

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

Strbad Janja iz Vira, Vinč III 30, O.I. br 102563854 (u daljnjem tekstu: Kupac), a kada se spominju u tekstu skupa onda **ugovorne strane** ili samo **strane**, zaključili su dana 02.12.2008. 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, Jarušćica br. 7 i 7/A i stambeno poslovna zgradu tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jarušćica 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, Jarušćica br. 7 i 7/A, stambeno - poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jarušćica 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 401, u četvrtom (4) katu objekta S 2, Jarušćica 5a, neto korisne površine 44,46 m², sa spremištem broj 109 u prizemlju objekta, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom, Etaža 635, 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 Euro 80.028,00 (slovima: osamdesettisućadvadesetosameura 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 m²:
 - kupoprodajna cijena po m² za stan iznosi Euro 1.800,00 (slovima: jednatisućaoamstotinaeura i nula centi)
- (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.

8h

(5) Budući da se Kupac obavezuje uplatiti puni iznos kupoprodajne cijene u rokovima određenim ovim Ugovorom, Prodavatelj odobrava Kupcu popust od 6% (slovima: šest posto) na iznos kupoprodajne cijene iz stavka 1 ovog članka, pa ukupna kupoprodajna cijena za nekretninu opisanu u članku 2. Ovog Ugovora iznosi Euro 75.226,32 (slovima: sedamdesetpetisućadvjestodvadesetšesteura i tridesetdvacenta) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

Članak 4.

- (1) Kupac se obavezuje u roku od 10 (deset) dana od dana sklapanja ovog Ugovora platiti, u gotovini, na račun Prodavatelja; Orion grupe d.o.o., otvoren kod Zagrebačke banke d.d., broj: 2360000-1500122638, iznos od Euro 75.226,32 (slovima: sedamdesetpetisućadvjestodvadesetšesteura i tridesetdvacenta) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan uplate, a koji iznos predstavlja puni iznos ukupno ugovorene cijene nekretnine navedene u članku 3 ovog Ugovora.
- (2) Ukoliko kupac ne bi uplatio kupoprodajnu cijenu u rokovima predviđenim 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 obavezuje 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.

SH

Primopredaja

Članak 9.

- (1) Prodavatelj se obvezuje najkasnije do 31.12.2008. 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 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.

88

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.

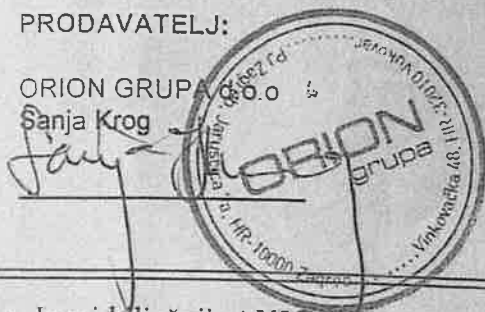
Članak 16.
Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) zadržava Prodavatelj, a 1 (jedan) zadržava Kupac.

U Zagrebu, 02.12.2008.godine

PRODAVATELJ:

ORION GRUPA d.o.o.

Sanja Krog



KUPAC:

Strbad Janja

Janja Strbad

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Mrazovićeve 6/1, potvrđujem da je:

Sanja Krog, Zagreb, 3. Bijenički ogranak 003, stranka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu broj 001609814 izdanu od PU Zagreb, 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 Trgovačkog suda u Zagrebu na dan 02.01.2009.

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-101/09

U Zagrebu, 07.01.2009.



JAVNI BILJEŽNIK
ANICA HUKELJ

Anica Hukelj

P O T V R D A

(PRILOG UGOVORU O KUPOPRODAJI NEKRETNINE OD 02.12.2008.)

