

**DAMIR MARTINKO**, OIB: 87148162087, Ulica Marka Marulića 11, Sisak (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

**BONAGRACIJA j.d.o.o.**, OIB 44038858316, Ulica Don Lovre Katića 76, Solin, zastupana po direktoru Jošku Baran, OIB:44878992467, Kladnjice, Barani 12 (u daljnjem tekstu: Kupac)

sklopili su u Sisku, dana 27. studenog 2020. godine sljedeći

## UGOVOR o kupoprodaji nekretnine

### PREDMET PRODAJE

#### Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje:

- Suvlasnički dio: 1/2 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) – 1/2 dijela čestice broj 903/1 kuća od 135 m<sup>2</sup>, dvorište od 35 m<sup>2</sup>, dvorište od 120 m<sup>2</sup>, s kojim je povezan posebni dio: STAN BROJ 2 – na prvom katu, neutvrđene površine i strukture prostorija, s pripadajućim cijelim tavanom, također neutvrđene površine, prema Izvratku iz baze zemljišnih podataka – broj ZK uložka: 725, k.o. Novi Sisak, a koji se nalazi u Sisku, Ulica Josipa Jurja Strossmayera kbr. 130 (u daljnjem tekstu: Nekretnina).
- Navedena Nekretnina koja je predmet kupoprodaje ima uknjiženo pravo služnosti provoza i prolaza preko susjednih katastarskih čestica 903/4 i 903/5, k.o. Novi Sisak prema Izvratku iz baze zemljišnih podataka – broj ZK uložka: 725, k.o. Novi Sisak.
- Kupac je pregledao navedenu Nekretninu, u potpunosti je upoznat sa stanjem, položajem i izgledom Nekretnine koju kupuje u viđenom stanju, te se odriče prava bilo kakvih potraživanja prema Prodavatelju po toj osnovi.
- Prodavatelj jamči Kupcu da u trenutku sklapanja ovog Ugovora, predmetna Nekretnina nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima ili pravima (stvarnim i obveznim) u korist treće osobe.
- Prodavatelj jamči kupcu da će podmiriti sve režijske troškove vezane uz korištenje Nekretnine, zaključno s 30. studenim 2020. godine.

### KUPOPRODAJNA CIJENA I NAČIN ISPLATE

#### Članak 2.

Za Nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora, stranke ugovaraju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 40.000,00 eura (u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja), koju će Kupac isplatiti Prodavatelju sljedećom dinamikom:

- 4.000,00 eura na ime kapare (u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja), Kupac će isplatiti Prodavatelju najkasnije do 31.03.2021. godine, a taj će iznos biti uračunat u kupoprodajnu cijenu.
- Preostali iznos od 36.000,00 eura, Kupac se obvezuje isplaćivati Prodavatelju u 6 jednakih obroka u iznosu od 6.000,00 eura (u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja), na tekući račun Prodavatelja IBAN: HR3624840083235504056 otvoren u RBA - Raiffeisen banci i to u sljedećim rokovima:

1. obrok 6.000,00 eura najkasnije do 15.09.2021. godine
2. obrok 6.000,00 eura najkasnije do 15.03.2022. godine
3. obrok 6.000,00 eura najkasnije do 15.09.2022. godine
4. obrok 6.000,00 eura najkasnije do 15.03.2023. godine
5. obrok 6.000,00 eura najkasnije do 15.09.2023. godine
6. obrok 6.000,00 eura najkasnije do 15.03.2024. godine

### **Članak 3.**

U slučaju da Kupac ne plati u dogovorenom roku kaparu ili jedan (1) obrok, ovaj Ugovor smatra se raskinutim, a sve do tada dospjele uplate i ulaganja u Nekretninu, smatrati će se plaćanjem najamnine od strane Kupca za predmetnu Nekretninu, odnosno Kupac nema pravo na nikakve odštetne zahtjeve prema Prodavatelju.

U tom slučaju, Kupac mora u roku od 15 dana napustiti navedenu Nekretninu, osloboditi je od svojih stvari, te vratiti u posjed Prodavatelju.

## **TABULARNA IZJAVA**

### **Članak 4.**

Prodavatelj se obvezuje da će neposredno nakon isplate ukupno ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 2. ovog Ugovora, a najkasnije u roku od 15 dana od dana uplate posljednjeg obroka (6. obrok – do 15.03.2024. godine), izdati Kupcu valjanu tabularnu izjavu u kojoj će u cijelosti neopozivo i bezuvjetno ovlastiti Kupca da bez ikakvih daljnjih potvrda i odobrenja u zemljišnim knjigama nadležnog suda, kao i u drugim knjigama ili zbirkama u kojima se upisuje ili evidentira pravo vlasništva ili posjedovno stanje na nekretninama, izvrši uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora.

