

PRODAVATELJ: 136 NEKRETNINE d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu MB:080935134, OIB: 71160721841/ Zagreb, Krešićeva 17, /u daljnjem tekstu prodavatelj/ koje zastupa direktor Davor Štojs, arh.teh.

KUPAC: Mislav Mikuš OIB: 37686319005

Put Radoševića 7, 21000 Split
(u daljnjem tekstu kupac) zaključili su danas slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI BR. 05/16

I. PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje posebni/e/ dio /dijelove/ nekretnine, stambene zgrade br. 29 i dvorište, u ulici JORDANOVAC sagrađenoj na z.k.č.br. 1899/3, ukupne površine 755 m² (dvorište 370 m² i stambena zgrada br. 29 površine 385 m²) upisano u zk.ul.br. 18920 k.o. Grad Zagreb, opisano u A /Popisni list/ uključujući zemljište i zajedničke dijelove zgrade povezano temeljem članka 68 i 370, st. 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i to pod:

8. Suvlasnički dio: 98/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)
parkirno garažno mjesto u podrumu, oznake PM7, podne površine 12,85 m², netto korisne površine 12,85 m².

Članak 2.

Kompletna površina stana i ostalih pripadajućih prostora (spremište, parkirna mjesta, garaže, vrt i sl.) obračunata je i iskazana u ovom Ugovoru o kupoprodaji na temelju izvedbenog projekta, tj. svih podnih površina sa uključenim svim utorima, udubljenjima, međuvratnim razmacima i sl.

Odstupanje od ugovorene površine stana i ostalih pripadajućih prostora spremišta, parkirna mjesta, garaže, vrt i sl. na manje ili više od 3% (tri posto) od ugovorene površine smatra se dopustivom tolerancijom i ne utječe na ugovorenu cijenu. Odstupanja u površini stana veća od 3% obračunavaju se na razliku iznad dopustive tolerancije, tj. na razliku iznad 3%.

II. CIJENA

Članak 3.

Prodajni broj bodova sa uključenim PDV-om je konačan i nepromjenjiv te iznosi za

- Stambeni prostor	-/-	BODOVA/1m ²
- Spremište	-/-	BODOVA /1m ²
- Vrt	-/-	BODOVA /1m ²
- Parkirno mjesto	1.200.00	BODOVA /1m ²

Vrijednost boda u Kn, jednaka je srednjem tečaju € kod Zagrebačke banke na dan potpisa Ugovora.

(1BOD=1€, 1EUR = 7.548691 Kn)

Ako nakon potpisivanja Ugovora o kupoprodaji dode do porasta tečaja eura u odnosu na hrvatsku kunu Kupac će plaćanje izvršiti po povećanom srednjem tečaju koji će važiti na dan plaćanja.

Ako dođe do pada tečaja eura u odnosu na hrvatsku kunu sve u odnosu na dan potpisa Ugovora o kupoprodaji Kupac će izvršiti plaćanje po srednjem tečaju Zagrebačke banke d.d. koji je važio na dan potpisa ovog Ugovora o kupoprodaji.

6/11

Sveukupna cijena preračunata u Kunc, na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji iznosi

stan			
ište			
vrt			
parkirno mjesto	12,85 m2 x 960,00 € =	12.336,00 x 7,548691 =	93.120,65
UKUPNO	Kn	12.336,00 €	= 93.120,65 Kn
PDV 25%		3.084,00 €	= 23.280,16 Kn
SVEUKUPNO:		15.420,00 €	= 116.400,81 Kn

slovima: stošesnaesttisućačetiristokunaiošamdesetjednialipa

Kupoprodajna cijena prostora iz čl.3 ovog Ugovora izražena je u bruto iznosu kn shodno odredbama zakona o porezu na dodatnu vrijednost.

Na uplaćeni iznos, na ime kupoprodajne cijene, Kupcu ne pripadaju kamate.

Ako Kupac zakasni s plaćanjem ugovorene kapare, kupoprodajne cijene ili njezinog dijela Prodavatelju pripada pravo obračuna zatezne kamate po zakonom propisanoj stopi koja se obračunava s danom potpisa Ugovora.

U slučaju da Kupac traži od Prodavatelja izvedbu radova na prostoru iz članka 1. ovog Ugovora o kupoprodaji koji nisu predviđeni projektom, stranke će zaključiti posebni dodatak ovog Ugovora kojim će se odrediti radovi, rokovi i cijena za te radove, a koji će sadržavati izričitu pisanu suglasnost i zahtjev Kupca za izvođenje takovih radova.

