

**NOVAKI d. o. o.** iz Sesveta, Kraljevački Novaki, Novačica 1, MB 3536157, zastupan po direktoru Ivanu Jakšiću, kao prodavatelj ( u daljnjem tekstu : Prodavatelj ) s jedne strane

i

**ŽELJKO IVANČIĆ– JMBG 1004957330109** iz Zagreba, Harambašićeva 9 ( u daljnjem tekstu : Kupac )

zaključuju dana 07.11.2002. godine ovaj

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI STANA BR. A - 5/02**

### **I UVODNA ODREDBA**

#### **Članak 1.**

Ovim Ugovorom stranke su sukladno čl.45 Zakona o obveznim odnosima zaključuju Ugovor o kupoprodaji stana u stambenom objektu kojeg prodavatelj gradi u Zagrebu, Gornje Vrapče Karasmani 3 na kč. br. 2235/2 površine 616 m<sup>2</sup> što odgovara ZKČ br. 2390/29 u ZK 6752, a to zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u odgovarajućem razmjeru prema etažnom elaboratu kao i odgovarajući dio zemljišta sukladno načelu jedinstva zemljišta i zgrade.

Ovim Ugovorom stranke utvrđuju predmet, cijenu, način i rokove plaćanja te ostala prava i obveze između kupca i prodavatelja.

### **II PREDMET UGOVORA**

#### **Članak 2.**

Prodavatelj prodaje a kupac kupuje :

20,87/403,3 dijela nekretnine ili postotak učešća u cijeloj nekretnini 5,17% u naravi više stambena zgrada izgrađena u Zagrebu, Karasmani 3 na kč.br.2235/2 što odgovara ZK čbr. 2390/29 u ZK 6752 k.o. Gornje Vrapče povezano s vlasništvom stana u prizemlju zgrade oznake A-I površine 20,87m<sup>2</sup> sve u nacrtu po etažiranju označeno crvenom bojom. Prodavatelj prodaje a kupac kupuje u cijelosti i suvlasnički dio nekretnine uključujući zemljište i zajedničke prostorije u zgradi povezanoj temeljem Odredbe čl. 68 i 370. st. 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

### **III CIJENA I POREZI**

#### **Članak 3.**

Kupoprodajna fiksna cijena predmetnog stana ugovorena je u iznosu od

**156.613,14 kn ( uključivo s PDV-om )**

slovima ( stopedesetšeststisućašestotrinaestkunačetnaestlipa )

utvrđene kupoprodajne cijene u st.1 ovog člana, prodavatelj i kupac neće imati više nikakvih  
potraživanja s bilo kojeg naslova iz ovog Ugovora, tj. niti prodavatelj s naslova poskupljenja  
građenja, a niti kupac s naslova potraživanja kamata na uplaćena sredstva.

#### Članak 4.

Porez na promet nekretninama nije sadržan u ugovorenoj kupoprodajnoj cijeni, već ga kupac plaća posebno a prema rješenju nadležne ispostave Porezne uprave o rezrezu poreza.

Sukladno Zakonu o porezu na promet nekretninama, kupac je dužan prijaviti nastanak porezne obveze nadležnoj Poreznoj upravi u roku od 30 dana od sklapanja glavnoj Ugovora, a iznos poreza na promet nekretnina obvezan je platiti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o rezrezu poreza na promet nekretnina.

### IV PRAVA I OBVEZE

#### Članak 5.

#### NAČIN I ROK PLAĆANJA

Na dan zaključenja Predugovora kupac uplaćuje prodavatelju avans u iznosu od

**15.661,00 kn ( petnaesttisućašestošezdesetjednakuna )**

Primitak naznačenog avansa prodavatelj potvrđuje potpisom ovlaštene osobe na Predugovoru.

Iznos od **140.952,14 kn** ( stočetridesettisućadevetstopedesetdvijekunačetnaestlipa ) kupac će platiti kreditom banke nakon što mu Prodavatelj dostavi svu potrebnu dokumentaciju za realizaciju kredita vezano za predmetni stan.

#### Članak 6.

U slučaju da kupac ne izvrši svoju obvezu plaćanja kupoprodajne cijene kako je to utvrđeno ovim Ugovorom, ovaj se Ugovor smatra raskinutim, a prodavatelj nije dužan kupca o tome posebno izvjestiti.

Ukoliko bi u slučaju raskida postojala djelomična uplata, prodavatelj će uplaćeni iznos vratiti kupcu u roku od 5 ( pet ) dana od dana kada ponovo proda i naplati taj stan, a najkasnije u roku od 3 mjeseca od otkaza Ugovora, umanjeno za 1% ( jedan posto ) kupoprodajne cijene na ime manipulativnih troškova prodavatelja. Iznos od 1% kupoprodajne cijene na ime manipulativnih troškova prodavatelj zadržava i u slučaju raskida Ugovora na zahtjev kupca.

