

BEER POINT j.d.o.o., OIB: 03864690697, Draškovićeve 31, 10000 Zagreb, R. HRVATSKA, zastupano po Mislav Mažuran, OIB: 16650239671, Palmotićeve 58, 10000 Zagreb, R. Hrvatska, s jedne strane kao Prodavatelj, (u daljnjem tekstu ugovora: Prodavatelj)

i

VLADIMÍR KARÁSEK, OIB: 43074650578, MARTIN – PRIEKOPA, J. MARTÁKA 3799/2, R. SLOVAČKA, i JANA KARÁSKOVÁ, OIB: 53186864336, BRNO, PISÁRKY, BRNO-KOHOUTOVICE, LIBUŠINO ÚDOLÍ 514/150, BRNO-MĚSTO, R. ČEŠKA s druge strane kao Kupci, (u daljnjem tekstu ugovora: Kupac)

zaključili su sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Stranke ovoga Ugovora suglasne su :

- da je Prodavatelj u zemljišnoj knjizi Općinskoga suda u Zadru, zemljišno knjižnog odjela u Pagu uknjižen kao nositelj prava vlasništva za: nekretnine oznake novo formirane čest. zem. 1595/16, K.O. 321559 Poveljana, Put Vrulje, dvorište i stambena zgrada, Poveljana, Put Vrulje 37A, ukupne površine 621 m², sve upisano u zk.ul. 2796.

BEER POINT j.d.o.o., OIB: 03864690697, Draškovićeve 31, 10000 Zagreb, R. HRVATSKA, koji zastupuje Mislav Mažuran, OIB: 16650239671, Palmotićeve 58, 10000 Záhřeb, Chorvatsko z jedne strane jako Prodávající, (dále v textu smlouvy: Prodávající)

a

VLADIMÍR KARÁSEK, OIB: 43074650578, MARTIN – PRIEKOPA, J. MARTÁKA 3799/2, SLOVENSKO, i JANA KARÁSKOVÁ, OIB: 53186864336, BRNO, PISÁRKY, BRNO-KOHOUTOVICE, LIBUŠINO ÚDOLÍ 514/150, BRNO-MĚSTO, ČESKÁ REPUBLIKA z druhé strany jako Kupující, (dále v textu smlouvy: Kupující)

uzavřeli následující

SMLOUVU O KOUPI A PRODEJI NEMOVITOSTÍ

Článek 1.

Smluvní strany této Smlouvy souhlasí, že:

je Prodávající v ZK knize Městského soudu v Zadaru, ZK oddělení v Pagu zapsán jako nositel vlastnického práva na nemovitosti označené kat. částice 1595/16, K.O. 321559 Poveljana, Put Vrulje, dvůr a obytná budova, Poveljana, Put Vrulje 37A, celková plocha 621 m², vše zapsáno v katastru pod č. 2796.

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1595/16	Put Vrulje			621	
		DVORIŠTE			423	
		STAMBENA ZGRADA, Poveljana, Put Vrulje 37A			198	
		UKUPNO:			621	

9. Suvlasnički dio: 1045/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

STAN S8 na 2. katu, podne površine 46,69 m², sastoji se od: hodnika, kupaonice, 2 spavaće sobe, kuhinje, blagovaonice te dnevnog boravka, pripadka: terasa podne površine 8,59 m², sporednog dijela: parkirališno mjesto PM7 podne površine 12,50 m², označen u planu posebnih

9. Spoluvlastnička část: 1045/10000 PODÍLOVÉ VLASTNICTVÍ (E-8)

STAN S8 na 2. patře, o rozloze 46,69 m², skládá se z: chodby, koupelny, 2 ložnic, kuchyně, jídelny a obývacího pokoje, příslušenství: terasa o rozloze 8,59 m², vedlejší částí: parkovací místo PM7 o rozloze 12,50 m², označen v plánu samostatných částí budovy tmavěhnědou barvou o celkové

dijelova zgrade tamnosmeđom bojom, ukupne podne površine 67,78 m².

Iskazana površina stana obračunata je po standardima važećim u Republici Hrvatskoj, izračunata na osnovi tehničke dokumentacije, pa eventualna manja odstupanja nemaju nikakva utjecaja na ugovorenu cijenu i površinu u ovom ugovoru. Kao manja odstupanja smatrat će se razlika do +/- 2%.

