a koja je postala pravomoćna 30.03.2007.godine.

Predmet ugovora

Članak 2.

Temeljem ovog Ugovora Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje slijedeće nekretnine:

- 17/10000 dijela nekretnine, zk. čestice 1197/1, stambeno - poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 7 i 7/A, stambeno - poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 5 i 5a i dvorište, ukupne površine 10343 m2, upisane u zk. uložak 2855, k.o. Blato Novo (etažno vlasništvo s određenim omjerima), trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – **dvosoban stan oznake S 607, u šestom katu objekta S 2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 43,37 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom, Etaža: 713,** uključujući i odgovarajući suvlasnički dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te pripadajući dio zemljišta, povezane temeljem odredaba članka 68, 69 i 370 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine.

Kupoprodajna cijena

Članak 3.

(1) Ukupna kupoprodajna cijena za nekretnine opisane u članku 2. ovog Ugovora iznosi Eur: 78.066,00 (slovima:sedamdesetosamtisućašezdesetšesteura i nulacenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja.
(2) Kupoprodajna cijena iz prethodnog stavka ovog članka formirana je temeljem slijedećih cijena po m^2:
- kupoprodajna cijena po m^2 za stan iznosi Eur: 1.800,00 (slovima: jednatisućaosamstoeura i nulacenti)

(3) U cijenu je uračunat porez na dodanu vrijednost.
(4) Ukoliko bi stvarna kvadratura predmetnih nekretnina odstupala za više od 2% od one utvrđene ovim Ugovorom, ugovorne strane se obvezuju jedna drugoj podmiriti odgovarajući iznos na ime utvrđene razlike u kvadraturi.

Članak 4.

(1) Kupac se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ovog Ugovora platiti, kreditom Zagrebačke banke d.d., Zagreb, na račun Prodavatelja; Orion grupe d.o.o., otvoren kod Zagrebačke banke d.d., broj: 2360000-1500122638, ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od Eur: 78.066,00 (slovima:sedamdesetosamtisućašezdesetšesteura i nulacenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan uplate.
(2) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se iznos od Eur: 7.806,60 (slovima: sedamtisućaosamstošesteura i šezdesetcenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan uplate, a koji iznos predstavlja 10% od ukupno ugovorene cijene nekretnine iz članka 3, stavak 1, smatra kaparom.
Ukoliko kupac ne bi uplatio kupoprodajnu cijenu u roku predviđenom u ovom članku, prodavatelj ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor.
(3) Sve uplate po ovom ugovoru kupac će izvršiti na račun prodavatelja broj: 2360000-1500122638 kod Zagrebačke banke d.d., Zagreb.
(4) Po izvršenoj cjelokupnoj uplati prodavatelj će kupcu izdati potvrdu iz koje će se vidjeti koliko iznosi uplaćena kupoprodajna cijena u kunama.

Preinake na nekretnini

Članak 5.

(1) Ukoliko kupac želi da se na predmetnoj nekretnini izvrše određene izmjene ili preinake, dužan je o istome pismenim putem izvijestiti prodavatelja.
(2) Prodavatelj će, ukoliko će mu to okolnosti dozvoljavati, prihvatiti izvođenje tih dodatnih radova, a vrijednost istih će ugovorne strane u posebnom sporazumu utvrditi.
(3) Kupac se obvezuje izvođenje tih eventualnih dodatnih radova platiti unaprijed, te nema pravo na povrat istih sredstava, u slučaju da iz bilo kojeg razlog dođe do raskida ugovora.

Članak 6.

Prodavatelj jamči kupcu da je predmetna nekretnina njegovo isključivo vlasništvo, te da ista po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene neće biti opterećena nikakvim upisanim niti neupisanim teretima, kao niti eventualnim pravima trećih osoba, koja bi umanjivala vrijednost nekretnine ili ograničavala vlasnička prava na nekretnini.

Članak 7.

Prodavatelj jamči da će predmetna nekretnina biti u cijelosti sagrađena prema građevinskoj dozvoli i odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, te da će svi materijali i ugrađena oprema imati potrebne ateste.

Članak 8.

Prodavatelj daje kupcu garanciju za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njezine solidnosti u trajanju od 10 godina, za građevinske i obrtničke radove u trajanju od dvije godine računajući od dana uspješno obavljenog tehničkog pregleda zgrade, a za ugrađenu upremu i uređaje prodavatelj prenosi garancije primljene od proizvođača odnosno naručitelja.

Primopredaja

Članak 9.

(1) Prodavatelj se obvezuje najkasnije do 30.08.2008. godine predati predmetne nekretnine u posjed kupcu, pod uvjetom da je kupac u cijelosti platio ugovorenu kupoprodajnu cijenu, a nakon uspješno obavljenog tehničkog pregleda zgrade.

