

KARAŽNIK PROJEKT d.o.o., OIB: 66837981730, Zagreb, Ulica Ivana Lučića 10, zastupano po direktoru, Lovro Klapan, OIB: 44568883651, Zagreb, Ivana Lučića 10, kao Prodavatelj, s jedne strane (dalje u tekstu: Prodavatelj),

1

MAJA KNEŽEVIĆ, OIB: 12696843206, Zagreb, Karažnik 102, kao Kupac, s druge strane, (dalje u tekstu: Kupac)

svi zajedno kao: Ugovorne strane (dalje u tekstu: Ugovorne strane),

sklapaju dana 04. listopada 2023. g.

U G O V O R
br. S1
O
KUPOPRODAJI NEKRETNINE

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje posebni dio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 7044 k.o. Gornji Stenjevec, zk.č.br.1432/5, Karažnik, Dvorište, površine 595 m² i Stambena zgrada, Zagreb, Karažnik 102, površine 224 m², ukupne površine 819 m², i to:

- 10. Suvlasnički dio: 2118/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan oznake Stan S1 u prizemlju, koji se sastoji od: hodnik, dnevni boravak, blagovaonica i kuhinja, soba 1, soba 2, wc i kupaonica, površine 69,77 m², sa lođom površine 17,42 m², pripadajućim parkirališnim mjestom PM4 na parceli površine 12,50 m², natkrivenim parkirališnim mjestom PM2 površine 17,55 m², i podestom oznake PPM2, ispred parkirališnog mjesta PM2, površine 15,84 m², u visini podruma, i vrtom DV1 na parceli, površine 136,71 m², sve u nacrtima označenim plavom bojom (dalje u tekstu: Nekretnina).

KUPOPRODAJNA CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu posebnog dijela nekretnine utvrđene u članku 1. ovog Ugovora u iznosu od

215.000,00 eur
(slovima: dvjestopetnaesttisuća eura)

Cijena je sa uključenim PDV-om.

Članak 3.

Kupoprodajna cijena utvrđena u članku 2. ovog Ugovora je fiksna a može se promijeniti isključivo po obračunu kamata za zakašnjenje u plaćanju u skladu s ugovorenom kamatom u odnosu na dinamiku iz članka 4. ovog Ugovora.

Članak 4.

Kupac se Prodavatelju obvezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu utvrđenu u članku 2. ovog Ugovora sljedećom dinamikom:

- a) prije sklapanja ovog Ugovora Kupac je na ime kapare koja se uračunava uz kupoprodajnu cijenu Prodavatelju isplatio novčani iznos od **23.500,00 eur** (slovima: dvadesettisućpetsto eura)
- b) dio kupoprodajne cijene u iznosu od **190.500,00 eur** (slovima: stodevedesetisućpetsto eura) u roku od 15 dana od dana sklapanja ovog Ugovora.
- c) Dio kupoprodajne cijene u iznosu od **1.000,00 eur** (slovima: tisuću eura) u roku od 2 dana od sanacije sjevernog stubišta (ulaz kroz vrt stana S1)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se na zakašnjenje u plaćanju u odnosu na ugovoreno, obračunava kamata u iznosu od 4% (četiri posto) na godišnjoj razini, računajući od dana zakašnjenja do isplate, odnosno od dana utvrđenog kao dan dospeljeća.

Prodavatelj ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora zbog neisplate kupoprodajne cijene od strane Kupca u ugovorenim rokovima dospeljeća, u kojem slučaju ima prava zadržati primljenu kaparu dok je dužan Kupcu izvršiti povrat svega ostalog što je primio temeljem ovog Ugovora.

Ovaj Ugovor se smatra raskinutim kada istekne rok od osam dana od dana kada Prodavatelj Kupcu uputi preporučeno pismo kojim ga obavještava o raskidu Ugovora temeljem razloga predviđenih u prethodnim stavcima ovoga članka.

Plaćanje kupoprodajne cijene će se izvršiti na račun Prodavatelja IBAN: HR9724020061101028501 koji se vodi kod Erste banke d.d.

