



“PRIGORKA” d.d. SESVETE, Sesvetska cesta 27,
zastupana po direktoru društva Vladi Kolaku
(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i
GAVRILOVIĆ prva hrvatska tvornica salame, sušena mesa i masti
Mate Gavrilovića potomci d.o.o. iz Petrinje, 28. Sud 59
kojeg zastupa generalni direktor g. Georg Gavrilović
(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

zaključuju dana 04. rujna 1997. godine

UGOVOR O KUPOPRODAJI

Broj 173

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje prostor u objektu **TRGOVAČKI CENTAR - TRŽNICA SESVETE** u Sesvetama, Zagreb.
Objekt je smješten u Zagrebu, Sesvete, K.O. Sesvete k.č.7247/5 .

BROJ PROSTORA: JP01

POLOŽAJ PROSTORA: PRIZEMLJE - JUG

I KAT -
TORANJ -

VELIČINA PROSTORA: 41,97 m²

Članak 2.

PRODAVATELJ i KUPAC su suglasni da PRODAVATELJ prodaje a KUPAC kupuje prostor iz članka 1. ovog Ugovora o kupoprodaji u ROH-BAU izvedbi.

Članak 3.

Površina poslovnog prostora izračunata je na temelju propisa i projektne dokumentacije pa eventualna manja odstupanja do kojih može doći pri izvođenju radova nemaju nikakvog utjecaja na dogovorenu cijenu i površinu.

Kao manja odstupanja smatrat će se razlika do $\pm 2\%$ (dva posto) od ugovorene površine što će se utvrditi prilikom izmjere površine prostora kod primopredaje istog u ROH-BAU fazi.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će umanjenje ili povećanje ugovorene površine obračunavati u slučaju da je isporučena površina veća od $\pm 2\%$ (dva posto) od ugovorene s time da se obračunava samo razlika površine preko 2% (dva posto).

Članak 4.

Jedinična cijena po m² prostora iz članka 1 i članka 2 iznosi 5.000 DEM (Slovima: pettisuća DEM) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja.

Kupoprodajna cijena lokala iz članka 1 i članka 2 ovog Ugovora iznosi 209.850 DEM (Slovima: dvjestodevettisućaosamstopedeset DEM) plativo u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja.

Iznos od 79.850 DEM (slovima: sedamdesetdevettisućaosamstopedeset DEM) kupac plaća neposredno po potpisu Ugovora zaključno do 05. rujna 1997. godine.

Iznos od 70.000DEM (slovima: sedamdesettisuća DEM) Kupac plaća zaključno do 15. studenog 1997. godine.

Iznos od 60.000 DEM (slovima: šezdesettisuća DEM) Kupac plaća u kompenzaciji proizvodima iz svog proizvodnog asortimana po važećim cijenama na dan sastavljanja ovog Ugovora (cjenik je sastavni dio Ugovora), a prema ispostavljenim narudžbama od strane Prodavatelja, sve prema Ugovoru o poslovnoj suradnji zaključenog dana 03. rujna 1997. između Prodavatelja i Kupca.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da Kupcu ne pripadaju kamate na novčana sredstva uplaćena prema dinamici iz članka 4.

Članak 6.

Ugovorenu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Ugovora Kupac je dužan uplatiti općom uplatnicom u roku i na način opisan u članku 4. ovog Ugovora uz naznaku prostora i broja Ugovora, a u korist Prodavatelja:

“PRIGORKA” d.d., Sesvetska cesta 27, 10360 Sesvete
Žiro račun broj: 30114-601-21228 otvoren kod ZAP - podružnica
Sesvete

kao namjensku uplatu u svrhu izgradnje objekta “TRGOVAČKI CENTAR - TRŽNICA SESVETE.

Članak 7.

Prodavatelj se obvezuje da će lokal iz članka 1. u svezi članka 2. u objektu TRGOVAČKI CENTAR - TRŽNICA SESVETE sagraditi do 30. rujna 1997. godine.

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje sve komunikacije unutar objekta TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICA SESVETE izvesti finalno (nogostupi, gospodarski hodnici, prolazi, javni sanitarni čvorovi, stubišta, eskalatori, dizala, prostori za odlaganje smeća, unutarnja i vanjska pročelja, krovovi, zajednička komunalna infrastruktura).