Ukoliko Kupac ranije isplati kompletan dogovoreni iznos, Prodavatelj se obvezuje da će nakon isplate ukupno ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 2. ovog Ugovora, a najkasnije u roku od 15 dana od dana od uplate kompletnog iznosa, izdati Kupcu valjanu tabularnu izjavu za upis prava vlasništva.

## **NAJAMNINA**

### **Članak 5.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Kupac stupa u posjed Nekretnine u svojstvu najmoprimca dana 1. prosinca 2020. godine.

Kupac će na dan sklapanja ovog Ugovora isplatiti Prodavatelju, za period od 1. prosinca 2020. godine do 31. ožujka 2021. godine (za četiri /4/ mjeseca) na ime najamnine iznos od 4.000,00 kuna.

## **TROŠKOVI I OSTALE OBVEZE**

### **Članak 7.**

Ugovorne strane suglasne su da Kupac od dana stupanja u posjed Nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora, sva ulaganja i eventualne preinake na navedenoj Nekretnini, može raditi bez dozvole Prodavatelja.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve troškove priključenja Nekretnine na komunalnu infrastrukturu (plin, struja, voda...) snositi Kupac.

U slučaju raskida ovog Ugovora zbog nepoštivanja ugovorenog, Kupac nema pravo ni na kakvu naknadu na ime ulaganja u Nekretninu po toj osnovi, odnosno nema pravo na povrat plaćenih troškova priključenja, niti na odvajanje instalacija.

### **Članak 8.**

Ugovorne strane suglasno izjavljuju da Prodavatelj ne odgovara za eventualne materijalne nedostatke Nekretnine, te se Kupac potpisom ovog Ugovora odriče prava ikakvog potraživanja prema Prodavatelju s te osnove. Isto tako, Prodavatelj ne odgovara za eventualna odstupanja stvarnih površina Nekretnine u odnosu na površine iskazane u zemljišnim knjigama, te se Kupac potpisom ovog Ugovora odriče prava eventualnog potraživanja prema Prodavatelju i s te osnove. Prodavatelj potvrđuje da u trenutku sklapanja ovog Ugovora nema saznanja da na Nekretnini postoji materijalni nedostatak ili neko pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Kupca, a o čijem postojanju Kupca nije obavijestio.

### **Članak 9.**

Svi troškovi proistekli iz ovog Ugovora, troškovi ovjere, kao i troškovi vezani za prijenos prava vlasništva, padaju na teret Kupca.

Porez na promet nekretnina, sukladno Zakonu, snosi Kupac.

## **ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 10.**

Svaka izmjena i dopuna ovog Ugovora moguća je samo u slučaju međusobnog dogovora ugovornih strana, a takav dogovor mora biti u pisanom obliku, potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju spora, stranke će isti nastojati riješiti mirnim putem. Ukoliko to ne bude moguće, ugovaraju mjesnu nadležnost Općinskog suda u Sisku.

### **Članak 11.**

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva (2) istovjetna primjerka, od kojih jedan (1) ide Prodavatelju, a jedan (1) Kupcu.

Ugovorne strane potvrđuju da su u cijelosti upoznate sa značenjem ovog Ugovora te se prihvaćaju svih ugovorenih prava, obveza i rokova, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

U Sisku, dana 27. studenog 2020. godine

Prodavatelj

**Damir Martinko**

50. 5  
81. 00

*Damir Martinko*

Kupac

**BONAGRACIJA j.d.o.o.**  
zastupana po direktoru  
**Jošku Baran**

**BONAGRACIJA j.d.o.o.**  
Don Lovre Katica 76  
Solin

*Joško Baran*

*[Handwritten signature and stamp]*

Ja, javni bilježnik **Gordana Briševac Imprić**, Sisak, Trg Lj. Posavskog 3, potvrđujem da je stranka:

**DAMIR MARTINKO**, OIB 87148162087, SISAK, MARKA MARULIĆA 11, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 103721567 PU SISAČKO-MOSLAVAČKA.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-5799/2020  
Sisak, 30.11.2020.

*[Stamp and signature of Gordana Briševac Imprić]*  
Javni bilježnik  
Gordana Briševac Imprić  
4/4