

2121023

ATIA PROJEKT d.o.o. za usluge, MB 1846949 Pula, Valbebečki put 118,
zastupan po Atia Shalom, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

MIKHAIL SHUVALOV, državljanin Ruske federacije, sa ruskom putovnicom br.
51 No 3281441, rođen 23.07.1981.g. sa prebivalištem u Moskvi, ul. Varšavskoe šosse
br. 152/7-104 kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac)
zaključili su u Puli, dana 12.05.2006.g. godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Ugovorom se utvrđuju predmet, cijena, način i rokovi plaćanja, te ostala prava i
obveze između ugovornih strana vezano za kupoprodaju stana, spremišta i parkirnog
mjestu u garaži, u zgradi koju Prodavatelj gradi na temelju pravomoćne građevinske
dozvole, Klasa: UP/I-361-03/04-01/461; Ur. broj: 2163-04-03-05-9 Ureda državne
uprave u Istarskoj županiji, Ispostava Pula, koja je postala pravomoćna dana 03. lipnja
2005.godine.

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 2.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje sljedeću nekretninu:

Kč.br. 686/37 KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, PODUL. 1-27,
upisane u zk.ul.br. 2133, ko Premantura; etažni udjeli:

1. ETAŽA 80/872

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio STAN 1 obojan prugasto
crvenom bojom-u prizemlju , a koji se sastoji iz 1 kuhinje, blagovanje, boravak
površine 32. 10 m², 2 predprostor površine 4.41 m², 3 dječija spavaona površine 8.05
m², 4 spavaona površine 10.57 m², 5 kupaona površine 4.46 m², 6 teraca površine
5.445 m² i 2.475 m², 7 kućni vrt površine 9.2375 m² i 8 spremište površine 3.0825
m², ukupne površine 79.8300 m²,

i

17. ETAŽA 9/872

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio G 2 obojan zvjezdasto tamno
plavom bojom- u podrumu a koji se sastoji iz garažno mjesto površine 9.4875 m².

Na predmetnoj nekretnini upisana je hipoteka Erste & Steiermarkische Bank d.d. koja
se briše nakon isplate ugovorenog kupoprodajnog iznosa u cijelosti.

Članak 3.

Navedena nekretnina - stan će biti opremljen standardnom opremom: kuhinjom sa ugrađenim elementima te napom i el.kuhalom, video-portafon sustavom, protuprovalnim vratima, klimom sa sustavom grijanja i hlađenja, popločanom terasom, dnevnim boravkom, blagovaonicom i predprostorom sa porculanskim pločicama; parketom na podu spavaćih soba, opremljenim kupatilom u potpunosti popločanom i opremljeno sanitarijama i tuš kabinom, pergolom na terasi i sistemom zalijevanja travnjaka, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u odgovarajućem omjeru, te odgovarajući dio zemljišta sukladno načelu jedinstva zemljišta i zgrade, temeljem čl. 68. i 370 st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

OBRAČUNAVANJE POVRŠINE

Članak 4.

Površina predmetnih nekretnina obračunava se po standardima važećim u RH, obračunata je na temelju tlocrta iz glavnog projekta građevne dozvole i etažnog elaborata potvrđenog od strane nadležnog ureda za graditeljstvo.

CIJENA

Članak 5.

Ukupna kupoprodajna cijena za nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora iznosi **138.000 €** (slovima: stotridesetosamtisuća EUR-a) u kunsnoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Erste & Steiermarkische Bank d.d. na dan plaćanja.

U cijeni iz prethodnog stavka ovog članka uključen je PDV, a nije sadržan porez na promet nekretnina, kojeg Kupac plaća na osnovi rješenja o razrezu poreza porezne uprave.

Struktura cijene:

1. Cijena nekretnine:	1.010.160,00 kn
2. Neoporezivi dio (cijena zemljišta i infrastrukture):	176.633,92 kn
3. Oporezivi dio (osnovica):	683.218,00 kn
4. PDV 22 %	150.308,09 kn

Prodavatelj će na osnovu ovog Ugovora prije svake uplate od strane kupca uručiti istom račun R-1, na kojem će biti prikazano iznos rate za kupnju stana i posebno PDV.

Iznos koji se odnosi na ratu za kupnju stana plaća se na račun kod Erste & Steiermarkische Bank d.d., a iznos PDV-a na račun prodavatelja otvoren kod Hypo Bank d.d. poslovnica Pula, rč.br. 2500009-1101167141.

PLAĆANJE

Članak 6.

Sve uplate koje se odnose na kupnju stana se obavljaju u kunsjoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Erste & Steiermarkische Bank d.d. na dan plaćanja, na žiro-račun Prodavatelja br. **2402006-1031262160**, poziv na broj: **05 833000020-5260031162** otvoren kod Erste & Steiermarkische Bank d.d.

