

**REZIDENCIJE d.o.o.**, Karlovac, M. Krleže 9, MB 1827103, zastupano po direktoru Renato Mikšić, u daljnjem tekstu: Prodavatelj

**Frank Marko Luksic**, Karlovac, Bašćinska cesta 39D, JMBG 3112973340038 i

**Monika Lukšić**, Karlovac, Bašćinska cesta 39D, JMBG 2312973345019

(u daljnjem tekstu «Kupac»),

zaključili su dana 13.06.2007.godine

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

### Uvodne odredbe

#### Članak 1.

Prodavatelj je vlasnik nekretnine: k.č.br. 2295/4 (po zemljišno knjižnom stanju k.č.br. 228/163 k.o. Velika Švarča) upisane u zk.ul. 1865, Br. Poduloška 6 k.o. Velika Švarča, Jamadol, Bohinjska 17, kod Općinskog suda u Karlovcu na kojoj se gradi višestambena građevina – urbana vila sa šest (6) stanova prema građevinskoj dozvoli UP/I-361-03/04-01/125, Ur. Br.: 2133-04-02/9-05-6 od 19.04.2005. godine koja je postala pravomoćna 19.05.2005. godine.

### Predmet Ugovora

#### Članak 2.

Temeljem ovog Ugovora prodavatelj prodaje, a kupac kupuje slijedeće nekretnine:

- 1777/10000 dijela nekretnine povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine odnosno STAN-2 u prizemlju, posebni dio oznake 2-1 do 2-10, trosobni, koji se sastoji od slijedećih prostorija: ulazni hall, dnevni boravak, kuhinja i blagovanje, kupaonica, soba, soba, spremište, wc, loggia, spremište, ukupne korisne površine 98,30 m<sup>2</sup>, i pripadaka stanu i to vrt oznake V-2( u nivou terena) korisne površine 7,06 m<sup>2</sup>, i parkirnim mjestom, oznake P-2 ( u nivou terena) korisne površine 3,44 m<sup>2</sup>, u Karlovcu, Bohinjska 17.

### Kupoprodajna cijena

#### Članak 3.

(1) Ukupna kupoprodajna cijena za nekretnine opisane u članku 2. ovog Ugovora iznosi Euro 80.720,00 (slovima: osamdeset tisuća sedamsto dvadeset eura i nula centi) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

(2) U cijenu je uračunat porez na dodanu vrijednost.

(3) Ukoliko bi stvarna kvadratura predmetnih nekretnina odstupala za više od 2% od one utvrđene ovim Ugovorom, ugovorne strane se obvezuju jedna drugoj podmiriti odgovarajući iznos na ime utvrđene razlike u kvadraturi.

#### Članak 4.

Kupoprodajna cijena utvrđena u prethodnom članku formirana je na slijedeći način:

- iznos od Euro 7.443,33 odnosno u kunskoj protuvrijednosti predstavlja cijenu zemljišta i troškove komunalnog doprinosa, koji iznos ne podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost, a isti iznos predstavlja osnovicu za plaćanje poreza na promet nekretnina;
- iznos od Euro 60.062,84 odnosno u kunskoj protuvrijednosti predstavlja vrijednost troškova građenja, te isti iznos predstavlja osnovicu za obračun poreza na dodanu vrijednost;

- iznos od Euro 13.213,83 odnosno u kunskoj protuvrijednosti predstavlja iznos poreza na dodanu vrijednost.

#### Članak 5.

(1) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da će kupac ukupnu kupoprodajnu cijenu utvrđenu u članku 3. ovog Ugovora platiti na slijedeći način:

- o iznos od 40.720,00 EUR-a (slovima: četrdeset tisuća sedamsto dvadeset Eura i nula centa) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. (Već plaćeno na žiro račun prodavatelja broj 2400008-1190260684 u Karlovačkoj banci)
- o iznos od 40.000,00 EUR-a (slovima: četrdeset tisuća Eura i nula centa) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja u gotovini u roku do 15 dana od dana potpisa ovog Ugovora, na žiro račun prodavatelja broj 2400008-1190260684 u Karlovačkoj banci, s naznakom PLAĆANJE ZA STAN 2 U PRIZEMLJU.

(2) Po izvršenoj cjelokupnoj uplati prodavatelj će kupcu izdati potvrdu iz koje će se vidjeti koliko iznosi uplaćena kupoprodajna cijena i tabularnu izjavu pogodnu za upis prava vlasništva.

