west side residence d.o.o., Zagreb, Čičkovina 21, OIB: 85776133571, zastupano po direktoru Filip Tolić, OIB: 28482597846, kao prodavatelj (u nastavku: Prodavatelj)
i
Zdeslav Gulija, Zagreb, Artičkova ulica 10, OIB: 96699600661, kao kupac (u nastavku: Kupac)

(u nastavku Prodavatelj i Kupac zajedno označeni kao: Ugovorne strane)

sklopili su u Zagrebu, dana **28.01.2026.** godine slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE A_1-B1

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

1.1. Prodavatelj je vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to:

- **26/1000 dijela zk.č.br. 670/41** Samoborska cesta sveukupne površine 1798 m2, od čega DVORIŠTE površine 1259 m2, PODZEMNA GARAŽA (površine 726 m2), ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Samoborska cesta 253, 253/1 površine 539 m2, upisane u **zk.ul. 37563 katastarske općine 335592 Stenjevec**, trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine koji u naravi predstavlja Apartman na 1. katu oznake 1-B1, Samoborska cesta 253, koji se sastoji od hodnika, Kupaonice, sobe i dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom površine 39,41 m2 s balkonom površine 10,52 m2, ukupna površine 49,93 m2, kojem pripada vanjsko parkirališno mjesto oznake PM 11 površine 12,50 m2, sve upisano kao **26. suvlasnički dio, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)**

(u daljnjem tekstu posebni dijelovi zajedno označeni kao: Nekretnine).

Prodavatelj dokazuje svoje vlasništvo nad predmetnim Nekretninama zemljišnoknjižnim izvatkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

1.2. Za predmetnu zgradu je izdana Uporabna dozvola Gradskog ureda za izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu Grada Zagreba, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za projekte razvoja Grada, Odsjek za graditeljstvo projekata razvoja Grada, KLASA: UP/I-361-05/25-01/000917, URBROJ: 251-10-23-2/007-26-0008 od 20.01.2026. godine (pravomoćna dana 21.01.2026. godine).

1.3. Za predmetnu zgradu je ishođen Energetski certifikat zgrade P_1264_2024_11555_SZ2 kojeg je dana 17.11.2025. izdala ovlaštena pravna osoba SJEVER PLAN j.d.o.o., po ovlaštenoj osobi Mario Peruzović, dipl. ing. arh. koji čini sastavni dio ovog Ugovora.

1.4. Stranke su prethodno sklopile Predugovor o kupoprodaji nekretnine, kojim su se po ispunjenu predugovornih uvjeta obvezali sklopiti kupoprodajni ugovor kojim će Prodavatelj prodati a Kupac kupiti Nekretninu iz čl. 1.1. ovog Ugovora.

1.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako ukupna obračunska (prodajna) površina predmetnih Nekretnina iznosi 47,17 m2.

1.6. Ovim Ugovorom o kupoprodaji nekretnine, stranke ispunjavaju svoje predugovorne obveze te Prodavatelj prodaje a Kupac kupuje Nekretnine iz čl. 1.1. ovog Ugovora, na način i pod uvjetima utvrđenim ovim Ugovorom.

KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 2.

2.1. Ukupna cijena Nekretnina iz čl. 1.1. ovog Ugovora iznosi **109.500,50- EUR** (sto devet tisuća petsto eura i pedeset euro centi), u koji iznos je uključen pripadajući iznos PDV-a.

NAČIN PLAĆANJA I KAPARA

Članak 3.

3.1. Sukladno sklopljenom Predugovoru iz čl. 1.4. ovog Ugovora, Kupac je uplatio Kaparu u iznosu od **12.500,05- EUR** (dvanaest tisuća petsto eura i pet euro centi), te će se ista smatrati Kaparom koja se uračunava u kupoprodajnu cijenu iz čl. 2.1. ovog Ugovora.

3.2. Preostali dio kupoprodajne cijene, odnosno iznos od od **97.000,45- EUR** (devedeset sedam tisuća eura i četrdeset pet euro centi), Kupac se obvezuje podmiriti u roku od 45 (četrdeset pet) dana od sklapanja ovog Ugovora i koji rok predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora, na slijedeći način:

- uplatom iznosa od **80.189,00 EUR** na račun Založnog vjerovnika iz čl. 4.1. Mato Lipovac, Zagreb, Petrova Ulica 65, OIB: 64748003095, **IBAN HR1623600003225861764** otvoren kod Zagrebačka banka d.d., sukladno pismu namjere Založnog vjerovnika, od čega će iznos od **40.000,00 EUR** Kupac uplatiti putem kredita banke, dok će iznos od **40.189,00 EUR** Kupac uplatiti iz vlastitih sredstava;

- uplatom račun iznosa od **16.811,45 EUR** na račun Prodavatelja, **IBAN HR6024840081502031368** otvoren kod Raiffeisenbank Austria d.d., koje će Kupac uplatiti iz vlastitih sredstava.