(2) Prodavatelj neće predati nekretninu kupcu prije nego što isti u cijelosti podmiri kupoprodajnu cijenu.
(3) Prodavatelj će kupca pozvati na primopredaju, uz točnu naznaku dana i sata primopredaje, pismenim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu koja je navedena u ovom Ugovoru, ili na drugu adresu o kojoj ga pismenim putem izvijesti kupac.
(4) Prilikom poziva na primopredaju prodavatelj će istovremeno pozvati kupca da u cijelosti podmiri kupovnu cijenu, ukoliko to kupac već ranije nije učinio.
(5) Ukoliko se pošiljka ne bi mogla uručiti kupcu, a prodavatelj ni na drugi način nije u mogućnosti pozvati kupca na primopredaju i platež kupovne cijene (ukoliko ista već prije nije plaćena), smatrat će se da je Ugovor raskinut nakon proteka roka od 15 dana, računajući od dana kada je prodavatelj uputio pismenu obavijest putem pošte.
(6) Isto tako u slučaju da kupac nakon primitka poziva za primopredaju nekretnine, u roku od 15 dana od kada je dogovorena primopredaja nekretnine ne pristupi primopredaji nekretnine, a ne izvijesti prodavatelja o opravdanim razlozima zbog kojih nije u mogućnosti pristupiti primopredaji, ovaj ugovor se po sili zakona raskida.
(7) Nadalje ukoliko kupac već prije nije u cijelosti platio ukupnu kupoprodajnu cijenu, isti je u obvezi izvršiti uplatu najkasnije u roku od 15 dana od primitka poziva za primopredaju i platež cijene, a u protivnom se ovaj Ugovor po sili zakona raskida.
(8) U slučaju raskida Ugovora temeljem odredbi iz prethodnih stavaka, prodavatelj zadržava iznos kapare, dok je dužan vratiti kupcu eventualne daljnje uplate koje je isti izvršio.

Članak 10.

(1) Prilikom primopredaje nekretnine ugovorne strane će sačiniti zapisnik u kojem će konstatirati stanje u kojem se ista nalazi.
(2) Kupac je prilikom primopredaje dužan izvršiti pregled nekretnine, te odmah izvijestiti prodavatelja o vidljivim nedostacima, jer će se u protivnom smatrati da istih nije bilo.
(3) U slučaju da prodavatelj prihvati reklamaciju kupca, obvezuje se u najkraćem roku otkloniti nedostatke.
(4) Manji nedostaci koji nisu od bitnog utjecaja na korištenje nekretnine, ne mogu biti razlog za odlaganje primopredaje, te je kupac dužan takvu nekretninu primiti u posjed.

Članak 11.

Prodavatelj će snositi sve obveze, doprinose, komunalne i druge naknade i sve troškove koji se odnose na korištenje predmetne nekretnine zaključno do dana primopredaje nekretnine u posjed kupcu, tj. do dana za kada je određena primopredaja. Ukoliko kupac tada ne preuzme nekretninu u posjed navedene troškove, od dana kada je određena primopredaja do dana preuzimanja nekretnine, snosi kupac.

Uknjižba

Članak 12.

(1) Prodavatelj će Kupcu izdati tabularnu ispravu kojom će dopustiti kupcu da se upiše u zemljišnim knjigama kao vlasnik posebnog dijela nekretnine iz čl. 2. ovog ugovora, temeljem sklopljenog Ugovora o kupoprodaji i ukupno isplaćene kupoprodajne cijene, bez ikakva daljnjeg pristanka i suglasnosti.

Završne odredbe

Članak 13.

(1) Porez na promet nekretnina, koji se plaća na vrijednost zemljišta i troškove komunalnog doprinosa snosi kupac.
(2) Kupac je dužan u roku od 30 dana od sklapanja ovog Ugovora prijaviti stjecanje nekretnine nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 14.

Troškove ovjere potpisa na ovom Ugovoru, kao i na tabularnoj ispravi u cijelosti snosi kupac. Troškove ovjere kopija Ugovora za svoje potrebe u cijelosti snosi kupac.

Članak 15.

(1) Stranke se obvezuju sve eventualne nesporazume pokušati riješiti prvenstveno dogovorom, a za slučaj spora ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Zagrebu.
(2) Ugovorne strane su nadalje suglasne da će se u slučaju sudskog spora koji bi mogao proizaći iz Ugovora, dostava sudskih pismena izvršavati na adrese navedene u ovom Ugovoru, a sve shodno odredbama iz članka 133.b Zakona o parničnom postupku.
(3) Prodavatelj i Kupac primaju prava i obveze iz ovog ugovora, te ga u znak prihvata i pristanka vlastoručno potpisuju. Odredbe ovog ugovora u cijelosti stupaju na snagu danom potpisa ugovornih strana.

Članak 16.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) zadržava Prodavatelj, a 1 (jedan) zadržava Kupac.

PRODAVATELJ:

ORION GRUPA d.o.o
Sanja Krog

ORION GRUPA d.o.o. Vukovar

KUPAC:

Ivan Pavičić

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Mrazovićeva 6/1,
potvrđujem da je:
Sanja Krog, Zagreb, Nazorova 3, stranka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 102633531 izdanu od PU Zagrebačka,
kao direktor ORION GRUPA d.o.o., sa sjedištem u Vukovaru, Vinkovačka 48 upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku na registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030083144
u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.
Ovlaštenje za potpis utvrdila sam uvidom u sudski registar na dan 08.04.2008.g.
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 7,70 kn.

BROJ: OV-6075/08
U Zagrebu, 08.04.2008.

REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREB ANICA HUKELJ JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽNIK
ANICA HUKELJ