III. NAČIN PLAĆANJA

Članak 4.

Ugovorenu cijenu iz članka 3. ovog Ugovora o kupoprodaji Kupac je platio na žiro-račun **136 Nekretnine d.o.o. broj, IBAN HR9623600001501650307** kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb, po Predugovoru o kupoprodaji br. 02/15 od 07.09.2015. godine kako slijedi:

10.02.2016.	iznos od	114.737,13 Kn
06.09.2016.	iznos od	1.663,68 Kn



i na taj način kupac je platio ugovoreni iznos u cijelosti u iznosu od **116.400,81 Kn** (slovima: stošesnaesttisućačetiristokunaiošamdesetjednialipa) što Prodavatelj potvrđuje potpisom ovog Ugovora o kupoprodaji.

Na uplaćeni iznos kupcu ne pripadaju kamate.

Dan uplate smatra se dan prispijeća sredstava na žiro-račun Prodavatelja.

Članak 5.

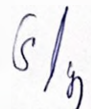
Ako Kupac ne plati bilo koju ratu u ugovorenom iznosu i roku smatrat će se da je raskinuo ovaj Kupoprodajni ugovor te Prodavatelj ima pravo zadržati kaparu, a stan prodati drugom Kupcu.

Članak 6.

U slučaju raskida ovog Ugovora o kupoprodaji, Prodavatelj je obavezan beskamratno vratiti Kupcu uplaćena sredstva iz članka 4. ovog Ugovora osim kapare i svih ostalih troškova koji su nastali ili mogu nastati a vezani su za predmetni stan, nakon što navedeni stan proda i naplati cijenu od novog Kupca.

Prodavatelj ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i u slučaju kada Kupac u roku od 8 (osam) dana od dana kojeg mu je Prodavatelj pismeno odredio za primopredaju kupljenog stana, ne preuzme kupljeni stan ili ne ispuni obaveze iz ovog Ugovora, koji su uvjet za primopredaju sve kako je ugovoreno u odredbi članka 7. ovog Ugovora o kupoprodaji.

-/-



U svim slučajevima prestanka ovog Ugovora o kupoprodaji a osobito na način predviđen odredbom članka 5. kao i odredbama prethodnih stavaka ovog članka, a i u slučaju ako Kupac odustane od Ugovora, Kupac je dužan platiti u visini 2% (dva posto) od ukupne kupoprodajne cijene stana.

Kupac dozvoljava Prodavatelju da bez ikakvog daljnjeg pristanka naplati odstupninu iz prethodnog stavka iz do tada naplaćene kupoprodajne cijene.

Kupac je dužan nastanak porezne obveze kao i ostalih zakonskih obveza prijaviti nadležnim institucijama na području kojem se nekretnina nalazi u roku 30 dana, od dana potpisa ovog Ugovora.

IV. OBVEZE PRODAVATELJA

Članak 7.

Stan iz članka 1. ovog Ugovora biti će dovršen u II. kvartalu 2016. godine.

Kupcu koji je izvršio sve obveze po ovom Ugovoru o kupoprodaji i konačnom obračunu sačinjenom od strane Prodavatelja, Prodavatelj se obvezuje pozvati na primopredaju preporučenom pošiljkom najkasnije u roku od 15 dana od dana izvršenja tih obveza.

Pređati na korištenje stan i ostale prostore iz članka 1. ovog Ugovora podrazumijeva se dovršenje objekta na kojem je izvršena primopredaja između Prodavatelja i Kupca s tim da eventualni manji nedostaci koji nemaju bitnog utjecaja na funkciju prostora, ne mogu biti razlog za odlaganje preuzimanja prostora.

Za točno vrijeme primopredaje Prodavatelj će obavijestiti Kupca pismeno na njegovu adresu navedenu u ovom Ugovoru o kupoprodaji ili na adresu koju je naknadno Kupac dostavio Prodavatelju.

Članak 8.

Obveza prodaje stana smatra se izvršenom danom predaje stana Kupcu, odnosno u roku od 8 (osam) dana nakon prijema pismene obavijesti, kojom se Kupac poziva da preuzme stan.