#### Članak 7.

Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje cijene stana prema utvrđenju iz ovog Ugovora, a zatraži plaćanje konačne cijene stana na odgodu ili u ratama, ugovorne strane mogu zadržati ovaj Ugovor uz uvjet da je kupac platio najmanje 50 % ( pedeset posto ) cijene stana.

Za plaćeni dio kupoprodajne cijene u ugovorenom roku, kupcu će se obračunati plaćena kvadratura stana po cijeni iz ovog Ugovora. Neplaćeni dio kvadrature stana podliježe promjeni kupoprodajne cijene, što će kupac i prodavatelj utvrditi zaključenjem posebnog anexa ovog Ugovora.





## ROK PREDAJE STANA U POSJED KUPCU

### Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje predmetni stan i zgradu u cjelini izvesti prema odobrenoj tehničkoj dokumentaciji te ga predati kupcu u posjed na dan zaključenja glavnog Ugovora, a najkasnije do 1.05.2002. godine.

Obveza prodavatelja smatra se izvršenom danom primopredaje nekretnine kupcu, odnosno u roku od 7 dana nakon prijema pismene obavijesti kojom se kupac poziva na preuzimanje stana.

Kupac je dužan pravodobno obavijestiti prodavatelja o svakoj promjeni adrese iz ovog Ugovora, u protivnom kupac sam snosi eventualne štetne posljedice koje bi mogle nastati zbog nemogućnosti uručivanja obavijesti o danu primopredaje od strane prodavatelja.

Ukoliko ne preuzme nekretninu u roku od 7 dana od primitka pismene obavijesti, kupac snosi rizik nasilnog useljenja kao i sve troškove koji terete ugovoreni stan (trošak zajedničkog održavanja i upravljanja, grijanja i drugi troškovi).

Smatrati će se da je kupac u zakašnjenju ako predaja nekretnine bude odgođena zbog zakašnjenja kupca s plaćanjem.

## PENALI

### Članak 9.

Ako prodavatelj ne preda stan prema čl. 6 st. 1 ovog Ugovora, a kupac je ispunio sve svoje obveze, prodavatelj je obavezan platiti kupcu ugovorenu kaznu u visini 1 promil dnevno za svaki dan zakašnjenja na ukupnu vrijednost stana, ali maksimalno do 2% vrijednosti stana i to samo u slučaju cjelokupnog plaćanja unaprijed.

Kupac ne ostvaruje pravo na penala ako nije u ugovorenim rokovima izvršio svoju obvezu plaćanja.

## GARANTNI ROK

### Članak 10.

Za kvalitetu izvedbe građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova Prodavatelj daje garanciju na rok od 2 (dvije) godine računajući od dana primopredaje, a za kvalitetu ugrađene opreme onoliko vremena koliko garanciju daje njezin proizvođač odnosno dobavljač.

## PRIMOPREDAJA

### Članak 11.

Primopredaja nekretnina izvršit će se u prisutnosti ovlaštenih predstavnika prodavatelja i kupca, o čemu se sastaje primopredajni zapisnik.

Kupac ima pravo i obvezu prilikom preuzimanja stana odmah staviti prigovor na kvalitetu izgrađenog prostora i ugrađene opreme.

Za kasnije uočene skrivene mane, kupac je obavezan 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 istih istekom 2 godine od primopredaje, a kupac se ne može više pozivati na nadostatke.

## **V ZAVRŠENE ODREDBE**

### **Članak 12.**

- 1) Prodavatelj se obvezuje da će zaključenjem ovog Ugovora po etažiranju i uknjižbi stambenog objekta iz čl. 1 ovog Ugovora ovlastiti Kupca da se bez svakog daljnjeg pitanja ili ovlaštenja Prodavatelja može izvršiti uknjižba vlasništva na predmetnom stanu na svoje ime.
- 2) Sukladno čl. 68. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN br. 91/96 ) vlasništvo predmetnog stana kao posebnog dijela nekretnine ( etažno vlasništvo ) uspostavljeno je na odgovarajućem suvlasničkom dijelu koje Kupac stječe na čitavoj nekretnini iz čl. 1. ovog Ugovora te na temelju toga Kupac ima i pravo uporabe zajedničkih dijelova nekretnine.
- 3) Troškove u svezi sa zemljišno-knjižnim prijenosom vlasništva predmetnog stana snosi Kupac.