Kojom potvrđujemo da je Kupac :
STRBAD JANJA IZ VIRA, Virić III 30, O.I. 102563854

Slijedeće nekretnine:

17/10000 dijela nekretnine, zk. čestice 1197/1, stambeno - poslovna zgrada tlacrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jarušćica br. 7 i 7/A, stambeno - poslovna zgrada tlacrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jarušćica 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 401, u četvrtom (4) katu objekta S2, Jarušćica 5a, neto korisne površine 44,46 m², sa spremištem broj 109 u prizemlju objekta, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom, Etaža 635, 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.

Uplatilo ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 555.685,53 (slovinama;petstotinapedesetpettisućašestooamdesetpetkuna 53/100), a formirana je na slijedeći način:

- iznos od 70.127,52 kn predstavlja cijenu zemljišta i troškove komunalnog doprinosa i predstavlja osnovicu za plaćanje poreza na promet nekretnina
- iznos od 397.998,37 kn predstavlja vrijednost građenja, te isti iznos predstavlja osnovicu za obračun poreza na dodanu vrijednost
- iznos od 87.559,64 kn predstavlja iznos poreza na dodanu vrijednost

POTVRDA

(PRILOG UGOVORU O KUPOPRODAJI NEKRETNINE
OD 02.12.2008.)

Kojom potvrđujemo da je Kupac :
STRBAD JANJA IZ VIRA, Virić III 30, O.I. 102563854

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 401, u četvrtom (4) katu objekta S2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 44,46 m2, sa spremištem broj 109 u prizemlju objekta, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom, Etaža 635,** 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.

Uplatio ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od **555.685,53 (slovima; petstotinapedesetpettisučašestoosamdesetpetkuna 53/100)**, a formirana je na slijedeći način:

- iznos od 70.127,52 kn predstavlja cijenu zemljišta i troškove komunalnog doprinosa i predstavlja osnovicu za plaćanje poreza na promet nekretnina
- iznos od 397.998,37 kn predstavlja vrijednost građenja, te isti iznos predstavlja osnovicu za obračun poreza na dodanu vrijednost
- iznos od 87.559,64 kn predstavlja iznos poreza na dodanu vrijednost

Potvrda se izdaje na osnovu kupoprodajnog ugovora od 02.12.2008.

U Zagrebu, 03.03.2009.

ORION GRUPA d.o.o.

Vukovar, Vinkovačka 48, mb. 1943880

Obračun:
D. Pavičić

Direktor;
Sanja Krog



TABULARNA IZJAVA

Kojom (prodavatelj) ORION GRUPA d.o.o. iz Vukovara, Vinkovačka 48. MB 1943880, zastupana po direktoru Sanja Krog, potvrđuje da je (kupac) **STRBAD JANJA IZ VIRA, Virić III 30, O.I. 102563854** , u cijelosti platio ugovorenu cijenu prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 02.12.2008., te da sa današnjim danom nemamo više nikakvih potraživanja sa naslova Ugovora o kupoprodaji.

Shodno navedenom, ORION GRUPA d.o.o. iz Vukovara, Vinkovačka 48, MB: 1943880, zastupana po direktoru Sanji Krog, potpisom i ovjerom ove izjave daje (kupcu) **STRBAD JANJA IZ VIRA, Virić III 30, O.I. 102563854** , dopuštenje da kupac, bezuvjetno, bez ikakvog daljnjeg dopuštenja ili suglasnosti, izvrši uknjižbu prava vlasništva i upiše se kao vlasnik nekretnine koja je predmet Ugovora o kupoprodaji, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu i drugim javnim očevidnicima, u svoju korist na:

- 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 401, u četvrtom (4) katu objekta S2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 44,46 m², sa spremištem broj 109 u prizemlju objekta, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom, Etaža 635,** 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.

Ova Potvrda se ne može koristiti ni za kakve druge svrhe osim za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu, a izdaje se na osnovu članka kupoprodajnog ugovora.

U Zagrebu, 03.03.2009.

ORION GRUPA d.o.o.

Direktor:

Sanja Krog