#### Raskid Ugovora

#### Članak 6.

(1) Ugovorne strane izričito utvrđuju da su rokovi za isplatu ukupne kupoprodajne cijene fiksni rokovi, te isti predstavljaju bitan sastojak Ugovora u smislu članka 361. Zakona o obveznim odnosima.

(2) Shodno tome, ukoliko kupac ne bi uplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti do 01.07.2007.g., ovaj Ugovor se raskida po sili zakona, te više ne obvezuje niti jednu od ugovornih strana.

(3) U navedenom slučaju prodavatelj nije dužan posebno izvijestiti kupca o tome da je Ugovor raskinut.

#### Članak 7.

U slučaju raskida Ugovora prema odredbama članka 6. ovog Ugovora, prodavatelj se obvezuje izvršiti povrat uplaćenih sredstava, umanjen za 25% ukupno ugovorene cijene iz članka 3. ovog Ugovora, na način da će prodavatelj ista sredstva dostaviti kupcu na njegov tekući ili žiro račun u roku od 15 dana od dana dostavljanja pismene obavijesti o raskidu. U slučaju da prodavatelj odustane od prodaje predmetnih nekretnina, kupcu će biti vraćena sva do tada uplaćena sredstva.

#### Preinake na nekretnini

#### Članak 8.

(1) Ukoliko kupac želi da se na predmetnoj nekretnini izvrše određene izmjene ili preinake, dužan je o istome pismenim putem izvijestiti prodavatelja.

(2) Prodavatelj će, ukoliko će mu to okolnosti dozvoljavati, prihvatiti izvođenje tih dodatnih radova, a vrijednost istih će ugovorne strane u posebnom sporazumu utvrditi.

(3) Kupac se obvezuje izvođenje tih eventualnih dodatnih radova platiti unaprijed, te nema pravo na povrat istih sredstava, u slučaju da iz bilo kojeg razlog dođe do raskida Ugovora.

#### Pravo zajedničkog korištenja dijela parcele

#### Članak 9.

40.000  
x  
7.34  
293,200  
Tečaj  
14.06.2007

Kupac prihvaća utvrđeno pravo zajedničkog korištenja dijela parcele k.č.br. 2295/5 k.o. Karlovac II sa susjednom parcelom k.č.br. 2295/4 radi skladištenja zajedničkog UNP spremnika plina i pripadajućih instalacija do obje zgrade, te dozvoljava opskrbu plinom zgradi na k.č.br. 2295/4 k.o. Karlovac II preko dijela svoje parcele do izvedbe gradskog plina na predmetnim lokacijama i mogućnosti vlastitog priključka svake parcele. Kupac se obavezuje da će zajedno sa ostalim stanarima zgrade održavati spremnik plina i ograđeni prostor oko njega.

## **Garancije**

### **Članak 10.**

Prodavatelj jamči kupcu da je predmetna nekretnina njegovo isključivo vlasništvo, te da ista po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene neće biti opterećena nikakvim upisanim niti neupisanim teretima, kao niti eventualnim pravima trećih osoba, koja bi umanjivala vrijednost nekretnine ili ograničavala vlasnička prava na nekretnini, osim upisa da nije priložena uporabna dozvola.

### **Članak 11.**

Prodavatelj jamči da će predmetna nekretnina biti u cijelosti sagrađena prema građevinskoj dozvoli i odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, te da će svi materijali i ugrađena oprema imati potrebne ateste.

### **Članak 12.**

Prodavatelj daje kupcu garanciju za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njezine solidnosti u trajanju od 10 godina, za građevinske i obrtničke radove u trajanju od dvije godine računajući od dana uspješno obavljenog tehničkog pregleda zgrade, a za ugrađenu opremu i uređaje prodavatelj prenosi garancije primljene od proizvođača odnosno naručitelja.

## **Primopredaja**

### **Članak 13.**

(1) Prodavatelj se obavezuje najkasnije do 15.07.2007. godine predati predmetne nekretnine u posjed kupcu, pod uvjetom da je kupac u cijelosti platio ugovorenu kupoprodajnu cijenu.

(2) Ugovoreni rok primopredaje nekretnine može se produljiti u slučaju nastupa okolnosti na koje prodavatelj nije imao utjecaja, niti ih je mogao spriječiti, kao što su npr. viša sila i sl.