Navedeni žiro račun predstavlja depozitni račun Prodavatelja kod banke-kreditora gradnje predmetnog objekta, te će Banka za svaku uplatu Kupca izdati istom « Brisovno očitovanje ». Nakon isplate kupoprodajnog iznosa u cijelosti banka će dopustiti brisanje hipoteke sa predmetne nekretnine.

Uplata se smatra izvršenom tek kada na žiro račun pristignu novčana sredstva.

Kupac će u roku od 3 dana od dana ovjere ovog Ugovora uplatiti kaparu u iznosu od **14.000 €** (slovima: četrnaesttisuća Eur-a), u kunsjoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Erste & Steiermarkische Bank d.d. na dan plaćanja.

Ukoliko Kupac ne uplati kaparu u ugovorenom roku smatrati će se da je odustao od kupnje te će se ovaj Ugovor smatrati nevažećim.

Na prethodno opisan iznos ne pripadaju kamate, već se uplaćen iznos obračunava u ispunjenje obveze Kupca.

Kapara se ugovara kao odustatnina.

Ostatak kupoprodajne cijene, iznos od **124.000 €** (slovima: stodvadesetčetritiće Eur-a) Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju na način da do najkasnije 12.06.2006.g. isplati iznos od **112.000 €** (slovima: stodvanacetstisuća Eur-a).

Preostali dio kupoprodajne cijene, kunsku protuvrijednost iznosa prema prodajnom tečaju Erste & Steiermarkische Bank d.d. na dan plaćanja, od **12.000 €** (slovima: dvanaesttisuća Eur-a) kupac se obvezuje platiti u roku od 8 (osam) dana od uručjenja uporabne dozvole za objekt.

Uknjižba prava vlasništva Kupca biti će dopuštena isključivo uz prethodno ispunjenje svih obveza plaćanja ugovorenog kupoprodajnog iznosa za predmetnu nekretninu, najkasnije u roku 7 dana od podmirenja iznosa kupoprodajne cijene u cijelosti.

Ukoliko Kupac ne uplati ostatak kupoprodajne cijene u ugovorenom roku, ovaj Ugovor se automatski raskida, a Prodavatelj ima pravo zadržati 50 % uplaćenih iznosa kao odustatninu, te je ovlašten predmetne nekretnine prodati drugom kupcu. Kupac može zakasniti sa plaćanjem zadnje rate opisane u ovom čl. stavak 4. i to najviše 30 dana, isključivo iz opravdanih razloga, odn. više sile.

Ako unatoč zakašnjenju Kupca, Prodavatelj bude voljan u sporazumu sa Kupcem održati ovaj Ugovor na snazi, u kojem slučaju će stranke zaključiti poseban sporazum. Prodavatelj ima pravo na zakašnjele uplate naplatiti zakonsku zateznu kamatu po stopi od 15 % godišnje, koja teče od dana dospelosti svakog pojedinog potraživanja, pa do isplate.

OBVEZE PRODAVATELJA

Članak 7.

Pod primopredajom nekretnine u posjed smatra se potpuna dovršenost za korištenje, s tim da eventualni manji nedostaci koji nemaju bitnog utjecaja na uporabu nekretnine, ne mogu biti razlogom za odlaganje primopredaje.

GARANCIJA

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje dati garanciju na sve konstruktivne elemente zgrade u trajanju od 10 godina, a za završne radove u trajanju od 2 godine od dana primopredaje.

Za ugrađenu opremu vrijedi isključivo garancija proizvođača opreme koja se prenosi na Kupca.

Ugradnju eventualne dodatne opreme stranke će posebno ugovoriti i o tome zaključiti Aneks ovom Ugovoru.

Kupac, a time i novi korisnik ne ostvaruje pravo temeljem garancije u slučaju da:

- stan ili druge prostore ne koristi za predviđenu namjenu,
- svojom radnjom uzrokuje štetu na stanu ili drugom prostoru,
- ne održava stan ili druge prostorije, a zbog toga dođe do stvaranja vlage ili kondenzata, odnosno plijesni na zidovima ili podovima.

PRIMOPREDAJA

Članak 9.

Prodavatelj se obvezuje predati predmetne nekretnine Kupcu u roku 8 (osam) dana nakon dovršenja njihove izvedbe, pod uvjetom da je Kupac u roku izvršio isplatu svih ugovorenih iznosa iz ovog Ugovora.

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

Prilikom primopredaje Kupac je dužan Prodavatelju odmah istaknuti eventualne primjedbe na vidljive nedostatke u pogledu kvalitete izgrađenog prostora.

Za skrivene nedostatke, Kupac je dužan izvijestiti Prodavatelja odmah nakon uočavanja, a najkasnije u roku od 2 (dvije) godine od dana primopredaje.