- da je predmet kupoprodaje – 9. suvlasnički dio 1045/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) - iz prethodnog stavka istovjetan predmetu kupoprodaje iz predugovora o kupoprodaji nekretnina od 08.03.2022. godine, a koji je u predugovoru opisan kao "etažna jedinica S9".
- da je za predmetnu nekretninu izdana UPORABNA DOZVOLA KLASA: UP/I-361-05/24-01/000292, URBROJ: 2198-07-11/4-24-0010 KOJU JE IZDAO UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE ZADARSKE ŽUPANIJE 13.08.2024, na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (NN 20/17).

Prodavatelj jamči i potvrđuje da izuzev njega na nekretninama iz čl.2. ovog Ugovora ne postoji nitko drugi koji ima i/ili polaže stvarna, posjedovna i/ili bilo koja druga prava na predmetnoj nekretnini, jamči Kupcu za svaku štetu koja bi Kupcu mogla nastati zbog toga što bi bilo čije drugo pravo teretilo predmetnu nekretninu te jamči da ista nije opterećena nikakvim zemljišnoknjižnim i/ili izvanknjižnim teretima i/ili drugim pravima u korist drugih osoba, osim zabilježbom ovrhe Općinskog suda u Zadru br. Ovr-234/2025 pod brojem Z-5827/2025.

Sukladno odredbi članka 15. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), i odredbi stavka 3. istog članka i to prema Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (Narodne novine 88/2017) pod OZNAKOM ENERGETSKOG CERTIFIKATA:

rozloze 67,78 m².

Vyjádřená rozloha bytu je vypočítána dle standardů platných v Chorvatské republice, vypočítána na základě technické dokumentace a eventuální menší odchylky nemají žádný vliv na smlouvenou cenu a rozlohu v této smlouvě. Jako menší odchylka je brán rozdíl do +/- 2%.

- Předmětem kupní smlouvy je 9. podílový díl 1045/10000 na PODÍLOVÉM VLASTNICTVÍ (E-8) – uvedený předmět kupní smlouvy je totožný s předmětem kupní smlouvy z předběžné kupní smlouvy na nemovitost ze dne 08.03.2022, který byl v předběžné smlouvě popsán jako „podílová jednotka S9“.
- Že k předmětné nemovitosti bylo vydáno KOLAUDAČNÍ POVOLENÍ KLASA: UP/I-361-05/24-01/000292, URBROJ: 2198-07-11/4-24-0010, KTEROU VYDALO SPRÁVNÍ ODDĚLENÍ PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A KOMUNÁLNÍ ČINNOSTI ZADARSKE ŽUPY 13.8.2024 na základě čl. 149. Zakona o výstavbě (NN 20/17).

Prodávající ručí a potvrzuje, že kromě něj na nemovitostech z čl. 2; této Smlouvy neexistuje nikdo jiný, který má a/nebo disponuje věcnými, majetkovými a/nebo jakýmkoliv jinými právy na předmětné nemovitosti, ručí Kupujícímu za každou škodu, která by Kupujícímu mohla vzniknout kvůli tomu, že by jakékoliv jiné právo zatěžovalo předmětnou nemovitost a ručí, že tato není zatížena žádnými pozemkovými a/nebo nepozemkovými břemeny a/nebo jinými právy ve prospěch druhých osob; kromě zápisu o zástavním právu Městského soudu v Zadru č. Ovr-234/2025 pod číslem Z-5827/2025.

V souladu s ustanovením článku 15. odstavce 2. Zakona o územním plánování a výstavbě („Národní noviny“, č. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), a ustanovení odstavce 3. stejného článku a to dle Nařízení o energetické kontrole a energetickém štítkování (Národní noviny 88/2017) s OZNAČENÍM ENERGETICKÉHO ŠTÍTKU: P_1168_2021_10389_SZ1, smluvní strany souhlasí,

P_1168_2021_10389_SZ2, ugovorne strane su suglasne da je za predmetnu nekretninu dana 4.4.2023.g. ishoden ENERGETSKI CERTIFIKAT kojim se zgrada svrstava u energetske razred «A+/A+».

Članak 2.

