

JUST GRADITELJSTVO d.o.o., Zagreb, Tešanjaska 9, MB 1647849 zastupan po direktoru Ivo Jurkić, s jedne strane kao PRODAVATELJ

VBG, završni radovi u građevini, Zagreb, Perjasička 21, JMBG 1309978390085, zastupan po vlasniku Bože Galić, s druge strane kao KUPAC, zaključili su današnjega dana slijedeći

## UGOVOR O KUPOPRODAJI

### Članak 1.

PRODAVATELJ prodaje, a KUPAC kupuje 4,667/100, 0,153/100, 0,153/100, 0,153/100, 0,153/100, 0,153/100, i 0,153/100 dijela nekretnine - kuću i dvorište u Zagrebu, Dužice 28, kč.br. 4585, k.o. Trešnjevka, koja odgovara z.kč.br. 4738/2, površine 652 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 4744, k.o. Grad Zagreb, te na ovom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i s njime povezano vlasništvo posebnih dijelova / stanovi, spremišta, garaže, parkirna mjesta /, te sporednog dijela / zajednički dijelovi i uređaji zgrade / i to:

- 4,667/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom poslovnog prostora P1 u prizemlju objekta, neto korisne površine 66,40 m<sup>2</sup>, u planu posebnih dijelova opisano pod br. 10, a u nacrtu označeno ljubičastom bojom
  - 0,153/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom prostora oznaka PR-2 u prizemlju objekta, neto korisne površine 2,18 m<sup>2</sup>, u planu posebnih dijelova opisano pod br. 15 a u nacrtu označeno svijetlo zelenom bojom,
  - 0,153/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom prostora oznaka PR-7 u prizemlju objekta, neto korisne površine 2,18 m<sup>2</sup>, u planu posebnih dijelova opisano pod br. 20, a u nacrtu označeno plavom bojom,
  - 0,153/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom prostora oznaka PR-8 u prizemlju objekta, neto korisne površine 2,18 m<sup>2</sup>, u planu posebnih dijelova opisano pod br. 21, a u nacrtu označeno margenta bojom,
  - 0,153/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom prostora oznaka PR-9 u prizemlju objekta, neto korisne površine 2,18 m<sup>2</sup>, u planu posebnih dijelova opisano pod br. 22, a u nacrtu označeno narančastom bojom,
  - 0,153/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom prostora oznaka PR-10 u prizemlju objekta, neto korisne površine 2,18 m<sup>2</sup>, u planu posebnih dijelova opisano pod br. 23, a u nacrtu označeno svijetlo plavom bojom,
  - 0,153/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom prostora oznaka PR-12 u prizemlju objekta, neto korisne površine 2,18 m<sup>2</sup>, u planu posebnih dijelova opisano pod br. 25, a u nacrtu označeno crvenom bojom
  - vanjsko parkirno mjesto površine 12,00 m<sup>2</sup>, kao vanknjižno vlasništvo oznake 1PM
  - vanjsko parkirno mjesto površine 12,00 m<sup>2</sup>, kao vanknjižno vlasništvo oznake 2PM
- a sve izgrađeno u visokom Roh-bau sistemu bez priključka električne energije i plinskog priključka;
- sa cijelim suvlasničkim dijelom nekretnine uključujući zemljište i zajedničke prostorije u zgradi, povezano temeljem odredbe članka 68. i članka 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

PRODAVATELJ temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji KUPCU dozvoljava pravo služnosti pješačkog i automobilskeg prolaza bez naknade na kč.br. 4586/1, k.o. Trešnjevka, površine 528 m<sup>2</sup>.

### Članak 2.

PRODAVATELJ dokazuje vlasništvo nad prednje opisanim nekretninama temeljem zemljišno knjižnog izvataka broj 8518/04 od 23.03.2004.g. izdanim od strane zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Zagreb, te temeljem Građevne dozvole Republika Hrvatska, Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo,



Klase UP/I-251-05-03/02-03-4, Ur.br.: 251-05-03/02-03-4, od 14.02.2003.g. koja je postala pravomoćna 08.03.2003.g.

### Članak 3.

Stranke suglasno utvrđuju da je ukupna kupoprodajna cijena za nekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora iznosi

**125.400,00 EUR-a**

(slovima: stodvadesetpettisućčetristo eura) u protuvrijednosti hrvatske kune po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

### Članak 4.

Kupoprodajna cijena za poslovni prostor oznake P1 je 99.600,00 EUR-a,  
- porez na promet nekretnina po stopi od 5% obračunava se na iznos od 7.568,31 EUR-a, kao osnovicu od cijene zemljišta i komunalne infrastrukture,  
- porez na dodanu vrijednost po stopi od 22% obračunava se na iznos od 75.435,84 EUR-a kao osnovicu,  
- iznos PDV-a je 16.595,85 EUR-a,