U slučaju da Kupac ne preuzme nekretnine u roku od 8 (osam) dana od primitka pismene preporučene obavijesti kojom ga Prodavatelj poziva na primopredaju, te se u daljnjem roku od 8 (osam) dana ne odazove niti drugom pismenom, preporučenom pozivu Prodavatelja, Prodavatelj će primopredaju izvršiti bez Kupca uz nazočnost svojih ovlaštenih predstavnika i nadzorne službe te će Kupcu dostaviti primopredajni zapisnik preporučenom pošiljkom na adresu iz zaglavlja.

Primopredaja nekretnine će se tako smatrati izvršenom.

DOSTAVA PISMENA

Članak 10.

Prodavatelj će sve pismene obavijesti i korespondenciju u vezi ovog Ugovora dostaviti na adresu kupca.

Kupac je dužan obavijestiti Prodavatelja o svakoj promjeni adrese svog prebivališta ili boravišta preporučenom pismenom obavijesti.

Ukoliko dostava bilo koje preporučene pismene obavijesti Prodavatelja iz ovog Ugovora zbog promjene adrese ne bude uručena Kupcu, dostava se smatra izvršenom.

U svakom slučaju, sve dostave obavijesti smatrat će se izvršenima protekom krajnjeg roka 30 (trideset) dana od dana kada je Prodavatelj predao pošti preporučenu pošiljku na posljednju poznatu adresu Kupca.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

Klauzula intabulandi:

Prodavatelj ovlašćuje kupca da na temelju ovog Ugovora i ovjerovljene izjave prodavatelja o isplati ugovorenog iznosa u cijelosti, bez ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja, ishodi u zemljišnim i drugim knjigama u kojima se upisuje pravo vlasništva na nekretninama, uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz članka 2. ovog Ugovora, na ime kupca.

Članak 12.

Utvrđuje se da Kupac nije državljanin Republike Hrvatske te da će stoga za stjecanje prava vlasništva nekretnina iz čl.2 nakon zaključenja ovog ugovora pokrenuti postupak ishoda propisane suglasnosti stranoj osobi za stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj.

Za slučaj da zahtjev kupca za ishoda propisane suglasnosti iz prethodnog stavka bude odbijen, ovaj Ugovor održava se na snazi u cijelosti s time da će Kupac svoja prava iz ovog Ugovora ceditirati trećoj osobi kao cesionaru koja može steći vlasništvo nekretnina iz čl.2 ovog ugovora, dok će prodavatelj zaključivanjem odgovarajućih pravnih akata bez odgode omogućiti prijenos vlasništva nekretnina iz čl.2 na ime cesionara uz ostvarenje i svih prava iz ovog Ugovora.

Članak 13.

Troškove sastavljanja i ovjere ovog Ugovora, kao i sve ostale troškove uknjižbe prava vlasništva snosi Kupac.

Članak 14.

Prodavatelj zadržava pravo vlasništva na predmetnim nekretninama sve do isplate ukupnog iznosa cijene, te ispunjenja svih obveza Kupca navedenih odredbama ovog Ugovora.

Članak 15.

Prodavatelj jamči Kupcu da su predmetne nekretnine njegovo vlasništvo i da ih neće otuđiti u korist trećih osoba, osim u slučaju raskida ovog Ugovora.

Članak 16.

Za sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjivati će se Zakon o obveznim odnosima.

Članak 17.

Stranke će pokušati svaki eventualni spor iz ovog Ugovora riješiti sporazumno, u suprotnom o sporu će odlučivati nadležni sud prema sjedištu Prodavatelja.


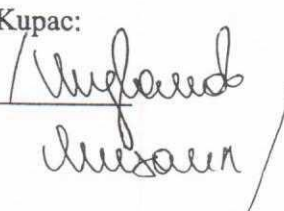
Članak 18.

Ovaj Ugovor je izraz suglasnosti i volje stranaka, sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, od kojih po 2 (dva) primjerka pripada ugovornim stranama, dok će 2 (dva) primjerka ugovora ostati kod javnog bilježnika prilikom ovjere potpisa prodavatelja, 1 (jedan) se predaje nadležnoj Poreznoj upravi, 1 (jedan) se predaje Općinskom sudu u Puli.

Prodavatelj:


PATIA
PROJEKT
d.o.o. PULA

Kupac:

Ja, Javni bilježnik Nansi Kopic iz Pule, Anticova 9/I-----
potvrđujem da je stranka:-----

SHALOM ATIA, -----
Pula, Prilaz Pulj.Šp.boraca 6, -----
putovnica broj 8804844 izdana od Haifa, Izrael, -----
kao član Uprave - direktor za ATIA PROJEKT d.o.o., Pula-----
Rješenjem Trgovačkog suda s MBS:040198403-----

priznala potpis na ispravi kao svoj.-----
Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam na temelju-----
navedene osobne isprave.-----

Potpis na pismenu je istinit.-----

Javnobilježnička pristojba od 13,00 Kn naplaćena po tar.br.11 ZJP.-----

Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.-----

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od -----
60,00 Kn + 5,00 Kn troška + 14,30 Kn PDV.-----

Broj: OV-6049/06
U Puli, 15.05.2006.