Prodavatelj prodaje za cijelo a Kupci kupuju svaki u 1/2 dijela sa svim pripadnostima i služnostima po sistemu „ključ u ruke“, nekretnine na adresi Put Vrulje 37A, čest. zem. 1595/16, K.O. 321559 Poveljana, Br. ZK: 2796, i to:

že byl pro předmětnou nemovitost dne 4.4.2023.g. vyřízen ENERGETICKÝ CERTIFIKÁT, kterým se budova klasifikuje do energetické třídy «A+/A+».

Článek 2.

Prodávající prodává jako celek a Kupující kupují každý v 1/2 podílu se vším příslušenstvím a právy dle systému „klíč do ruky“ nemovitosti na adrese Put Vrulje 37A, kat. částice 1595/16, K.O. 321559 Poveljana, Č. ZK: 2796, a to:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1595/16	Put Vrulje			621	
		DVORIŠTE			423	
		STAMBENA ZGRADA, Poveljana, Put Vrulje 37A			198	
		UKUPNO:			621	

9. Suvlasnički dio: 1045/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) STAN S8 na 2. katu, podne površine 46,69 m2, sastoji se od: hodnika, kupaoalice, 2 spavaće sobe, kuhinje, blagovaonice te dnevnog boravka, pripadka: terasa podne površine 8,59 m2, sporednog dijela: parkirališno mjesto PM7 podne površine 12,50 m2, označen u planu posebnih dijelova zgrade tamnosmeđom bojom, ukupne podne površine 67,78 m2.

Članak 3.

Kupoprodajna cijena za nekretnine navedene i opisane u prethodnom članku dogovorena je u konačnom i nepromjenjivom iznosu od

130.000,00 € (slovima: stotrideset tisuća eura).

Članak 4.

Prodavatelj i Kupac ugovaraju dinamiku uplate kupoprodajne cijene kako slijedi:

- prije potpisa ovog Ugovora Kupci su uplatiti Prodavatelju dio kupoprodajne cijene na ime Kapare u iznosu od 10.000,-€ (slovima: deset tisuća eura) iznos je bio isplaćen na račun posredničke agencije

9. Spoluvlastnička část:

1045/10000 PODÍLOVÉ VLASTNICTVÍ (E-8) STAN S8 na 2. patře, o rozloze 46,69 m2, skládá se z: chodby, koupelny, 2 ložnic, kuchyně, jídelny a obývacího pokoje, příslušenství: terasa o rozloze 8,59 m2, vedlejší částí: parkovací místo PM7 o rozloze 12,50 m2, označen v plánu samostatných částí budovy tmavěhnědou barvou o celkové rozloze 67,78 m2.

Článek 3.

Kupní a prodejní cena za nemovitosti uvedené a popsané v předchozím článku této Smlouvy je smluvna v konečné a neměnné výši:

130.000,00 € (slovima: sto třicet tisíc eura).

Článek 4.

Prodávatel a Kupující se dohodli na rozložení úhrady kupní ceny následovně:

- Před podpisem této Smlouvy Kupující zaplatili jako Zálohu obnos ve výši 10.000,00 € (slovy: deset tisíc eur). Tento obnos Kupující zaplatil zprostředkovatelské agentuře ADRIA

ADRIA TEAM REAL ESTATE d.o.o., OIB: 69 100 366 941, ul. Matije Gupca 40, 23 000 Zadar, (IBAN: HR23 2500 0091 1014 5453 1, SWIFT/BIC: HAABHR22, Addiko bank d.d. Zagreb), ovaj iznos je agencija uplatila na račun Prodavatelja;

- prvi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 50% = 65.000,00€ (slovima: šezdesetpet tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, Kupac je platio na račun Prodavatelja: IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2.
- drugi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 39.000,00€ (slovima: trideset devet tisuća eura), Kupac je platio na račun Prodavatelja: IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2.
- ostatak kupoprodajne cijene predmetne nekretnine u iznosu 16.000,00€ (slovima: šestnaest tisuća eura) Kupac se obvezuje isplatiti na račun Prodavatelja: IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2, nakon potpisa ovog Kupoprodajnog ugovora od strane Prodavatelja a najkasnije do 14.02.2026.

Članak 5.

Sve troškove vezane uz redovito korištenje predmetne nekretnine (režijski troškovi za struju, vodu, vodni doprinos, odvodnju, komunalnu naknadu, odvoz komunalnog smeća itd...), snosi u cijelosti Kupac.

