

FUNDAMENTUM IZGRADNJA d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, MBS 040233112, OIB: 72016420520, Zagreb, Sokolgradska 31, koje zastupa direktor, gospodin ŽELJKO LEKO kao PRODAVATELJ

i
NATAŠA MESARIĆ, OIB 15064046876, Dubašnička 12, 10 000 Zagreb, kao KUPAC, sklapaju ovaj

UGOVOR BROJ A9 O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

- 1.1 Stranke su suglasne da Prodavatelj prodaje a Kupac kupuje:
- 1.1.1 93/10000 dijela na kojem je ustanovljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine, što u naravi predstavlja stan oznake A9, dvosobni, u prizemlju stambene građevine, 1. Loparska 1, stvarne površine 46,87m², koji se sastoji od: hodnika, kupaone, kuhinje, dnevnog boravka s blagovaonicom, i sobe, s loggiom stvarne površine 3,14m² kao sporednim dijelom stana, sveukupne neto korisne površine stana 49,23m², te s vanjskim parkirnim mjestom oznake G-3 kao sporednim dijelom stana, u dvorištu, stvarne površine 14,75m², a neto korisne površine 3,69m², u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu prizemlja rozom bojom, sve sagrađeno na zčč 5594/2 k.o. Grad Zagreb Loparska I, stambena zgrada br. 1 i 3, površine 1222m² i dvorište površine 2019m², sveukupne površine 3241m² upisano u poduložak 9, zkul 50418 k.o. Grad Zagreb, zajedno sa idealnim pripadajućim dijelom zgrade i zemljišta sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- 1.2 Sve nekretnine iz prethodnog stavka u daljnjem tekstu označene su kao „Nekretnina“, s time da izvedbena površina može odstupati od ugovorene, te se odstupanja od +2% do -2% (slovima: plus dva posto do minus dva posto) ne obračunavaju i nemaju nikakva utjecaja na predmet i cijenu ovog Ugovora, a odstupanja veća od dva posto obračunavaju se na razliku iznad dopuštenih odstupanja, tj. na razliku iznad dva posto.

Članak 2.

- 2.1 Predmetna građevina izgrađena je temeljem građevinske dozvole izdane od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo od 19.12.2007. godine, KLASA: UP/I-361-03/2007-01/01696, UR.BROJ: 251-13-22/101-07-10, pravomoćna dana 04.01.2008. te su stranke suglasne da je predmetna građevina izgrađena u cijelosti i na vrijeme, te je za istu Nekretninu ishoda i uporabna dozvola izdana od nadležnog tijela dana 22.04.2009. pravomoćna dana 09.05.2009.

Članak 3.

- 3.1 Stranke su suglasne da je kupoprodajna cijena za Nekretninu iz članka 1. ovog Predugovora utvrđena u iznosu od **81.000 eura** (slovima: osamdesetjednutisuću eura i nula centi) u koju je cijenu uključen i PDV, (u daljnjem tekstu Cijena), te je Cijena ugovorena u fiksnom, konačnom i nepromjenjivom iznosu i odgovara pravoj vrijednosti Nekretnine.
- 3.2 Za sve iznose koji su u ovom Ugovoru navedeni u eurima podrazumijeva se kunska protuvrijednost prema prodajnom tečaju ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, na dan isplate, te su stranke izričito suglasne da se radi o iznosima koji su u ovom Ugovoru određeni u kunama, sa valutnom klauzulom radi osiguranja.

- 3.3 Sve isplate temeljem ovog Ugovora Kupac i bilo tko drugi u ime Kupca (npr. banka kreditor ili štedionica) dužni su plaćati Prodavatelju na Namjenski depozit - račun broj 2402006-1031262160, poziv na broj 05 833000020-6730000568 kod ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, a smatra se da je uplata izvršena s danom kada su sredstva pristigla na naznačeni račun.
- 3.4 U roku 20 (slovima: dvadeset) dana od isplate Cijene u cijelosti, Prodavatelj će za Kupca pripremiti potvrdu s podacima o strukturi cijene, sa posebno izraženom vrijednosti Nekretnine, osnovicom za PDV, te osnovicom za porez na promet nekretnina, s time da u Cijeni nije sadržan porez na promet nekretnina, kojeg u cijelosti plaća Kupac na osnovu rješenja Porezne uprave o razrezu poreza.

Članak 4.