### **Članak 13.**

#### **PRIMJENA ZAKONA O OBVEZNIM ODNOSIMA**

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjivat će se odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima ( NN br. 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 )

### **Članak 14.**

#### **RJEŠAVANJE SPORA**

Sve eventualne sporove iz ovog Ugovora ugovorne strane će nastojati riješiti prvenstveno sporazumno, a ako u tome ne uspiju o sporu će odlučiti stvarno nadležni sud u Zagrebu.

### **Članak 15.**

#### **STUPANJE NA SNAGU**

Ovaj Ugovor smatra se sklopljenim i stupa na snagu kad ga kao znak prihvatanja svih prava i obveza koje iz njega proizlaze potpišu obje ugovorne strane.



Članak 16.

PRIMJERAKA UGOVORA

aj Ugovor sastavljen je u 6 ( šest ) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana dobiva po tri ) primjerka

Zagrebu, 07.11.2002. g.

»Novaki« d.o.o.  
RODAVA PRILJEVINARSTVO  
10360 Sesvete  
Kraljevački Novaki, Novačica 1

NOVAKI D.O.O.

Ivan Jakšić

KUPAC

*Ignac Vuger*

Ja, **IGNAC VUGER**, javni bilježnik iz Sesveta, Karlovačka ulica 2,

**potvrđujem** da je u mojoj nazočnosti .....

NOVAKI d.o.o., Sesvete, Kraljevački Novaki, Novačica 1, direktor IVAN JAKŠIĆ iz Sesveta, Novačica 1, koji mi je po imenu i osobno poznat, a čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdio uvidom u izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu; MBS: 080181574 od 28.02.2002.g.....

**vlastoručno potpisao ovo pismo** .....

Potpis na pismenu je istinit.....

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tbr 11 ZJP u iznosu od 10 k i poništena na primjerku isprave koja ostaje za arhiv.....

Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 19 PJT u iznosu od 30 k + pdv

**BROJ: OV-13227/2002.**

U Sesvetama, 08.11. 2002.g.

JAVNI BILJEŽNIK

Ignac Vuger



**PRILOG UGOVORU O PRODAJI STANA A-5/02**

Sklopljen između :

**NOVAKI d.o.o.** iz Sesveta , Kraljevečki Novaki – Novačica 1 MB 3536157  
zastupan po direktoru Ivanu Jakšiću kao prodavatelj

**ŽELJKO IVANČIĆ– JMBG 1004957330109** iz Zagreba, Harambašićeva 9 ( u daljnjem tekstu :  
Kupac )

za kupnju stana u stambenom objektu Zagreb, Gornje Vrapče Karasmani 3 .

<b>PRODAJNA CIJENA</b>	<b>156.613,14</b>	<b>kn</b>
Cijena zemljišta	11.154,00	kn
Troškovi komunalne infa strukture	10.032,00	kn
Cijena građevinske dozvole	5.126,00	kn
<b>UKUPNO</b>	<b>26.312,00</b>	<b>kn</b>
<b>OSNOVICA ZA POREZ NA PROMET NEKRETNINA</b>	<b>26.312,00</b>	<b>kn</b>
<b>OSNOVICA ZA PDV</b>	<b>106.804,21</b>	<b>kn</b>
+ 22% PDV	23.496,93	kn
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>156.613,14</b>	<b>kn</b>

U Zagrebu , 07.11.2002.

PRODAVATELJ

»**Novaki**« d.o.o.  
za građevinarstvo  
10360 Sesvete  
Kraljevački Novaki Novačica 1

NOVAKI d.o.o.

Ivan Jakšić, direktor

KUPAC

*Željko Ivančić*

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

**Ugovor o kupoprodaji stana br.A-5/02, od dana 07.11.2002. godine, sklopljen između  
prodavatelja: NOVAKI d.o.o. i kupca: Željka Ivančića, ovjeren kod Javnog bilježnika iz  
Zagreba, Ignaca Vugera, dana 08.11.2002. godine, pod posl.br. OV-13227/2002**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 6 stranica i ovjerava se u 1 primjerku na zahtjev stranke:  
**GRETA JANDROK, OIB 96792529427, SLAVONSKI BROS, VJEKOSLAVA KARASA 25.**  
Izvorna isprava se nalazi kod podnositelja gdje sam danas usporedila ovu presliku s izvornikom.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,46 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPJT zaračunata u iznosu od 21,28 eur uvećana za PDV u iznosu  
od 5,32 eur.

**Broj: OV-645/2024**  
Zagreb, 22.02.2024.



Javni bilježnik  
Daniela Božić