Članak 9.

Nakon završetka ROH-BAU faze, prodavatelj se obvezuje pismeno pozvati kupca.

Kupac se obvezuje da će po pismenom pozivu Prodavatelja u roku od 10 dana od dana primitka poziva dostaviti projektni zadatak za radove unutarnjeg uređenjakoji će se isprojektirati po projektnoj organizaciji koju odabere Kupac. Isto tako Kupac se obvezuje sklopiti poseban Ugovor s projektnom organizacijom o izradi tehničke dokumentacije za dobivanje građevinske dozvole za uređenje poslovno - tehničkog prostora (projekt unutarnjeg uređenja).

Članak 10.

Kupac se obvezuje s Prodavateljem ili sa izvođačem kojeg izabere, sklopiti zaseban Ugovor o završnom uređenju lokala kojim će se definirati izvedba radova unutarnjeg uređenja za poslovni prostor iz članka 1. i članka 2. ovog Ugovora, a izvedbu kojih Kupac povjerava Prodavatelju ili svom izvođaču, najkasnije u roku od 30 dana od primitka pismenog poziva Prodavatelja za sklapanje Ugovora o završnom uređenju prostora, a u protivnom snosi svu štetu koja nastane za Prodavatelja.

Kupac i Prodavatelj suglasno utvrđuju da će se u ugovoru o unutarnjem uređenju definirati rok za unutarnje uređenje koji ne smije biti duži od 120 dana od dana preuzimanja poslovnog prostora.

Članak 11.

U slučaju da Prodavatelj svojom krivnjom ne preda Kupcu lokal nakon isteka roka iz članka 7. ovog Ugovora, dužan je Kupcu platiti ugovorenu kaznu u visini od 1 promila dnevno od ukupne kupoprodajne cijene za svaki dan zakašnjenja, ali najviše 4% od ukupne kupoprodajne cijene za predmetni prostor.

Članak 12.

Obveza predaje kompletno dovršenog prostora u smislu članka 2. ovog Ugovora, Kupcu od strane Prodavatelja, smatra se izvršenom danom primopredaje lokala Kupcu, odnosno istekom roka od 8 dana od dana predaje na pošti preporučene pošiljke kojom se Kupac poziva da prostor preuzme, a pozivu se navedenog dana ne odazove.

Od dana predaje prostora, Kupac preuzima i snaga sve troškove koji terete predmetni poslovni prostor (troškovi zajedničkog održavanja objekta, održavanje poslovnog prostora, grijanje, električna energija, potrošnja vode i sl.).

Kupac se obvezuje Prodavatelja pravodobno pismeno obavijestiti o svakoj promjeni adrese, jer će u protivnom Kupac snositi eventualne štete, koje su posljedica nemogućnosti uručivanja obavijesti o primopredaji prostora.

Članak 13.

Ukoliko Kupac ne preuzme poslovni prostor u roku navedenom u članku 12. st. 1. ovog Ugovora, ovaj Ugovor se smatra raskinutim, a Kupac je dužan Prodavatelju nadoknaditi troškove čuvanja i održavanja lokala do njegove prodaje novom kupcu.

Članak 14.

Obzirom na činjenicu da svaki Kupac uvijek ima pravo izbora poslovnog prostora i njegovog unutarnjeg uređenja po svom projektnom zadatku, što u slučaju raskida ovog Ugovora predviđenog u članku 13. predstavlja teškoću Prodavatelju da iznađe novog Kupca, ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj zadržava iznos od 20% (dvadeset posto) ukupno ugovorenog kupoprodajnog iznosa na ime odustajanja od ovog Ugovora.

Razliku između uplaćenog iznosa i 20% vrijednosti ugovorenog iznosa Prodavatelj se obvezuje vratiti Kupcu u roku od 120 dana od dana raskida ovog Ugovora.

Članak 15.

U slučaju raskida ovog Ugovora na izričiti pismeni zahtjev Kupca, Prodavatelj se obvezuje Kupcu vratiti uplaćena sredstva u roku od 120 dana od dana primitka pismenog zahtjeva za raskid Ugovora, uz odbitak 20% vrijednosti ugovorenog iznosa, a na ime odustajanja od ovog Ugovora.