- 4.1 Kupac će čitavu Cijenu uplatiti najkasnije fiksno do 17.04.2012. (sedamnaestog travnja dvijetisućdvanaeste godine).
- 4.2 Uplate iz ovoga članka u navedenom iznosu i roku predstavljaju bitan sastojak ovog Ugovora, te ukoliko Kupac ne uplati iste u cijelosti, u roku i na način kako je to određeno ovim Ugovorom, Prodavatelj ima pravo ovaj Ugovor raskinuti prvog idućeg dana nakon proteka roka, (neovisno o tome jesu li dani na koji rok pada, te dan iza njega radni ili neradni dani) bez potrebe bilo kakvog daljnjeg pitanja i/ili odobrenja, te ostavljanja bilo kakvog roka za ispunjenje, u kojem slučaju Prodavatelj, zadržava sva primljena sredstva na ime kapare, s time da će se, za slučaj da dođe do vraćanja dijela preostalih uplaćenih sredstava, ista vraćati ne prije isteka roka od 60 dana od dana raskida Ugovora, uplatom Kupcu na račun s kojega su sredstva uplaćena, a ukoliko to iz bilo kojeg razloga ne bude moguće ista će se sredstva, o trošku Kupca, položiti kod suda ili bilo kojeg javnog bilježnika, čime će se smatrati da je Prodavatelj ispunio svoju obvezu u cijelosti, s time da se Kupac odriče prava na sve i bilo kakve kamate na uplaćena sredstva, u smislu Zakona o zaštiti potrošača, te Zakona o obveznim odnosima.
- 4.3 Stranke mogu uvijek i u svako vrijeme sukladno članku 11.2 Ugovora, izmijeniti rokove iz ovoga članka.

Članak 5.

- 5.1 Prodavatelj se potpisom ovoga Ugovora obvezuje nakon isplate Cijene u cijelosti, izdati ovjerenu tabularnu ispravu kojom će dopustiti Kupcu da Nekretninu prenese na svoje ime i vlasništvo, a nakon navedenog ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. će izdati brisovno očitovanje radi brisanja upisanih tereta iz članka 6. Ugovora.
- 5.2 Stranke su suglasne da je Prodavatelj sa ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, sklopio Ugovor o poslovnoj suradnji Br. PS-G-106101/08 od dana 28.03.2008., i Aneks br. 1 Ugovora o poslovnoj suradnji Br. PS-G-106101/08 od dana 09.10.2008. a Kupac je u potpunosti upoznat i suglasan sa odredbama navedenog Ugovora o poslovnoj suradnji i njegova Aneksa, te izričito suglasan s činjenicom da je Prodavatelj na zahtjev ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. dužan istoj banci dostaviti Ugovor, sve njegove Anekse, kao i tabularnu ispravu, sve ovjereno kod javnog bilježnika i potpisano po ovlaštenim osobama, kao i svu ostalu dokumentaciju koju ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. zatraži.
- 5.3 Stranke su suglasne da je Prodavatelj izgradio stambeni objekt sukladno građevinskim standardima, građevnom dozvolom iz članka 2. ovog Ugovora, te građevinskim projektom, a sa kojim je Kupac i upoznat, te ishodio uporabnu dozvolu.

Članak 6.

- 6.1 Prodavatelj jamči Kupcu da je isključivi vlasnik i posjednik Nekretnine, da ista nije opterećena nikakvim knjižnim ili vanknjižnim teretima, izuzev založnih prava upisanih u korist ERSTE &

200

STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, pod poslovnim brojevima Z-62579/07 i Z-19990/08, te da Prodavatelj neće otuđivati Nekretninu u korist drugih pravnih i/ili fizičkih osoba za vrijeme dok je ovaj Ugovor na snazi.

62 Prodavatelj će posebnom tabularnom ispravom dopustiti Kupcu da pri nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu ishodi uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini za svoje ime i u svoju korist, nakon što mu Kupac isplati Cijenu u cijelosti.

63 Ukoliko Kupac temeljem ovog Ugovora ishodi u zemljišnim knjigama nadležnog suda predbilježbu prava vlasništva i/ili bilo koji drugi upis, zabilježbu ili slično, Prodavatelj je ovlašten nakon proteka roka za plaćanje iz članka 4. uz predočenje potvrde ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. da navedeni iznos Cijene nije ili nije u potpunosti ili na vrijeme isplaćen na račun iz članka 3.3 Ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja i/ili očitovanja Kupca izbrisati navedenu predbilježbu i/ili drugi upis, što Kupac ovime izričito i neopozivo dopušta.