Članak 6.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da isti temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina i temeljem posebnog ovjerene Tabularne izjave Prodavatelja koju se Prodavatelj obvezuje izdati Kupcu po uplati

TEAM REAL ESTATE d.o.o., OIB: 69 100 366 941, ul. Matije Gupca 40, 23 000 Zadar, (IBAN: HR23 2500 0091 1014 5453 1, SWIFT/BIC: HAABHR22, Addiko bank d.d. Zagreb). Agentura tento obnos zaplatila na účet Prodávajícího;

- První část kupní a prodejní ceny ve výši 50% = 65.000,00€ (slovy šedesátpět tisíc eur) v protihodnotě v kunách dle středního kursu HNB-a v den zaplacení, se Kupující zaplatil na účet Prodávajícího: IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2.
- Druhou část kupní a prodejní ceny ve výši 39.000,00€ (slovy: třicet devět tisíc eur) Kupující zaplatil na účet Prodávajícího: IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2.
- zbytek kupní a prodejní ceny ve výši předmětné nemovitosti ve výši 16.000,00€ (slovy: šestnáct tisíc eur) se Kupující zavazuje zaplatit na účet Prodávajícího: IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2, po podpisu této Kupní a prodejní smlouv Prodávajícím a nejpozději do 14.02.2026.

Článek 5.

Všechny náklady týkající se pravidelného užívání předmětné nemovitosti (režijní náklady za elektřinu, vodní poplatek, odpad vody, komunální poplatek, odvoz odpadu atd...) hradí v celosti Kupující.

Článek 6.

Prodávající zmocňuje Kupujícího, aby na základě této Smlouvy o koupi a prodeji nemovitosti a na základě Tabulárního prohlášení

kupoprodajne cijene u cijelosti, Kupac može bez daljnijega pitanja i sudjelovanja Prodavatelja u javnoj zemljišnoj knjizi nadležnog Općinskog suda u Zadru, zemljišno knjižnog odjela u Pagu i u drugim javnim očevidnicima zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva prometovane nekretnine na svoja ime za cijelo uz istodobno brisanje toga prava sa imena Prodavatelja za cijelo.

Prodavatelj će prilikom potpisa ovog ugovora položiti potpisanu i ovjerenu tabularnu izjavu kod javnog bilježnika, koji će istu predati kupcu nakon što kupac izvrši uplatu cjelokupne kupoprodajne cijene na račun prodavatelja.

Članak 7.

Prodavatelj izjavljuje da je predmetna nekretnina izgrađena u skladu s usvojenom projektnom dokumentacijom i uzancama struke, te garantira za kvalitetu izvedenih građevinskih i zanatskih radova na način i u rokovima sukladno pozitivnim zakonskim propisima.

Sve moguće nedostatke/oštećenja predmetne nekretnine Prodavatelj se obvezuje popraviti o vlastitom trošku u što kraćem roku.

Za kasnije uočene skrivene mane, Kupac je obvezan 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 otklanjanje.

Otklanjanje utvrđenih vidljivih nedostataka, Prodavatelj organizira i vrši periodično unutar garantnog roka, a ne duže od 30 /trideset/ dana, po prijavi nedostataka, izuzev u hitnim slučajevima, kada je obvezan po pozivu odmah intervenirati. O terminima otklanjanja nedostataka Prodavatelj će na vrijeme obavijestiti Kupca.

Članak 8.

Troškove u svezi sastava i ovjere ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, svih potrebnih upisa, kako u zemljišne knjige, tako i u ostale javne upisnike, sukladno prednje navedenim ispravama u cijelosti, snosi Kupac.

Prodávajícího, které se Prodávající zavazuje vydat Kupujícímu po zaplacení kupní a prodejní ceny v celosti mohl bez dalších otázek a účasti Prodávajícího ve veřejné pozemkové knize kompetentního Městského soudu v Zadaru, ZK oddělení v Pagu a v dalších veřejných registrech požádat o zapsání a dosáhnout zápisu vlastnického práva na danou nemovitost na své jméno a zároveň vymazat vlastnické právo ze jména Prodávajícího.

Prodávající při podpisu této smlouvy složí podepsané a ověřené tabulární prohlášení u notáře, který je předá kupujícímu poté, co kupující uhradí celou kupní cenu na účet prodávajícího.

Článek 7.