3.2. Neispunjenje obveze Kupca za uplatu bilo kojeg iznosa u rokovima iz gornjih stavaka ovog članka dovodi do raskida ovog Ugovora u cijelosti, te Kupac ne može tražiti djelomično ispunjenje obveza iz Ugovora u odnosu na samo dio Nekretnine. Prodavatelj je u tom slučaju ovlašten ishoditi brisanje eventualno predbilježenog prava vlasništva u korist Kupca, a Kupac je ujedno obvezan poduzeti sve potrebne radnje kako bi se navedeno pravo brisalo.

3.3. Kupac se odriče potraživanja prema Prodavatelju s osnova kamata na novčana sredstva uplaćena prije isporuke Nekretnine propisanih člankom 14. Zakona o zaštiti potrošača (NN 19/22 i dr.).

OBVEZE I JAMSTVA PRODAVATELJA

Članak 4.

4.1. Prodavatelj jamči Kupcu da na Nekretninama koja su predmet prodaje ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Kupca, te da iste nisu opterećene nikakvim uknjiženim i/ili neuknjiženim teretima, osim založnog prava upisanog pod posl.br. Z-66691/2025 (prvenstveni red upisa: Z-28264/2024), temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 03.06.2024, u iznosu od 2.200.000,00 EUR (slovima: dva milijuna dvjesto tisuća eura) uvećano za eventualne sporedne tražbine, te pod posl.br. Z-66691/2025, ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3412 k.o STENJEVEC, sve u korist založnog vjerovnika Mato Lipovac, Zagreb, Petrova Ulica 65, OIB: 64748003095. Prodavatelj je ishodio pismo namjere navedenog založnog vjerovnika, te je obvezan, po uplati cjelokupne kupoprodajne cijene predati Kupcu ispravu podobnu za brisanje predmetnog založnog prava na Nekretnini koja je predmet prodaje sukladno ovom Ugovoru.

4.2 Prodavatelj se obvezuje, u slučaju zahjteva Kupca odnosno njegove banke kreditora koja će uvjetovati isplatu kredita za kupnju Nekretnine zasnivanjem založnog prava na predmetnoj Nekretnini (ukoliko se kupoprodajna cijena ili dio iste isplaćuje iz kredita), kao založni dužnik pristupiti potpisu Ugovora o zasnivanju založnog prava na navedenoj Nekretnini i dopustiti uknjižbu istog uz uvjet da isplata kupoprodajne cijene bude izvršena nakon izvršene uknjižbe predmetnog založnog prava u zemljišnim knjigama neposredno iz kreditnih sredstava na račun naveden za uplatu kupovnine iz ovog Ugovora.

4.3. Prodavatelj jamči Kupcu za solidnost konstrukcije građevine iz članka 1. u razdoblju od 10 godina od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta, građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova u roku od 2 (dvije) godine od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta, dok će za instalacije i opremu u Nekretnini Prodavatelj prenijeti na Kupca garancije primljene od Proizvođača odnosno Isporučitelja, uz uvjet propisanog korištenja i održavanja Istih. Otklanjanje eventualno utvrđenih nedostataka, osim u hitnim slučajevima, Prodavatelj će organizirati i vršiti periodično unutar jamstvenog roka, o čemu će na vrijeme obavijestiti Kupca.

PREDAJA U POSJED

Članak 5.

5.1. Kupac će stupiti u posjed Nekretnina odmah po primitku kupoprodajne cijene iz čl. 2. ovog Ugovora u cijelosti.

5.2. Sve poreze, doprinose i druge obveze vezane s posjedovanjem, korištenjem i vlasništvom navedenih nekretnina do dana predaje u posjed Kupcu, snosit će Prodavatelj, a nakon toga Kupac. Rizik slučajne propasti Nekretnine prelazi na Kupca danom primopredaje Nekretnine Kupcu.

TABULARNA ISPRAVA

Članak 6.

