

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

i

Valent Strbad, iz Vira, Vir 22A br. pošte 23234 jmbg: 1303940334027 (u daljnjem tekstu: Kupac), potpisnik Ugovora će biti: Suzana Santini iz Turnja, Turanj 350, 23207 Sv. Filip i Jakov jmbg: 2201964339018

a kada se spominju u tekstu skupa onda ugovorne strane ili samo strane, zaključili su dana 03.10.2008. 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 tlocrtna površine 2028 čm u Zagrebu, Jarušćica br. 7 i 7/A i stambeno-poslovna zgradu tlocrtna 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:

- 5/10000 dijela nekretnine, zk. čestice 1197/1, stambeno - poslovna zgrada tlocrtna površine 2028 čm u Zagrebu, Jarušćica br. 7 i 7/A, stambeno - poslovna zgrada tlocrtna površine 2284 čm u Zagrebu, Jarušćica br. 5 i 5a i dvorište, ukupne površine 10343 m<sup>2</sup>, upisane u zk. uložak 2855, k.o. Blato Novo (etažno vlasništvo s određenim omjerima), trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – garaža oznake G-198, u podrumu -2 objekta S 2, Jarušćica 5 i 5a, neto korisne površine 13,20 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom, Etaža 305, 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 10.000,00 (slovima: deset tisuć eura i nulacenta) u kunske protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja.
- (2) Kupoprodajna cijena iz prethodnog stavka ovog članka formirana je temeljem slijedećih cijena:
  - kupoprodajna cijena za jednu garažu iznosi EUR 10.000,00 (slovima: deset tisuć eura i nulacenta)
- (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.

Sg

#### Članak 4.

(1) Kupac se obvezuje u roku od 7 (sedamdana) 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, ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od Euro 10.000,00 (slovima: deset tisuća eura i nulacenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja.

Ukoliko kupac ne bi uplatio kupoprodajnu cijenu u rokovima predviđenim u ovom članku, prodavatelj ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor.

(2) Sve uplate po ovom ugovoru kupac će izvršiti na račun prodavatelja broj: 2360000-1500122638 kod Zagrebačke banke d.d., Zagreb.

(3) 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 8.

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 7.

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 8.

(1) Prodavatelj se obvezuje najkasnije do 30.09.2008. 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.

88

(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 9.**

(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 10.**

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 11.**

(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 12.**

(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 13.**

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.



(2) Kupac je dužan u roku od 30 dana od sklapanja ovog Ugovora prijaviti stjecanje nekretnine nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 13.

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 14.

- (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 15.

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:

Valent 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-98/09

U Zagrebu, 07.01.2009.



JAVNI BILJEŽNIK  
ANICA HUKELJ

## POTVRDA

(PRILOG UGOVORU O KUPOPRODAJI NEKRETNINE  
OD 02.12.2008. I ANEXU OD 18.02.2009.)

Kojom potvrđujemo da je Kupac :

**VALENT STRBAD IZ VIRA, VIR 22 a , JMBG: 1303940334027 ,**

### **Slijedeće nekretnine:**

- 5/10000 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 m<sup>2</sup>, upisane u zk. uložak 2855, k.o. Blato Novo (etažno vlasništvo s određenim omjerima), trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – **garaža oznake G-190, u podrumu -2 objekta S 2, Jarušćica 5 i 5a, neto korisne površine 13,20 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom, Etaža 297**, 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 **67.516,55 kn**, (slovima; **šezdesetsedamtisućapetstošesnaestkuna 55/100**), a formirana je na slijedeći način:

- iznos od **8.520,58 kn** predstavlja cijenu zemljišta i troškove komunalnog doprinosa i predstavlja osnovicu za plaćanje poreza na promet nekretnina
- iznos od **48.357,35 kn** predstavlja vrijednost građenja, te isti iznos predstavlja osnovicu za obračun poreza na dodanu vrijednost
- iznos od **10.638,62 kn** predstavlja iznos poreza na dodanu vrijednost

Potvrda se izdaje na osnovu kupoprodajnog ugovora od 02.12.2008. I ANEXU OD 18.02.2009.

U Zagrebu, 18.02.2009.

**ORION GRUPA d.o.o.**

Vukovar, Vinkovačka 48, mb: 1943880

Obračun:

D. Pavličić

Direktor;

Sanja Krog



N/R gđa. DOMINIKOVIĆ

ORION GRUPA d.o.o. iz Vukovara, Vinkovačka 48, MB: 1943880, OIB: 89775200621, zastupana po direktoru Sanja Krog (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

Valent Strbad, iz Vira, Vir 22A br.pošte 23234 jmbg: 1303940334027, OIB: 73726003747 (u daljnjem tekstu: Kupac),

a kada se spominju u tekstu skupa onda ugovorne strane ili samo strane, zaključili su dana 18.02.2009.godine

## I. ANEX

### UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE od 02. prosinca 2008. godine

#### Članak 1.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da I. Anex Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 18. veljače 2009. godine, koji je sklopljen 02. prosinca 2008. godine ugovorne strane stavljaju van snage Članak 2. Ugovora, te ga u cijelosti zamjenjuje ovaj Anex Ugovora.

#### Predmet ugovora

#### Članak 2.

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

- 5/10000 dijela nekretnine, zk. čestice 1197/1, stambeno - poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jarušića br. 7 i 7/A, stambeno - poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jarušića br. 5 i 5a i dvorište, ukupne površine 10343 m<sup>2</sup>, upisane u zk. uložak 2855, k.o. Blato Novo (etažno vlasništvo s određenim omjerima), trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - garaža oznake G-190, u podrumu -2 objekta S 2, Jarušića 5 i 5a, neto korisne površine 13,20 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom, Etaža 297, 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.

#### Članak 3.

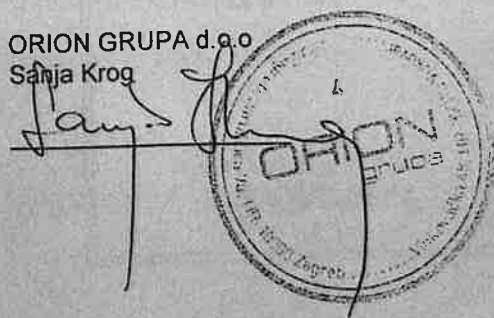
Sve ostale odredbe Ugovora ostaju neizmijenjene.

#### Članak 4.

Ugovorne strane su Anex Ugovora pročitale i razumjele, te potpisom potvrđuju da isti predstavlja njihovu pravu volju, te ga u znak prihvata prava i obveza vlastoručno potpisuju. Ovaj Anex Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka, za svaku stranu po jedan.

#### PRODAVATELJ:

ORION GRUPA d.o.o.  
Sanja Krog



#### KUPAC:

Valent Strbad





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

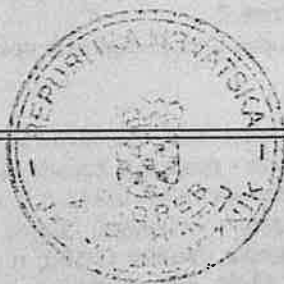
Sanja Krog, Zagreb, 3. Bijenički ogranak 003, stranka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu broj 001609814 izdanu od PU Zagreb,  
kao direktor ORION GRUPA d.o.o., sa sjedištem u Vukovaru, Vinkovačka 48 upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku na registarskom ulošku s matičnim 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 16.02.2009.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 PDV u iznosu od 6,60 kn.

BROJ: OV-2160/09  
U Zagrebu, 20.02.2009.



JAVNI BILJEŽNIK  
ANICA HUKELJ

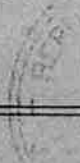
Javni bilježnik  
Anica Hukelj

Ja, Javni bilježnik ANICA HUKELJ iz Zagreba, Mrazovićeve 6/1,  
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**I. Anex ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.12.2008.g. sklopljen između  
ORION GRUPA d.o.o. i Valenta Strbada od 18.02.2009.g. ovjeren od strane  
ovog JB ureda dana 20.02.2009.g. podposl. br. OV-2160/09**

Isprava čiji se preslik ovjerava je ispisan mehaničkim sredstvom. Ovjereni preslik se sastoji od 2 (dvije) stranice, a izdan je u 2 (dva) primjerka. Podnositelj isprave je Sanja Krog, Zagreb, 3. Bijenički ogranak 003, putovnica br. 001609814, izdana od PU Zagreb. Izvorna isprava se nalazi u arhivi ovog javnog bilježnika. Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11 st.1 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi. Javnobilježnička nagrada po čl.17 PPJT zaračunata u iznosu od 120,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 26,40 kn.

BROJ: OV-3517/09  
U Zagrebu, 17.03.2009



JAVNI BILJEŽNIK  
ANICA HUKELJ