

**FELS FAMILY DRENOVA .d.o.o.**, OIB: 92194439411, Ldrovići, Ldrovići 24  
zastupano po z.z. Željko Ereiz iz Ldrovića, Ldrovići 24, OIB: 44580674155, kao  
o prodavatelja .....s jedne strane

i

**IVO JURIČEVIĆ** iz Čavli, Buzdehanj 41, OIB 62535679307 kao kupca  
.....s druge strane

zaključuju;

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **Članak 1.**

Stranke suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik nekretnine:

- k.č. 1343/122 ŠKURINJE ..... od 919 m2  
ŠUMA .....od 919 m2

upisana u z.k.ul. 5308 k.o. 324523, Drenova

Na predmetnoj nekretnini gradi se stambena građevina – samostojeća višebitelska građevina oznake „S5“, koja sadržava šest (6) stambenih jedinica, temeljem građevinske dozvole izdane od Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Rijeke Klasa: UP/I-361-03/19-01/78 Urbroj: 2170/01-13-02-21-19/BE/ od 18. ožujka 2021. Citirana građevinska dozvola je pravomoćna. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se predmetni stan kupuje u fazi „rohrbau“. U slučaju potrebe za dodatne radove po volji i želji kupca, ovdje stranke sačiniti će naknadno anex ovog Ugovora.

### **Članak 2.**

Predmet ovog ugovora je:

- Stan oznake S1 u prizemlju zgrade, a kako je to prikazano u skici – tlocrtu stana – zgrade koja skica je sastavni dio ovog Ugovora, u kojoj skici u tekstualnom djelu navodi se što čini stan oznake S1, glavni i sporedni dio, što je sve predmet kupnje i prodaje.

## stranica druga

Stan oznake S1 površine po pravomoćnoj građevinskoj dozvoli iznosi neto površine 115,17 m<sup>2</sup>, odnosno bruto 255,24 m<sup>2</sup>. Prilikom etažiranja moguća su minimalna odstupanja od kvadrature, točna kvadratura stana S1 bit će definirana u etažnom elaboratu, kao i suvlasnički dio stana u odnosu na cijelu zgradu.

### **Članak 3.**

Prodavatelj se obvezuje najkasnije do 31. ožujka, 2023. godine izvršiti sljedeće:

- dovršiti izgradnju predmetne zgrade, - dovršiti predmetni stan po sistemu „ključ u ruke“, - urediti okućnicu prema pravomoćnoj građevinskoj dozvoli, - predati nadležnom uredu za urbanizam cjelokupnu dokumentaciju za ishodenje uporabne dozvole,

Prodavatelj se obvezuje da će u roku od 60 dana od pravomoćne uporabne dozvole izvršiti sljedeće:

- izraditi etažni elaborat za predmetnu zgradu i predati ga na provedbu po dobivenoj pravomoćnoj uporabnoj dozvoli uz obavezu da u je etažnom elaboratu označen dio zemljišta koji će biti samo u korištenju etažnog dijela koji je predmet ove kupoprodaje,
- ishoditi energetska certifikat,
- ishoditi uris objekta u katastar odmah nakon uspješno obavljenog tehničkog pregleda i dobivene pravomoćne uporabne dozvole,
- ishoditi upis zgrade i stanova u zemljišnu knjigu odmah nakon
- urisa objekta u katastar,
- ishoditi zasebna brojila struje i vode za predmetni stan,- ishoditi potvrdu o kućnom broju.

Sastavni dio ovog ugovora su:

- sheme i tlocrti predmetne nekretnine



#### **Članak 4.**

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretninu iz čl. 1. ovog ugovora u za iznos od 200.000,00 eura (dvijestotinetisućaeura) plativo u Kunama prema srednjem tečaju HNB važećem na dan plaćanja.

Potpisom ovog Ugovora prodavatelj potvrđuje primitak iznos na ime djelomične isplate kupoprodajne cijene u visini od 20.000,00 eura (dvadesettisućaeura) na račun firme DRENOVA BOK d.o.o. OIB: 41698346603 iz Rijeke, Ivana Žorža 60 kao jednog od osnivača firme FELS FAMILY DRENOVA .d.o.o., OIB: 92194439411, Ladrovići, Ladrovići 24. DRENOVA BOK d.o.o. i FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. naknadno će regulirati međusobne odnose.

Kupac se obvezuje prodavatelju ostatak kupoprodajne cijene u visini od 180.000,00 eura (stotinuosamdesettisućaeura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, podmiriti prilikom sastava i potpisa aneksa ovog Ugovora u kojem aneksu će biti opisan predmet kupnje – stan kao samostalna (etažirana) stambena jedinica iz čl. 1. ovog Ugovora, temeljem kojeg aneksa će se opravdati predbilježba prava vlasništva, te izvršiti upis prava vlasništva na ime kupca u cijelosti.

Prodavatelj se obvezuje predate/provesti etažni elaborate za nekretninu iz čl. 1. ovog Ugovora najkasnije do mjeseca, prosinca, 2023.g., time najkasnije do navedenog roka pristupiti potpisivanju aneksa ovog Ugovora u smislu kako je to opisano u prethodnom stavku ovog članka.

Kupac stupa u samostalan posjed predmetnih nekretnina odmah u trenutku potpisivanja ovog Ugovora.

Prodavatelj se obvezuje podmiriti sve troškove vezane uz vlasništvo i korištenje nekretnine do dana predaje iste u neposredan posjed kupcu.