6.1. Prodavatelj ovim Ugovorom o kupoprodaji Nekretnine ovlašćuje Kupca da temeljem ovoga ugovora i posebne potvrde kojom Prodavatelj potvrđuje primitak kupoprodajne cijene i na kojoj će ovjeriti svoj potpis, izvrši uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini iz čl. 1.1. ovog Ugovora u zemljišnim knjigama na svoje ime, bez ikakvog daljnjeg odobrenja, privole, uvjeta ili suglasnosti Prodavatelja.

6.2. Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu potvrdu iz članka 6.1. u roku od 3 dana od primitka kupoprodajne cijene iz čl. 2. ovog Ugovora u cijelosti.

POREZ I OSTALI TROŠKOVI

Članak 7.

7.1. Temeljem članka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 115/16 i dr.) Kupac je oslobođen prijave transakcije Poreznoj upravi i plaćanja poreza na promet nekretnina.

7.2. Sve troškove u vezi sa zemljišno-knjižnim prijenosom vlasništva s Prodavatelja na Kupca, snosit će Kupac.

OBVEZE KUPCA

Članak 8.

8.1. Kupac je dužan prilikom preuzimanja Nekretnine i stupanja u posjed odmah staviti prigovore na uočene nedostatke, što će se konstatirati u zapisniku o primopredaji. Eventualni manji nedostaci koji nemaju utjecaja na uporabu Nekretnine ne mogu biti razlog za odlaganje primopredaje.

8.2. O skrivenim nedostacima Kupac je obvezan obavijestiti Prodavatelja čim ih uoči, a najkasnije u roku od 2 (dva) mjeseca, dok Istekom 2 (dvije) godine od dana primopredaje Nekretnine, Kupac gubi pravo pozivati se na skrivene nedostatke Nekretnine, te prestaje i obveza Prodavatelja za njihovim otklanjanjem. Pored toga, odmah po uočavanju skrivenih nedostataka, Kupac je dužan poduzeti mjere u cilju sprječavanja nastanka daljnje štete.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 9.

9.1. Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor u dobroj vjeri i nastojat će eventualne sporove rješavati sporazumno, a ukoliko to ne uspiju, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

10.1. Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika i 2 (dvije) ovjerene preslike, od kojih javni bilježnik zadržava 1 (slovima: jedan) izvornik, Prodavatelj zadržava 1 (jednu) ovjerenu presliku, a Kupac zadržava 1 (jedan) izvornik i 1 (jednu) ovjerenu presliku.

10.2. Strane ovog Ugovora su suglasne da bilo kakvi prethodni usmeni dogovori trenutkom potpisa ovog Ugovora prestaju važiti, te da nikakve izmjene i dopune ovog Ugovora neće biti valjane ukoliko nisu sastavljene u pisanoj formi i potpisane od obiju strana.

10.3. Ugovorne strane ovaj su Ugovor pročitale, međusobno rastumačile, nakon čega izjavljuju da je u Ugovoru sadržana njihova slobodno izražena volja, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Prodavatelj:
west side residence d.o.o.

west side residence d.o.o. ZAGREB

direktor Filip Tolić

Kupac:
Zdeslav Gulija

Zdeslav Gulija

Ja, javni bilježnik **Daniela Božić**, Zagreb, Ulica Črnomerec 29,
potvrđujem da je stranka:

west side residence d.o.o., MBS 081424140, OIB 85776133571, ZAGREB, ČIČKOVINA 21, zastupano po direktoru **FILIP TOLIĆ, OIB 28482597846, ZAGREB, ČIČKOVINA 21**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118906312 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-314/2026
Zagreb, 28.01.2026.

Javni bilježnik
Daniela Božić

REPUBLIKA HRVATSKA – DANIELA BOŽIĆ – ZAGREB 1 – JAVNI BILJEŽNIK

Ja, javni bilježnik **Daniela Božić**, Zagreb, Ulica Črnomerec 29,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o kupoprodaji nekretnine A_1-B1 - ovjerena pod brojem OV-314/2026 dana 28.01.2026.

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja i rukopisom (kemijskom olovkom), koja ima 6 stranica.

Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Donijela ju je sa sobom stranka **FILIP TOLIĆ, OIB 28482597846, ZAGREB, ČIČKOVINA 21**.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 4,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-315/2026
U Zagrebu, 28.01.2026.

Javni bilježnik
Daniela Božić

REPUBLIKA HRVATSKA – DANIELA BOŽIĆ – ZAGREB 1 – JAVNI BILJEŽNIK