Povrat sredstava se vrši u kunama prema protuvrijednosti DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan povrata sredstava.

Članak 16.

Ugovorne strane posebno ugovaraju da prodavatelj Kupcu ne nadoknađuje ratne štete, štete prouzročene terorističkim aktima, kao ni štete koje nastupaju zbog više sile, a ne nadoknađuje niti štete koje za Kupca nastanu zbog zakašnjenja u ispunjenju obveza Prodavatelja preuzetih ovim Ugovorom do kojeg bi došlo iz naprijed navedenih uzroka.

Članak 17.

Ugovorne strane suglasne su da će ovim Ugovorom o kupoprodaji, pored kupoprodajne cijene u skladu s ovim Ugovorom i Ugovorom o završnom uređenju prostora ugovoriti još posebno i slijedeće:

- da Kupac nema pravo tražiti predaju u posjed predmetnog prostora i grunтовni prijenos prije potpune isplate kupoprodajne cijene i plaćenog poreza na ukupnu vrijednost prostora
- na koji način i u kojoj fazi građenja i opremljenosti će biti izvršena primopredaja prostora
- da će se prostor tretirati kao etažno vlasništvo, a Prodavatelj se obvezuje Kupcu predati dokumentaciju temeljem koje će Kupac, zajedno sa ovim Ugovorom i ispravom o ispunjenju ugovornih obveza, moći upisati etažno vlasništvo na kupljenoj nekretnini, s tim da cijena izrade ove dokumentacije pada na teret Prodavatelja
- da će troškove upisa objekta TRGOVAČKOG CENTRA snositi Prodavatelj
- garantni rok za kvalitetu izvedenih konstrukcijskih radova, je 10 (deset) godina, a za ugrađenu opremu prema garanciji isporučitelja opreme,
- postupak i rokovi za reklamaciju nedostataka i rokove za otklanjanje istih u garantnom roku
- obveza Kupca na sklapanje posebnog Ugovora s ostalim etažnim vlasnicima o snažanju srazmjernog dijela troškova zajedničkog održavanja objekta TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICA SESVETE
- obveza Kupca na sklapanje posebnog Ugovora s poduzećem koje će upravljati objektom, a koje poduzeće će odabrati Prodavatelj
- da će Kupac prije puštanja u upotrebu kupljenog prostora, koji je predmetom ovog Ugovora, prijaviti nadležnoj službi primopredaju kupljenog prostora, a zbog reguliranja eventualnih razlika u iznosu poreza na promet nekretnina odnosno drugih, ovim Ugovorom nepredvidivih davanja i taksi koje se mogu pojaviti, te da će svaka šteta i eventualne kazne nastale zbog nepravovremeno prijavljenog poreza, poreznih taksi, drugih taksi i davanja kojeje Kupac obvezan platiti, pasti na teret Kupca
- ukoliko do razlike u visini razreza poreza dođe krivnjom Prodavatelja odnosno ukoliko rok isporuke nekretnine iz članka 1. bude uzrok višoj stopi razreza poreza razlika u visini poreza pada na teret Prodavatelja
- kupac se obvezuje podmiriti porez na promet nekretnina
- ostala pitanja od značaja

Članak 18.

Prodavatelj ovim Ugovorom daje Kupcu garanciju za kvalitetu izvedbe građevinsko - obrtničkih radova za predmetni prostor u trajanju od dvije godine računajući od dana tehničkog pregleda objekta.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da Prodavatelj ne odgovara za kvarove i štete nastale zbog dužeg nekorištenja prostora.

Članak 19.

Primopredaja prostora izvršit će se u nazočnosti ovlaštenih predstavnika Prodavatelja i Kupca, o čemu se obavezno sastavlja primopredajni zapisnik od kojeg svaka strana dobiva po jedan primjerak.

Članak 20.

Prilikom primopredaje Kupac je dužan Prodavatelju odmah istaknuti primjedbe na vidljive nedostatke glede kvalitete izgrađenog prostora, a o uočenim skrivenim manama Kupac je dužan Prodavatelja pismeno izvijestiti odmah po njihovu uočavanju, a najkasnije u roku 3 (tri) dana sve u okviru garantnog roka, te odmah poduzeti sve potrebne mjere u cilju sprečavanja nastanka daljnje štete.