Kupoprodajna cijena za ostavu oznake PR 2 je 4.300,00 EUR-a,  
- porez na promet nekretnina po stopi od 5% obračunava se na iznos od 147,03 EUR-a, kao osnovicu od cijene zemljišta i komunalne infrastrukture,  
- porez na dodanu vrijednost po stopi od 22% obračunava se na iznos od 3.404,07 EUR-a kao osnovicu,  
- iznos PDV-a je 748,90 EUR-a,

Kupoprodajna cijena za ostavu oznake PR 7 je 4.300,00 EUR-a,  
- porez na promet nekretnina po stopi od 5% obračunava se na iznos od 147,03 EUR-a, kao osnovicu od cijene zemljišta i komunalne infrastrukture,  
- porez na dodanu vrijednost po stopi od 22% obračunava se na iznos od 3.404,07 EUR-a kao osnovicu,  
- iznos PDV-a je 748,90 EUR-a,

Kupoprodajna cijena za ostavu oznake PR 8 je 4.300,00 EUR-a,  
- porez na promet nekretnina po stopi od 5% obračunava se na iznos od 147,03 EUR-a, kao osnovicu od cijene zemljišta i komunalne infrastrukture,  
- porez na dodanu vrijednost po stopi od 22% obračunava se na iznos od 3.404,07 EUR-a kao osnovicu,  
- iznos PDV-a je 748,90 EUR-a,

Kupoprodajna cijena za ostavu oznake PR 9 je 4.300,00 EUR-a,  
- porez na promet nekretnina po stopi od 5% obračunava se na iznos od 147,03 EUR-a, kao osnovicu od cijene zemljišta i komunalne infrastrukture,  
- porez na dodanu vrijednost po stopi od 22% obračunava se na iznos od 3.404,07 EUR-a kao osnovicu,  
- iznos PDV-a je 748,90 EUR-a,

Kupoprodajna cijena za ostavu oznake PR 10 je 4.300,00 EUR-a,  
- porez na promet nekretnina po stopi od 5% obračunava se na iznos od 147,03 EUR-a, kao osnovicu od cijene zemljišta i komunalne infrastrukture,  
- porez na dodanu vrijednost po stopi od 22% obračunava se na iznos od 3.404,07 EUR-a kao osnovicu,  
- iznos PDV-a je 748,90 EUR-a,

Kupoprodajna cijena za ostavu oznake PR 12 je 4.300,00 EUR-a,  
- porez na promet nekretnina po stopi od 5% obračunava se na iznos od 147,03 EUR-a, kao osnovicu od cijene zemljišta i komunalne infrastrukture,  
- porez na dodanu vrijednost po stopi od 22% obračunava se na iznos od 3.404,07 EUR-a kao osnovicu,



- iznos PDV-a je 748,90 EUR-a,

Kupoprodajna cijena vanjskog parkirnog mjesta je 2.000,00 EUR-a

- porez na promet nekretnina po stopi od 5% obračunava se na iznos od 246,20 EUR-a, kao osnovicu od cijene zemljišta i komunalne infrastrukture,

- porez na dodanu vrijednost po stopi od 22% obračunava se na iznos od 1.437,53 EUR-a kao osnovicu,

- iznos PDV-a je 316,27 EUR-a,

Kupoprodajna cijena vanjskog parkirnog mjesta je 2.000,00 EUR-a

- porez na promet nekretnina po stopi od 5% obračunava se na iznos od 246,20 EUR-a, kao osnovicu od cijene zemljišta i komunalne infrastrukture,

- porez na dodanu vrijednost po stopi od 22% obračunava se na iznos od 1.437,53 EUR-a kao osnovicu,

- iznos PDV-a je 316,27 EUR-a,

a sve plativo po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

#### Članak 5.

KUPAC se obvezuje iznos iz Članka 3. ovog Ugovora platiti kako slijedi:

a/ prijebom (kompenzacijom) u iznosu od 100.720,59 EUR-a (slovima: stotisućasedamstodvadeseteuraipedesetdevetcenti), u protuvrijednosti hrvatske kune po srednjem tečaju HNB za radove izrade vanjske fasade, unutarnje žbuke, bojanja unutarnjih zidova, izrade podnih estriha i izrade cokla koje je kupac izveo na objektima prodavatelja u Novalji (objekt «A» i «B») sukladno Ugovoru br. 200401 sklopljenom 09.11.2004. g. između JUST-Gradiiteljstva d.o.o. kao naručitelja i VBG kao izvoditelja.

b/ u gotovini preostali iznos od 24.679,41 EUR-a (slovima: dvadesetčetiritisućesestosedamdesetdeveteuraičetrdesetjedacenti), u protuvrijednosti hrvatske kune po srednjem tečaju HNB do dana 31. svibnja 2006. g., na žiro račun broj 2360000-1101606017 kod Zagrebačke banke d.d., s naznakom PLAĆANJE ZA POSLOVNI PROISTOR P1 ili kompenzacijom sa radovima.

10% iznosa tj. 12.540,00 EUR-a (slovima: dvanaesttisućapetstočetdeset eura) smatra se kaparom.