CLAUSULA INTABULANDI I OSIGURANJE PLAĆANJA PREOSTALOG DIJELA KUPOPRODAJNE CIJENE NAKON UKNJIŽBE

Članak 5.

Prodavatelj se obvezuje, na dan primitka uplate dijela kupoprodajne cijene iz čl. 4. stavka b) ovog Ugovora (izdati Kupcu bezuvjetnu dozvolu za upis prava vlasništva, clausulu intabulandi (tabularnu izjavu) ovjerenu po javnom bilježniku.

PREDAJA I STUPANJE U POSJED NEKRETNINE

Članak 6.

Kupac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je pregledao Nekretninu, te da nema nikakvih primjedbi glede stanja u kojem se ista nalazi.

Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu u posjed Nekretninu koja je predmet ovog Ugovora odmah po primitku uplate cjelokupne kupoprodajne cijene iz čl. 2. ovog Ugovora.

Prodavatelj se obvezuje podmiriti sve režijske troškove, obveze, naknade i davanja povezana s vlasništvom, posjedom i korištenjem nekretnine koja je predmet ovog Ugovora, a koje su nastale do dana predaje iste u posjed Kupcu.

Ugovorne strane su suglasne da sve troškove vezane za vlasništvo i korištenje Nekretnine, kao i sve režijske troškove od dana stupanja iste u posjed Kupca, snosi Kupac.

TROŠKOVI UGOVORA I UKNJIŽBE

Članak 7.

Ugovorne strane su suglasne da će troškove ovjere potpisa ovog Ugovora snositi Kupac.

Ugovorne strane su suglasne da će troškove upisa prava vlasništva u zemljišnoj knjizi snositi Kupac.

Ugovorne strane su suglasne da će svaka strana snositi svoje troškove odvjetničkih usluga za sastav i kontrolu ovog Ugovora.

GARANCIJE

Članak 8.

Prodavatelj jamči da je u zemljišnoj knjizi biti upisan kao jedini vlasnik posebnog dijela/posebnih dijelova nekretnine koji su predmet ovog Ugovora i da je ovlašten samostalno zaključiti ovaj Ugovor o kupoprodaji, te u svoje ime i za svoj račun preuzeti sva prava i obveze koje iz njega proizlaze, te da prilikom sklapanja ovog Ugovora na posebnom dijelu/posebnim dijelovima nekretnine koji su predmet ove kupoprodaje, isti neće biti opterećeni nikakvim uknjiženim niti neuknjiženim teretima, sporovima ili bilo kakvim drugim pravnim činjenicama

ili događajima koji bi na bilo koji način doveli u sumnju pravno stanje posebnog dijela/posebnih dijelova nekretnine koji su predmet ove kupoprodaje.

Prodavatelj daje Kupcu garanciju za konstruktivne dijelove građevine u trajanju od 10 godina od dana uspješno obavljenog tehničkog pregleda zgrade, za građevinske i obrtničke radove u trajanju od 2 godine, a za ugrađenu opremu i uređaje prema garantnim rokovima proizvođača.

Članak 9.

Kupac je upoznat s činjenicom da arhitektonski projekt predmetne višestambene zgrade predstavlja autorsko djelo arhitektonskog ureda koji je isto izradio, da je zaštićeno Zakonom o autorskim i srodnim pravima, te eventualno Zakonom o industrijskom dizajnu, zbog čega bilo kakvo zadiranje u arhitektonski projekt predstavlja povredu prava autora arhitektonskog rješenja i osnovu za naknadu štete. Zabranu zadiranja u arhitektonski projekt ugovorne strane pojašnjavaju stavkom 2. i stavkom 3. ovog članka.