Članak 7.

7.1 U roku 8 (osam) dana nakon što je Cijena isplaćena u cijelosti Prodavatelj će sukladno članku 9. Ugovora, pozvati Kupca radi primopredaje posjeda Nekretnine, te se Kupac obvezuje preuzeti Nekretninu u roku od osam dana od dana primitka poziva, a počevši od devetog dana od dana primitka poziva, obveza Prodavatelja u pogledu primopredaje smatra se izvršenom, te Kupac snosi svaki rizik koji prati Nekretninu, uključivo rizik nasilnog useljenja treće osobe, kao i sve troškove, a smatra se da je primio Nekretninu bez ikakvih primjedbi. Stranke su suglasne da će Prodavatelj ukoliko je Cijena u cijelosti i na vrijeme uplaćena Nekretninu predati Kupcu u posjed najkasnije do 10.04.2012. godine.

7.2 Za slučaj da Kupac pristupi primopredaji ista će se izvršiti u nazočnosti Kupca i ovlaštenog predstavnika Prodavatelja, Kupac će preuzeti odgovarajuće garantne listove i uputstva o korištenju i održavanju ugrađene opreme, sastavit će se i potpisati primopredajni zapisnik u kojem će stranke konstatirati sve bitne činjenice za primopredaju, eventualne nedostatke, stanje svih brojila za struju, vodu, plin etc, s time da eventualni manji nedostaci koji nemaju bitnog utjecaja na uporabu Nekretnine ne mogu biti razlogom za odlaganje primopredaje.

Članak 8.

8.1 Izvođač odgovara Kupcu za nedostatke zemljišta i nedostatke građevine koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu ako se ti nedostaci pokažu za vrijeme od deset godina od predaje i primitka radova, te Prodavatelj jamči Kupcu za kvalitetu instalacijsko-obrtničkih radova za Nekretninu u roku dvije godine računajući od dana izdavanja uporabne dozvole ili uvjerenja o uporabi, a za ugrađenu opremu onoliko vremena za koje proizvođač izdaje garanciju.

8.2 Kupac ima obvezu odmah prilikom primopredaje Nekretninu pregledati, te sve vidljive nedostatke Nekretnine i ugrađene opreme odmah istaknuti Prodavatelju, a što se navodi u Zapisniku o primopredaji, te su stranke suglasne da će se smatrati da su nedostaci koji nisu navedeni u zapisniku o primopredaji nastali nakon izvršene primopredaje.

8.3 Za vrijeme trajanja garantnog roka od dvije godine Kupac ima pravo staviti pismene prigovore o skrivenim nedostacima odmah i bez odgode nakon spoznaje o njihovom postojanju, a najkasnije u roku od 8 dana od dana kada ih je uočio, te poduzeti sve mjere u cilju sprječavanja nastanka daljnje štete, jer u protivnom gubi pravo da se na njih poziva, te se sukladno članku 408. Zakona o obveznim odnosima, odriče svakog prava koje bi proizašlo iz pozivanja na takve nedostatke.

8.4 Za vrijeme jamstvenog roka u trajanju od dvije godine, stranke su suglasne da će upravitelj objekta u kojem se nalazi Nekretnina biti trgovačko društvo PARTING d.o.o. MBS 080123960, OIB

20

06198166904, Zagreb, Francesca Tenchinija 2/A, koje će obavljati poslove upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine, pravnog zastupanja u pogledu naplate pričuve, te će Kupac, odmah po zahtjevu PARTING d.o.o. potpisati ugovor o upravljanju.

Članak 9.