Prodávající prohlašuje, že předmětná nemovitost je postavena v souladu se schválenou projektovou dokumentací a pravidly oboru a garantuje za kvalitu provedených stavebních a řemeslných prací způsobem a ve lhůtách v souladu s pozitivními zákonnými předpisy.

Všechny eventuální nedostatky/ poškození předmětné nemovitosti se Prodávající zavazuje opravit na vlastní náklady v co nejkratší lhůtě.

O později zjištěných skrytých závadách je Kupující povinen informovat Prodávajícího co nejdříve, a nejpozději do měsíce od jejich zjištění, protože v opačném případě ztrácí právo, aby se na ně odvolal a přestává i povinnost Prodávajícího k jejich odstranění.

Odstranění stanovených viditelných nedostatků Prodávající organizuje a provádí periodicky během záruční lhůty a ne déle než 30 /třicet/ dní po oznámení nedostatků, mimo naléhavých případů, kdy je povinen po zavolání ihned intervenovat. O termínech odstranění nedostatků Prodávající bude Kupujícího včas informovat.

Článek 8.

Náklady týkající se sestavení a ověření této Smlouvy o koupi a prodeji nemovitosti, všech potřebných zápisů jak do ZK knih, tak i do dalších veřejných rejstříků v souladu s výše uvedenými

<p>Članak 9. Ugovorne strane primaju za sebe i svoje pravne slijednike sva prava i obveze koji iz ovog Ugovora proizlaze.</p> <p>Članak 10. Ugovorne strane će svaki moguće nastali nesporazum vezan za provedbu ovog Ugovora nastojati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bude moguće ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Zadru.</p> <p>Članak 11. Ovaj je Ugovor sastavljen u 4 (četiri), istovjetnih primjeraka, svaki sa snagom izvornika, za svaku od ugovornih strana odgovarajući broj primjeraka te jedan primjerak posredničkoj agenciji.</p> <p>Članak 12. Ugovorne strane suglasno izjavljuju da su im sve odredbe ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, u cijelosti, pročitane, protumačene i razjašnjene, da su iste Kupcu prevedene na češki jezik posredstvom ovlaštenog sudskog tumača te su mu kao takve i dostavljene u pisanom obliku, pa stoga ugovorne strane prihvataju sva prava i obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora te se odriču bilo kakvih prigovora i pobijanja istog po bilo kojoj osnovi. Ugovorne strane su suglasne da je u odredbama ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina sadržana njihova prava i stvarna volja, te u znak prihvata prava i obveza koje iz Ugovora proizlaze vlastoručno ga potpisuju.</p>	<p>dokumente, hradí Kupující.</p> <p>Článek 9. Smluvní strany přijímají pro sebe a své právní nástupce všechna práva a povinnosti, které z této Smlouvy vyplývají.</p> <p>Článek 10. Smluvní strany se budou snažit každé možné vzniklé nedorozumění spojené s provedením této Smlouvy řešit smířčí cestou, a pokud to nebude možné, domlouvají kompetenci Městského soudu v Zadaru.</p> <p>Článek 11. Tato Smlouva je sestavena ve 4 (čtyřech) totožných stejnopisech, každý s platností originálu, pro každou ze smluvních stran odpovídající počet kopií a jedno vyhotovení pro zprostředkovatelskou agenturu.</p> <p>Článek 12. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jsou jim všechna nařízení této Smlouvy o koupi a prodeji nemovitosti v celosti přečtené a vysvětlené, že jsou Kupujícímu přeložené do češtiny prostřednictvím oficiálního soudního tlumočníka a že mu byly dodány i v psané formě, a proto smluvní strany akceptují všechna práva a povinnosti, které vyplývají z této Smlouvy a zříkají se jakýchkoliv připomínek a vypovězení této smlouvy z jakéhokoliv důvodu. Smluvní strany souhlasí, že v ustanoveních této Smlouvy jsou obsažena jejich práva a skutečná vůle a na znak přijetí práv a povinností, které ze Smlouvy vyplývají, ji vlastnoručně podepisují.</p>
---	--

Zagreb, 03.02.2026.

PRODAVATELJ/PRODÁVAJÍCÍ:

KUPCI/KUPUJÍCÍ:

BEER POINT j.d.o.o.
Zagreb

BEER POINT j.d.o.o.,
zastupano dir. MISLAV MAŽURAN

VLADIMÍR KARÁSEK

JANA KARÁSKOVÁ