Kupac izričito jamči Prodavatelju da po stjecanju prava vlasništva predmetnog posebnog dijela/posebnih dijelova nekretnine i ulasku u posjed neće vršiti nikakve jednostrane zahvate na vanjskom dijelu višestambene zgrade (fasadi, prozorima, terasama, loggijama, parkirnim mjestima i dr.) koji bi na bilo koji način mijenjali vizualni i estetski identitet stambeno-poslovne zgrade, kao niti na zajedničkim dijelovima višestambene zgrade i okoliša.

Također, Kupac izričito jamči Prodavatelju da po stjecanju prava vlasništva posebnog dijela/posebnih dijelova nekretnine i ulasku u posjed neće vršiti nikakve jednostrane zahvate koji bi mogli utjecati na konstruktivna svojstva višestambene zgrade (rušenje nosivih zidova unutar stana, instalacije i sl.)

Ugovorne strane također suglasno utvrđuju da će svaka promjena opisana u ovom članku neovlašteno izvršena od strane Kupca, imati za posljedicu obvezu vraćanja u prvobitno stanje o trošku Kupca, uz naknadu tom promjenom sve prouzročene štete bilo Prodavatelju i/ili suvlasnicima višestambene zgrade.

Isto tako, ukoliko bi tako učinjena promjena od strane Kupca prouzročila pokretanje prekršajnog postupka ili bilo kakvog drugog upravnog ili parničnog postupka od strane nadležnih tijela protiv Prodavatelja kao investitora ili protiv suvlasnika višestambene zgrade, preuzeti odgovornost i aktivno se uključiti u takve postupke, te snositi sve troškove i takvim postupcima prouzročenu štetu Prodavatelju i/ili suvlasnicima višestambene zgrade.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

Za sve što ovim Ugovorom nije precizirano, primjenjivat će se važeći propisi iz područja obvezno pravnih odnosa, propisi iz područja gradnje te propisi u svezi prometa nekretnina. Ugovorne strane obvezuju se, prema potrebi, precizirati dogovore postignute ovim Ugovorom, aneksom ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svi međusobno potpisani sporazumi, izjave, potvrde i druge vrste dokumenata, koji bi eventualno bili precizniji od ovog Ugovora, u slučaju nesporazuma, biti pomoćno sredstvo kod utvrđivanja prave volje ugovornih strana.

Sve eventualne nesuglasice proizašle iz ovog Ugovora, ugovorne strane obvezuju se rješavati mirnim putem, a u slučaju da to nije moguće ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 11.


Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, po jedan za svaku ugovornu stranu. Ovaj su Ugovor ugovorne strane pročitale, na njega nemaju nikakvih primjedbi te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju.

PRODAVATELJ:

KUPAC:

KARAŽNIK PROJEKT d.o.o.

MAJA KNEŽEVIĆ


direktor: Lovro Klapan



Ja, javni bilježnik Ivanka Birkić-Šarić, Zagreb, Trg Antuna Ivana i Vladimira Mažuranića 13, potvrđujem da je stranka:

KARAŽNIK PROJEKT d.o.o., MBS 081368068, OIB 66837981730, Zagreb, Ulica Ivana Lučića 10, zastupano po direktoru **LOVRO KLAPAN**, OIB 44568883651, ZAGREB, Ulica Ivana Lučića 10, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 114130303 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

MAJA KNEŽEVIĆ, OIB 12696843206, ZAGREB, GRAD ZAGREB, **KARAŽNIK 102**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117735606 PU Zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-2876/2023

Zagreb, 04.10.2023.



Javni bilježnik

Ivanka Birkić-Šarić

Ja, javni bilježnik **Ivanka Birkić-Šarić**, Zagreb, Trg Antuna Ivana i Vladimira Mažuranića 13, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR br. S1 O KUPOPRODAJI NEKRETNINE - ovjerena pod brojem OV-2876/2023
dana 04.10.2023.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 5 stranica i ovjerava se u 1 primjerku. Podnositelj isprave je **MAJA KNEŽEVIĆ**, OIB 12696843206, ZAGREB, GRAD ZAGREB, KARAŽNIK 102

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

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 1,33 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,33 eur.

Broj: OV-2877/2023
Zagreb, 04.10.2023.