#### Članak 6.

Za slučaj neispunjenja obveza KUPCA iz članka 5. ovog Ugovora, u iznosima i utvrđenim rokovima ovaj Ugovor može se raskinuti, te sačiniti novi za istu nekretninu i pod novom kupoprodajnom cijenom.

Za slučaj raskida PRODAVATELJ se obvezuje izvršiti povrat uplaćenih sredstava, umanjen za 12.540 EUR-a, koji iznos je iznos uplaćene kapare, na način da će PRODAVATELJ ista sredstva doznačiti KUPCU na njegov žiro račun u roku od 15 dana od dana dostavljanja pismene obavijesti o raskidu.

Za slučaj da su sredstva dijelom ili u cijelosti uplaćena kreditom, ista sredstva PRODAVATELJ će vratiti kreditoru u iznosu izvršene uplate.

#### Članak 7.

PRODAVATELJ se obvezuje predati KUPCU nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora slobodnu od osoba i stvari, od bilo kakvih potraživanja trećih i bez ikakvih tereta, odmah po plaćanju obveza KUPCA iz članka 3. i članka 5. ovog Ugovora.

PRODAVATELJ se obvezuje predati KUPCU valjanu tabularnu ispravu, s potvrdom o primitku kupoprodajne cijene u cijelosti, za nesmetanu uknjižbu prava vlasništva KUPCA na istome odmah po plaćanju obveza KUPCA iz članka 3. i članka 5. ovog Ugovora.

#### Članak 8.

PRODAVATELJ daje garanciju KUPCU za konstrukciju na rok od 10 godina od dana primopredaje nekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora, a za kvalitetu građevinskih i građevinsko obrtničkih radova 2 godine od dana primopredaje. Za ugrađenu opremu,



instalacije i uređaje PRODAVATELJ prenosi na KUPCA garancije primljene od proizvođača odnosno isporučitelja, a sve to uz uvjet propisanog korištenja i održavanja istih i da je prethodno sva oprema stručno ugrađena i testirana.

#### Članak 9.

Stranke suglasno utvrđuju da troškove ovjere zaključenih Ugovora snosi PRODAVATELJ.

#### Članak 10.

KUPAC je dužan, a po ovom Ugovoru o kupoprodaji za nekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora, prijaviti u zakonskom roku nadležnoj Upravi prihoda porez na promet nekretnina i PDV.

Obveza KUPCA je platiti porez na promet nekretnina prema dobivenom Rješenju o razrezu poreza nadležnoj Upravi prihoda.

Obveza PRODAVATELJA je plaćanje PDV.

#### Članak 11.

Dozvola uknjižbe: Temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji i potvrde PRODAVATELJA ovjerene kod javnog bilježnika koju će PRODAVATELJ izdati KUPCU odmah po izvršenom cjelokupnom plaćanju kupoprodajne cijene, da je kupoprodajna cijena u cijelosti plaćena i da je PRODAVATELJ u cijelosti namiren, čime prestaju sve tražbine PRODAVATELJA prema KUPCU, PRODAVATELJ ovlašćuje KUPCA da bez svake njegove daljnje suglasnosti ili odobrenja isходи upis suvlasničkog dijela nekretnine koji će pripasti KUPCU u vlasništvo i isključivi posjed na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora.

#### Članak 12.

PRODAVATELJ će uz pretpostavku da je KUPAC podmirio sve svoje obveze po ovom Ugovoru pismeno pozvati KUPCA na primopredaju i to najkasnije 8 dana prije planirane primopredaje, uz točnu naznaku dana i sata primopredaje. Prilikom primopredaje sastavit će se Zapisnik o primopredaji koji će biti sastavni dio ovog Ugovora, a kojim Zapisnikom će se utvrditi svi eventualni nedostaci, koje nedostatke se PRODAVATELJ obvezuje otkloniti u roku od 8 dana od dana izjavljenog prigovora.

#### Članak 13.

Stranke će sve nesporazume rješavati mirnim putem, a za slučaj nemogućnosti rješenja spora mirnim putem ugovaraju, nadležnost Općinskog suda u Zagrebu.

#### Članak 14.

Ovaj Ugovor zaključen je u 8 istovjetnih primjeraka od kojih 5 primjerka pripadaju KUPCU, 1 primjerak PRODAVATELJU.

#### Članak 15.

Strankama Ugovor bude pročitao, protumačen, one ga razumiju i u znak prihvata istoga kao izraz svoje prave volje današnjega dana i potpisuju.

Zagreb, 09.02.2006.g.

PRODAVATELJ  
JUST GRADITELJSTVO d.o.o.

Direktor

Ivo Jurkić

JUST - GRADITELJSTVO

d.o.o.,  
Dužice 28, Zagreb

KUPAC  
VBG, završni radovi u građevini

Vlasnik:

Bože Galić

"VBG"  
Završni radovi u građevini  
vl. Bože Galić i Vladimir Galić  
ZAGREB, Perisćićka 21  
JMBG: 1309978330086