Kupac je dužan pravodobno obavijestiti prodavatelja o svakoj promjeni adrese iz ovog Ugovora, u protivnom Kupac snosi eventualne štetne posljedice koje bi mogle nastati zbog nemogućnosti uručivanja obavijesti o danu primopredaje stana.

Ukoliko Kupac neosnovano ne preuzme stan najkasnije u roku od 8 (osam) dana od primitka pismene obavijesti Prodavatelj može raskinuti ovaj Ugovor o kupoprodaji.

V. PENALI

Članak 9.

U slučaju da Prodavatelj kasni s predajom stana prema članku 7. ovog Ugovora više od 60 dana, obavezan je Kupcu platiti ugovorenu kaznu u visini 1‰ (jedan promil) dnevno na ukupnu vrijednost stana, ali maksimalno do 2% (dva posto) vrijednosti stana.

Kupac ne ostvaruje pravo na penale ako nije u ugovorenom roku izvršio svoju obvezu plaćanja ugovorenog iznosa.

Prodavatelj je oslobođen plaćanja ove kazne i bilo kakvih drugih troškova ako je do zakašnjenja došlo zbog toga što nisu izvedeni komunalni priključci.

VI. GARANCIJA

Članak 10.

Prodavatelj ovim ugovorom daje garanciju za kvalitetu stana u trajanju od 2 (dvije) godine, računajući od dana primopredaje stana, a na opremu u trajanju prema garanciji proizvođača opreme.

Kupac nema pravo na garanciju u slučaju:

- Ako stan ili druge prostorije ne koristi za stanovanje ili drugu ugovorenu namjenu.
- Ako Kupac nekom svojom radnjom napravi štetu na stanu ili drugim prostorijama stambenog objekta odnosno na objektu, kao npr. kod prijenosa pokućstva i stvari često se oštećuju rubovi zida, dovratnika, parketa i sl.
- Ako neodržava (provjetrava i sl.) svoj stan ili druge prostorije a zbog toga dođe do stvaranja vlage ili kondezata, odnosno pljesni na zidovima ili podovima, a time i do oštećenja drvenih elemenata kao što su vrata, dovratnici, parketi i sl.

Mikuf

6/11

VII. PRIMOPREDAJA

Članak 11.

Primopredaja stana izvršit će se u prisutnosti ovlaštenih predstavnika Prodavatelja i Kupca o čemu se obavezno sastavlja primopredajni zapisnik.

U slučaju da se na strani Kupca pojavi više osoba zapisnik o primopredaji obvezni su potpisati svaki od njih posebno ili putem druge osobe koja je na propisan način za to opunomoćena. U protivnom primopredaja se neće izvršiti.

Primopredaja predmetnih nekretnina će se obaviti u prisutnosti ugovorenih strana ili njihovih ovlaštenih predstavnika, o čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik.

Prilikom primopredaje Kupac je obavezan prodavatelju odmah istaknuti primjedbe na vidljive nedostatke u pogledu kvalitete izgrađenog prostora.

Prostor će biti izgrađen u prosječnoj kvaliteti koja se podrazumijeva u građiteljstvu, a stan se preuzima u viđenom stanju.

Za kasnije uočene skrivene mane, kupac je obavezan izvijestiti prodavatelja što prije, a najduže u roku od mjesec dana od njihovog otkrivanja, jer u protivnom gubi pravo da se na njih poziva i prestaje obveza prodavatelja za njihovo otklanjanje.

Kupac i prodavatelj su suglasni da eventualno vidljive kosine, instalacije i vodovi koji prolaze prostorom ili slično ne umanjuju vrijednost prostora.

Istekom 2. (dvije) godine od primopredaje, kupac se ne može više pozivati na nedostatke.

Članak 12.

Otklanjanje utvrđenih nedostataka koji su utvrđeni po obostranom potpisanom zapisniku (prodavatelj-kupac) osim u hitnim slučajevima kada se pristupa otklanjanju reklamacije odmah, odnosno kada je to moguće. Ostale reklamacije ako ih ima prodavatelj ih organizira i vrši periodično po strukama unutar roka od 90 dana i to u garantnom roku o čemu će na vrijeme obavijestiti kupca.

Kupac je u obvezi osigurati u zakazano vrijeme mogućnost popravka. Ukoliko kupac odbije ili onemogući eventualne popravke u svom kupljenom prostoru kao i u zajedničkim dijelovima kuće smatra se da je odustao od reklamacija i kao takva više se ne priznaje.