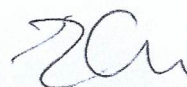
- 9.1 Sva i bilo kakva međusobna očitovanja stranaka ovog Ugovora bit će valjana isključivo ako su sačinjena u pismenom obliku, poslana i zaprimljena od druge stranke Ugovora, te se ista mogu uputiti drugoj stranci na način: a) neposredno predati drugoj stranci uz uvjet da ta stranka potpiše da je primila pismeno i naznači datum zaprimanja, b) poslati preporučenom poštom na adresu druge stranke koja je adresa navedena u ovom članku, te c) poslati putem javnog bilježnika.
- 9.2 Stranke ovime izričito potvrđuju da su njihove valjane adrese i sjedišta za međusobnu prepisku, u smislu odredaba ovoga članka one koje su navedene u glavi ovog Ugovora, te u slučaju da bilo koja od stranaka ovog Ugovora promijeni adresu ili sjedište dužna je odmah pismeno obavijestiti drugu stranku Ugovora, o promjeni svoje adrese ili sjedišta na način kako je to propisano u prethodnom stavku ovoga članka.
- 9.3 Stranke su suglasne da im se dostava u eventualnim sudskim sporovima i postupcima koji bi proizašli iz ovog Ugovora, obavlja primjenom članka 133.b (slovima: stotridesettri be) Zakona o parničnom postupku i to na njihovu adresu navedenu u ovom Ugovoru, odnosno na drugu adresu o kojoj su obavijestili drugu stranku Ugovora, sukladno ovom članku.
- 9.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u ovom Ugovoru, uz svojevoljni i izričiti pristanak svih stranaka upisani i navedeni njihovi matični brojevi, te osobni identifikacijski brojevi, pa potpisom ovog Ugovora izjavljuju da dobrovoljno stavljaju jedna drugoj na raspolaganje navedene podatke, suglasne su da druga strana može dane podatke koristiti kao jedan od načina njihove identifikacije, a sve u cilju njihove nedvojbene identifikacije i zaštite njihovih privatnih imovinskih interesa u međusobnom poslovanju, te se međusobno ujedno bezuvjetno i neopozivo ovlašćuju da navedene podatke koriste u svojim poslovnim evidencijama i da ih unose u svu dokumentaciju koja nastaje radi realizacije svih prava i obveza iz ovog Ugovora.

Članak 10.

- 10.1 Prodavatelj snosi troškove sastava ovog Ugovora, svaka stranka samostalno snosi trošak svojih odvjetnika i savjetnika, a sve troškove prijenosa prava vlasništva Nekretnine na ime Kupca, kao i sve troškove ovjere na svim ispravama potrebnim za prijenos prava vlasništva (izuzev tabularne isprave za koju trošak ovjere snosi Prodavatelj) na ime Kupca, snosi Kupac.
- 10.2 Stranke će sve eventualne nesporazume pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju svih sporova koji proizlaze iz Ugovora i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na sve pravne učinke i posljedice koji iz toga proistječu ili mogu proisteći stranke ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 11.

- 11.1 Stranke suglasno utvrđuju da odredbe članaka 1.2, 3, 4, 6, 7 i 9 čine apsolutno bitne odredbe ovog Ugovora.
- 11.2 Ovaj Ugovor sadrži potpuni dogovor ugovornih strana, te se njegovim sklapanjem i stupanjem na snagu isključuju svi prethodni dogovori, predugovori i ugovori stranaka u odnosu na cilj ovog Ugovora, a njegove su izmjene pravno valjane isključivo u pisanom obliku potpisane i ovjerene na isti način kao i ovaj Ugovor.



- 11.3 Ako sud ili drugo nadležno tijelo utvrdi da je neka odredba ovog Ugovora bila ili je postala ništava, nevažeća ili neprovediva, ista će biti izdvojena iz Ugovora koji će u svom preostalom dijelu ostati na snazi, proizvodeći pravne učinke.

Članak 12.

- 12.1 Ovaj Ugovor je sastavljen u dva izvornika, od kojih jedan zadržava javni bilježnik koji vrši ovjeru potpisa, jedan izvornik i jedna ovjerena preslika pripada Prodavatelju, a četiri ovjerene preslike pripadaju Kupcu, te stranke u znak suglasnosti s pravima i obvezama koje proistječu iz ovog Ugovora, nakon što su Ugovor pročitale i protumačile, isti vlastoručno potpisuju, a obje stranke ovjeravaju svoj potpis pri javnobilježničkom uredu.
- 12.2 Ovaj Ugovor stupa na snagu danom kada ga potpišu sve ugovorne strane, a u slučaju sumnje, danom potpisa svih ugovornih strana smatra se dan koji je naznačen kao dan njegovog sastava.

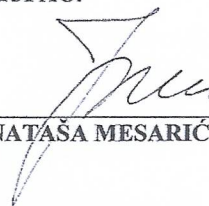
U Zagrebu 12.04.2012. (dvanaesti travnja dvijetisućdvanaeste godine)

PRODAVATELJ:
FUNDAMENTUM IZGRADNJA
d.o.o.
ZAGREB



FUNDAMENTUM IZGRADNJA d.o.o.
koje zastupa direktor,
gospodin ŽELJKO LEŠKO

KUPAC:



NATAŠA MESARIĆ