(3) Ukoliko bi pak prodavatelj došao u zakašnjenje primopredaje svojom krivnjom, kupcu pripada pravo na ugovornu kaznu (penal) u visini od 0,5 % (pol posto) od vrijednosti predmetne nekretnine, a koja se obračunava neovisno o samom trajanju zakašnjenja

(4) Ugovorne strane nastavno na odredbu iz stavka (2) ovog članka, posebno utvrđuju kako kupac nema prava na ugovornu kaznu ukoliko do primopredaje nekretnine nije došlo u predviđenom roku, iz razloga što nisu izvedeni priključci komunalne infrastrukture ili drugi radovi, koji su u nadležnosti i obveza trećih osoba koje nisu angažirane od strane prodavatelja.

### **Članak 14.**

(1) Primopredaja nekretnine izvršit će se nakon obavljenog tehničkog pregleda zgrade.

(2) Prodavatelj nije u obvezi predati nekretninu kupcu prije nego što isti u cijelosti podmiri kupoprodajnu cijenu.

(3) Prodavatelj će kupca pozvati na primopredaju, uz točnu naznaku dana i sata primopredaje, pismenim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu koja je navedena u ovom Ugovoru, ili na drugu adresu o kojoj ga pismenim putem izvijesti kupac.

(4) Prilikom poziva na primopredaju prodavatelj će istovremeno pozvati kupca da u cijelosti podmiri kupovnu cijenu, ukoliko to kupac već ranije nije učinio.

(5) Ukoliko se pošiljka ne bi mogla uručiti kupcu, a prodavatelj ni na drugi način nije u mogućnosti pozvati kupca na primopredaju i platež kupovne cijene (ukoliko ista već prije nije plaćena), smatrat će se da je Ugovor raskinut nakon proteka roka od 15 dana, računajući od dana kada je prodavatelj uputio pismenu obavijest putem pošte.

(6) Isto tako u slučaju da kupac nakon primitka poziva za primopredaju nekretnine, u roku od 15 dana od kada je dogovorena primopredaja nekretnine ne pristupi primopredaji nekretnine, a ne izvijesti prodavatelja o opravdanim razlozima zbog kojih nije u mogućnosti pristupiti primopredaji, ovaj ugovor se po sili zakona raskida.

(7) Nadalje, ukoliko kupac već prije nije u cijelosti platio ukupnu kupoprodajnu cijenu, isti je u obvezi izvršiti uplatu najkasnije u roku od 15 dana od primitka poziva za primopredaju i platež cijene, a u protivnom se ovaj ugovor po sili zakona raskida.

(8) U slučaju raskida ugovora temeljem odredbi iz prethodnih stavaka, prodavatelj zadržava kaparu, dok je dužan vratiti kupcu eventualne daljnje uplate koje je isti izvršio.

#### Članak 15.

(1) Prilikom primopredaje nekretnine ugovorne strane će sačiniti zapisnik u kojem će konstatirati stanje u kojem se ista nalazi.

(2) Kupac je prilikom primopredaje dužan izvršiti pregled nekretnine, te odmah izvijestiti prodavatelja o vidljivim nedostacima, jer će se u protivnom smatrati da istih nije bilo.

(3) U slučaju da prodavatelj prihvati reklamaciju kupca, obvezuje se u najkraćem roku otkloniti nedostatke.

(4) Manji nedostaci koji nisu od bitnog utjecaja na korištenje nekretnine, ne mogu biti razlog za odlaganje primopredaje, te je kupac dužan takvu nekretninu primiti u posjed.

#### Članak 16.

Prodavatelj će snositi sve obveze, doprinose, komunalne i druge naknade i sve troškove koji se odnose na korištenje predmetne nekretnine zaključno do dana primopredaje nekretnine u posjed kupcu, tj. do dana za kada je određena primopredaja, ukoliko kupac tada ne preuzme nekretninu u posjed.

### Uknjižba

#### Članak 17.

Temeljem ovog ugovora o kupoprodaji, prodavatelj ovlašćuje kupca da bez svake njegove daljnje suglasnosti ili odobrenja, ali pod uvjetom da su kupoprodajna cijena i eventualno nastali troškovi isplaćeni u cijelosti i temeljem tabularne izjave prodavatelja ovjerene kod javnog bilježnika da je kupoprodajna cijena u cijelosti plaćena i da je prodavatelj u cijelosti namiren, čime prestaju sve tražbine prodavatelja prema kupcu, ishodi upis suvlasničkog dijela nekretnine koji će pripasti kupcu u vlasništvo i isključivi posjed, a koja nekretnina je predmet ovog ugovora i opisana je u članku 2. ovog ugovora.