Prodavatelj se obvezuje izrečeni prigovor na kvalitetu razmotriti u roku 15 (petnaest) dana od dana primitka obavijesti od strane Kupca te će Kupca u daljnjem roku od 8 (osam) dana izvijestiti o neosnovanosti narečenih prigovora, ukoliko ih ne uvaži.

Ukoliko Prodavatelj narečene prigovore smatra osnovanim, obvezuje se nedostatke otkloniti u roku od 30 (trideset) dana računajući od dana proteka roka iz prethodnog stavka.

Članak 21.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će sve sporove proizašle iz ovog Ugovora pokušati riješiti sporazumno, a u suprotnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog Suda u Zagrebu.

Članak 22.


Ovaj Ugovor je sačinjen u četiri istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po dva, a stupa na snagu danom njegova potpisa.

Ugovor su ugovorne strane pročitale, razumjele, te ga u znak suglasnosti potpisuju i obvezuju se ne pobijati ga iz bilo kojeg razloga.

U Zagrebu, 04. rujna 1997. godine

PRODAVATELJ
PRIGORKA d.d. Sesvete
Direktor Društva

Vlado Kolak



PRIGORKA d.d.
za proizvodnju, graditeljstvo,
trgovinu i usluge
Sesvete, Sesvetska cesta 27

Direktor "Tržnica Sesvete"
Ivica Perić, dipl. oec.



KUPAC
GAVRILOVIĆ d.o.o.
direktor

Georg Gavrilović

 **Gavrilović d.o.o.**
Prva hrvatska tvornica
salame, sušena mesa i masti
Mate Gavrilovića potomci 3
PETRINJI — 28 SLAVONSKE UD. BIV. 59

Ja, JAVNI BILJEŽNIK IGNAC VUGER iz Sesveta

potvrđujem da je

Prigorka d.d. Smute, dir. Vlado
Kolac, Zagreb, grada Vukovana 226
u mojoj naznačenoj vlastoručnoj pismeno - stavi svoj rukoznak na njega
- prizna popis - rukoznak na pismenu kao svoj. Istovjetnost podnositelja isprave
utvrdio sam: na temelju osobne iskaznice ili putovnice

osobno prouat

broj putovnice ili putovnice je izdata

- svjedocima

broj putovnice ili putovnice

broj putovnice ili putovnice

- osobno prouat

rukopis - rukoznak na pismenu je izdat.

Javnobilježnička prijava za ovjeru po tar. br. 11 ZJP u iznosu od 10 kn
naplaćena i potvrđena. Iz primjerku kopirana za arhiv.

Osimbodo od poštne prijava koja je izdata na osnovi čl. 1 ZJP.
Javnobilježnička nagrada, zaradnata u iznosu od 30 kn, a trosak 1 kn.

Broj: OV-

7189/97.
U Sesvetama, 04. 9. 19 97.

Javni bilježnik
IGNAC VUGER



Ja, JAVNI BILJEŽNIK STJEPAN ŠAŠKOR, Zagreb, Frane Petrića 4

izdaje ovo: UGOVOR O KUPOPRODAJI OD 04.09.1997

Ispisan je rukopisom (pisanim) 100 SRPSKE pisačim pismom (pisanim) WARTA ZIMBREK

Broj: 6287/97 32,00
 U Zagrebu 24.10.97. 375,00

[Signature]

REPUBLIKA HRVATSKA
 MINISTARSTVO FINANCIA - POREZNA UPRAVA
 Područni ured Zagreb
 ISPOSTAVA SESVETE

Klasa: UP/I-410-20/ 97-01/1130
 Ur. broj: 513-07-01- 09-97-1
 Porez na promet nekretnina obračunat je na temelju
 članka 10. Zakona o porezu na promet nekretnina
 ("Narodne novine" broj 69/97) u iznosu od
44.698,06 kn
 (slovima) kn)
 na utvrđenu osnovicu od 714.967,50 kn.
 Porez na promet nekretnina plaćen je 23.07.1998.
 U Zagrebu 25.03.1999.

Po ovlaštenju:

