

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
MUDr. BOHUSLAV DOLEŽAL, OIB 00414664713, CZ OI: 204916033, 67541 NOVÉ SYROVICE, NOVÉ SYROVICE č.p. 173, TŘEBÍČ, R. ČESKA, **s druge strane kao Kupac**, (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
MUDr. BOHUSLAV DOLEŽAL, OIB 00414664713, CZ OI: 204916033, 67541 NOVÉ SYROVICE, NOVÉ SYROVICE č.p. 173, TŘEBÍČ, 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	

3. Suvlasnički dio: 843/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

STAN S2 u prizemlju, podne površine 34,09 m², sastoji se od: hodnika, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje, blagovaonice te dnevnog boravka, pripadka: terasa podne površine 8,73 m², sporednih dijelova: parkirališno mjesto PM6 podne površine 12,50 m², vrt V2 podne površine 16,27 m², označen u planu posebnih dijelova zgrade plavom bojom, ukupne podne površine 71,59 m².

Iskazana površina stana obračunata je po standardima važećim u Republici Hrvatskoj,

3. Spoluvlastnička část: 843/10000 PODÍLOVÉ VLASTNICTVÍ (E-2)

STAN S2 v přízemí, o rozloze 34,09 m², skládá se z: chodby, ložnice, koupelny, kuchyně, jídelny a obývacího pokoje, příslušenství: terasa o rozloze 8,73 m², vedlejších částí: parkovací místo PM6 o rozloze 12,50 m², zahrada V2 o rozloze 16,27 m² označen v plánu samostatných částí budovy modrou barvou, o celkové rozloze 71,59 m².

Vyjádřená rozloha bytu je vypočítána dle standardů platných v Chorvatské republice,

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 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;

- 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (Narodne novine 88/2017) pod OZNAKOM ENERGETSKOG CERTIFIKATA: 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 Kupac kupuje za cijelo 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:

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%.

- 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 ZADARSKÉ 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;

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, 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 v celku a **Kupující kupuje v celku** 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 Vruļje			621	
		DVORIŠTE			423	
		STAMBENA ZGRADA, Poveljana, Put Vruļje 37A			198	
		UKUPNO:			621	

3. Suvlasnički dio: 843/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

STAN S2 u prizemlju, podne površine 34,09 m2, sastoji se od: hodnika, spavaće sobe, kupaoalice, kuhinje, blagovaonice te dnevnog boravka, pripadka: terasa podne površine 8,73 m2, sporednih dijelova: parkirališno mjesto PM6 podne površine 12,50 m2, vrt V2 podne površine 16,27 m2 označen u planu posebnih dijelova zgrade plavom bojom, ukupne podne površine 71,59 m2.

Članak 3.

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

123.900,00 € (slovima: stodvadeset tri tisuće devet sto 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 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% = 61.950,00€ (slovima: šezdesetjeden tisuć devetstopešest eura) u protivrijednosti 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.

3. Spoluvlastnička část: 843/10000 PODÍLOVÉ VLASTNICTVÍ (E-2)

STAN S2 v přízemí, o rozloze 34,09 m2, skládá se z: chodby, ložnice, koupelny, kuchyně, jídelny a obývacího pokoje, příslušenství: terasa o rozloze 8,73 m2, vedlejších částí: parkovací místo PM6 o rozloze 12,50 m2, zahrada V2 o rozloze 16,27 m2 označen v plánu samostatných částí budovy modrou barvou, o celkové rozloze 71,59 m2.

Článek 3.

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

123.900,00 € (slovima: sto dvacet tři tisíce devět set eur).

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 TEAM REAL ESTATE d.o.o. (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% = 61.950,00€ (slovy šedesátjeden tisíc devětsetpadesát eur) v protihodnotě v kunách dle středního kursu HNB-a v den placení, se Kupující zaplatil na účet Prodávajícího: IBAN: HR6124020061100831463, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Erste banka Zagreb, Ivana Lucica 2.

- drugi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 37.170,00€ (slovima: tridesetsedam tisuća stosedamdeset 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 **14.780,00€** (slovima: četrnaest tisuća sedamsto osamdeset 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 posebno ovjerene Tabularne izjave Prodavatelja koju se Prodavatelj obvezuje izdati Kupcu po uplati kupoprodajne cijene u cijelosti, Kupac može bez daljnega 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

- Druhou část kupní a prodejní ceny ve výši 37.170,00€ (slovy: třicet sedm tisíc stosedmdesát 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 14.780,00€** (slovy: čtrnáct tisíc sedmsetosmdesát 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 smlouvy** 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 Kupujícíma.

Článek 6.

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

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 Prodávatelj se obvezuje popraviti o vlastitom trošku u što kraćem roku.

Za kasnije uočene skrivene mane, Kupac je obvezan izvijestiti Prodávatelja 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 Prodávatelja za otklanjanje.

Otklanjanje utvrđenih vidljivih nedostataka, Prodávatelj 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 Prodávatelj 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.

Članak 9.

Ugovorne strane primaju za sebe i svoje pravne sljednike sva prava i obveze koji iz ovog Ugovora proizlaze.

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.

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.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno izjavljuju da

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 dokumenty, hradí Kupující.

Článek 9.

Smluvní strany přijímají pro sebe a své právní nástupce všechna práva a povinnosti, které z této Smlouvy vyplývají.

Článek 10.

Smluvní strany se budou snažit každé možné vzniklé nedorozumění spojené s provedením této Smlouvy řešit smírně cestou, a pokud to nebude možné, domlouvají kompetenci Městského soudu v Zadaru.

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.

Článek 12.

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jsou jim všechna nařízení této Smlouvy o

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 prihvaćaju 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.

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 zřikají 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.

PRODAVATELJ/PRODÁVAJÍCI:

BEER POINT j.d.o.o.

Zagreb

BEER POINT j.d.o.o.,

zastupano dir. MISLAV MAŽURAN

KUPAC/KUPUJÍCI:

MUDr. BOHUSLAV DOLEŽAL