Kupac u slučaju reklamacija nema pravo na nikakav odštetni zahtjev kao ni na nadoknade za tzv. umanjenje vrijednosti kupljenog prostora po bilo kojoj osnovi.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Prodavatelj ovlašćuje kupca da na temelju ovog ugovora po upisu stambenog objekta u zemljišnu knjigu kao cjeline, bez njegova daljnjeg sudjelovanja, ishodi uknjižbu prava vlasništva posebnog dijela nekretnine-stana opisanog u članku 1. ovog ugovora, neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zagrebu na svoje ime, tek kada isplati ugovorenu kupovninu u cijelosti, na temelju posebne potvrde prodavatelja.

Troškove upisa u zemljišnoj knjizi snosi kupac.

Članak 14.

Kupac je suglasan da u predmetni stan nema pravo useliti dok ne podmiri obveze iz ovog ugovora. Nakon zaključenja ovog ugovora i potpune isplate kupovnine kupac je dužan u roku od 30 dana upisati nekretninu u zemljišnu knjigu Općinskog građanskog suda u Zagrebu na svoje ime, prijaviti porez na promet nekretnina te ostale sve zakonske obveze vezane uz ovaj kupoprodajni ugovor.

Ukoliko kupac ne izvrši sve potrebne prijave ili ih podnese samo dijelomično ovim putem kupac ovlašćuje prodavatelja da isti u ime kupca podnese sve potrebne prijave koje nisu podnesene a vezane su za prijenos kupljene nekretnine. Svi prenos ili prijave koje će izvesti-podnijeti prodavatelj idu u cijelosti na teret kupca.

Članak 15.

Za sporove iz ovog ugovora nadležan je sud u Zagrebu.

Mikud

S/in

Članak 16.

Č. POSEBNE UGOVORNE ODREDBE

hijerom potpisa na ovom Ugovoru kupac daje suglasnost prodavatelju da dopunjuje usklađuje i mijenja stavke projektnog oskovnika iz građevinske dozvole u pogledu svih obrtničko-tehničkih radova, a osobito u pogledu opreme i uređenja.

havezuje se kupac predmetne nekretnine, da će se u cijelosti pridržavati uputa o korištenju i održavanju posebnih i ijedničkih dijelova zgrade koje preuzima prilikom primopredaje stana.

Članak 17.

Posebne ugovorene odredbe _____

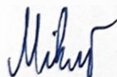
Članak 18.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim i stupa na snagu kada ga potpišu ugovorne strane, odnosno kada kupac i ovlaštena osoba prodavatelja ovjere svoje potpise kod Javnog bilježnika. Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih kupac zadržava 1 (jedan) primjerak, 1 (jedan) primjerak zadržava Javni bilježnik, te 3 (tri) ovjerene kopije originala od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava prodavatelj a 2 (dva) primjerka zadržava kupac.

Zagreb, dne 29.09. 2016.god.

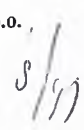
K U P A C :

Mislav Mikuš
OIB: 37686319005



PRODAVATELJ:

136 NEKRETNINE d.o.o.
DIREKTOR
Davor Štojs, arh.teh.



136 NEKRETNINE d.o.o.
za graditeljstvo i trgovinu
ZAGREB, Krešićeva 17

Ja, javni bilježnik, **Mirjana Trkman Pajić**, ZAGREB, Škrčeva 39 potvrđujem da je **DAVOR ŠTOJS** (OIB: 47310534044), rođen 22.08.1977. godine, ZAGREB, LIVADARSKI PUT 14, u svojstvu direktora s ovlaštenjem da zastupa društvo pojedinačno i samostalno, za 136 NEKRETNINE d.o.o., Krešićeva 17, Zagreb (Grad Zagreb) upisanog u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 080935134, OIB: 71160721841, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 104038397 izdanu od PU ZAGREBAČKA, a ovlaštenje za zastupanje temeljem elektronskog uvida u Sudski registar trgovačkih društava u RH, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-3654/16

U Zagrebu, 03.10.2016.



Javni bilježnik
Mirjana Trkman Pajić
Za javnog bilježnika
javnobilježnički
prisjednik
Jana Pajić

Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na kojemu ovjerava potpis.

136 NEKRETNINE d.o.o.
ZAGREB, Krešićeva 17