Troškove uknjižbe kupljene nekretnine u svoju korist snosit će kupac.

### Završne odredbe

#### Članak 18.

(1) Porez na promet nekretnina, koji se plaća na vrijednost zemljišta i troškove komunalnog doprinosa navedene u članku 4. ovog Ugovora snosi kupac.

(2) Kupac je dužan u roku od 30 dana od sklapanja ovog Ugovora prijaviti stjecanje nekretnine nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 19.

Troškove ovjere potpisa na ovom Ugovoru, kao i na tabularnoj ispravi u cijelosti snosi kupac.

Članak 20.

(1) Stranke se obvezuju sve eventualne nesporazume pokušati riješiti prvenstveno dogovorom, a za slučaj spora ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Karlovcu.

(2) Ugovorne strane su nadalje suglasne da će se u slučaju sudskog spora koji bi mogao proizaći iz Ugovora, dostava sudskih pismena izvršavati na adrese navedene u ovom ugovoru, a sve shodno odredbama iz članka 133.b Zakona o parničnom postupku.

Članak 21.

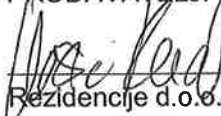
Ugovorne strane su ugovor pročitale i razumjele te potpisom potvrđuju da isti predstavlja njihovu pravu volju te ga u znak prihvata prava i obveza vlastoručno potpisuju.

Članak 22.

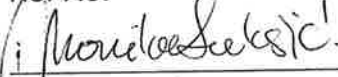

Ovaj ugovor je sastavljen u 6 istovjetnih primjeraka, od kojih su 2 za kupca, 2 za prodavatelja, a 2 su za potrebe javnobilježničke ovjere.

U Karlovcu, 13.06. 2007.g

PRODAVATELJ:

  
**REZIDENCIJE d.o.o.**  
KARLOVAC, M. Krleže 9  
Rezidencije d.o.o.  
Renato Mikšić

KUPAC:

  
Monika Lukšić  
  
Frank Marko Luksic

*Ja, javni bilježnik **NINA BUBAŠ MAGLIČIĆ**, Karlovac, I. G. Kovačića 2 potvrđujem da je: **Renato Mikšić**, Karlovac, Dr. A. Štampara 1, direktor **REZIDENCIJE d.o.o.**, Karlovac, Miroslava Krleže 9 u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam uvidom u osobnu iskaznicu broj: **14953400 MUP Karlovac**, a ovlaštenje za zastupanje uvidom Izvadak iz sudskog registra trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj, na današnji dan. Potpis na pismenu je istinit.*

*Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena i poništena na primjerku isprave koji ostaje u arhivi.*

*Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 0,00 kn +PDV, a trošak 00,00 kn.*

*Broj: Ov-7920/07*

*U Karlovcu, 13.06.2007.godine*



*Javni bilježnik*  
*Nina Bubáš Magličić*

*Temeljem članka 77.stavak 4. Zakona o ovjerenosti pismena, javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na kojem ovjerava.*

Ja, javni bilježnik, **NINA BUBAŠ MAGLIČIĆ**, Karlovac, I. G. Kovačića 2  
potvrđujem da su: **1. Monika Lukšić, Karlovac, Bašćinska cesta 39D**

**2. Frank Marko Luksic, Karlovac, Bašćinska cesta 39D**

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisali pismo.

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam uvidom u osobnu iskaznicu  
broj: **1. 101502565 PU Karlovačka**

**2. 101502529 PU Karlovačka**

Potpisi na pismenu su istiniti.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 ZJP u iznosu od 20,00 kn  
naplaćena i poništena na primjerku isprave koji ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 60,00 kn+PDV, a trošak 00,00 kn.

Broj: Ov-7920/07

U Karlovcu, 13.06.2007.godine



Javni bilježnik  
*Nina Bubas Magličić*

Temeljem članka 77.stavak 4. Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik ne  
odgovara za sadržaj pismena na kojim ovjerava, potpis.