#### **Članak 5.**

Prodavatelj jamči da će gradnja objekta u cijelosti biti izvedena sukladno građevinskoj dozvoli, tehničkoj dokumentaciji, propisima i normativima čija je uporaba obavezna po građevinskoj dozvoli uz uvažavanje pravila struke, te glede kvalitete izvedenih radova i materijala korištenjem posebnih uzanci o građenju.

Prodavatelj odgovora za slijedeće nedostatke u izvedbi građevine:

- 10 godina za radove na konstrukciji (beton, konstruktivni zidovi i ploče;

#### stranica četvrta

- 2 godine na obrtničko-instalaterske radove;
- 10 godina na hidro izolacijske radove;

Na svu ugrađenu opremu i uređaje sukladno garancijama proizvođača uz obvezu redovitog održavanja od strane Kupca (minimalno 1 godina); uz početak trajanja garancija od uspješno izvršenog tehničkog pregleda objekata.

Kupac je dužan prodavatelju istaknuti odmah, prilikom primopredaje, sve primjedbe na vidljive nedostatke predmetne nekretnine, kao i ugrađene opreme u istu.

Sve tako uočene nedostatke prodavatelj je dužan otkloniti u roku od 60 dana od dana uočavanja istih, osim ukoliko je zbog prirode nedostatka potreban duži rok.

U svakom slučaju, kupac je uvijek ovlašten obavijestiti prodavatelja o nedostacima, a prodavatelj izdaje narudžbenicu za predmetne radove.

#### **Članak 6.**

Prodavatelj potpisom ovog Ugovora, ovlašćuje kupca da temeljem ovog Ugovora, bez ikakvog njegovog daljnjeg znanja i suglasnosti, izvrši predbilježbu prava vlasništva na nekretnini iz čl.1. ovog Ugovora u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci na svoje ime i svoju korist u cijelosti iste.

Ugovorne strane suglasno ustvrđuju da će prodavatelj upis prava vlasništva upisati odmah po predaji/upisu etažnog elaborata u odnosu na cijelu nekretninu, kada će predmet kupnje biti upisan kao samostalna etažna jedinica u kojem smislu će ovdje ugovorne strane sastaviti aneks ovog Ugovora u koje će biti opisan predmet ove kupnje – stan kao samostalna stambena jedinica, a temeljem kojeg aneksa će se opravdati predbilježba prava vlasništva, te izvršiti upis prava vlasništva na ime kupca u cijelosti.

Kupac stupa u samostalan posjed predmetnih nekretnina odmah u trenutku potpisivanja ovog Ugovora.

#### **Članak 7.**

Prodavatelj jamči da je stvarni vlasnik i posjednik predmetnih nekretnine, te da ne postoji neko pravo trećeg koje bi ograničavalo ili umanjivalo njegovo pravo vlasništva na istoj.

#### **Članak 8.**

Kupac se obvezuje snositi sve troškove vezane za sklapanje ovog Ugovora, te podmiriti obvezu koja se odnosi na plaćanje poreza na promet nekretnina.

stranica peta

14  
9

**Članak 9.**

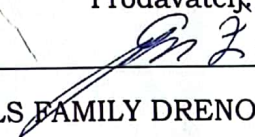
Svaki eventualni spor iz ovog Ugovora rješavat će se prvenstveno sporazumno, a ukoliko se na taj način spor ne bi mogao riješiti, o sporu odlučuje stvarno nadležan Općinski sud u Rijeci.

**Članak 10.**

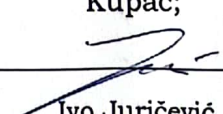
Ovaj Ugovor izraz je suglasnosti volje ugovornih strana i sklopljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka.

U Rijeci, dana 16. prosinca, 2022.g.

Prodavatelj;

  
\_\_\_\_\_  
FELS FAMILY DRENOVA .d.o.o.,  
zastupan po z.z. Željko Ereiz

Kupac;

  
\_\_\_\_\_  
Ivo Juričević



Ja, javni bilježnik **VELIBOR PANJKOVIĆ**, Rijeka, Ante Starčevića 4,  
potvrđujem da je stranka:

**ŽELJKO EREIZ, OIB 44580674155, LADROVIĆI, POREČ, LADROVIĆI 24**, kao član uprave  
**FELS FAMILY DRENOVA d.o.o., MBS 130123037, OIB 92194439411, Ladrovići, LADROVIĆI**  
**24**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj  
pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski  
registar elektroničkim putem na današnji dan.

**IVO JURIČEVIĆ, OIB 62535679307, BUZDOHANJ, BUZDEHANJ 41**, u mojoj nazočnosti  
vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio  
sam temeljem osobne iskaznice br. 116384478 PU PRIMORSKO - GORANSKA.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.

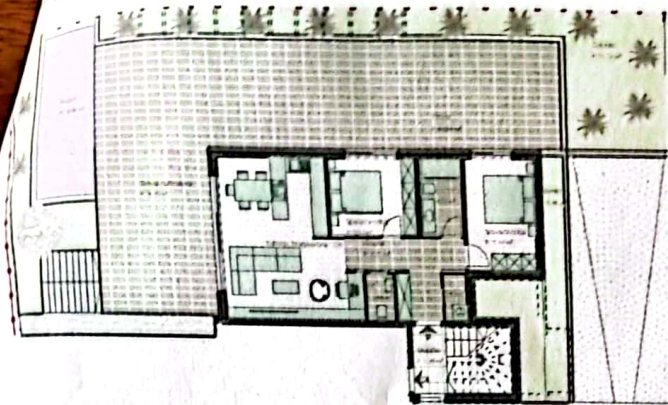
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u  
iznosu od 15,00 kn.

Broj: **OV-29655/2022**  
Rijeka, 16.12.2022.



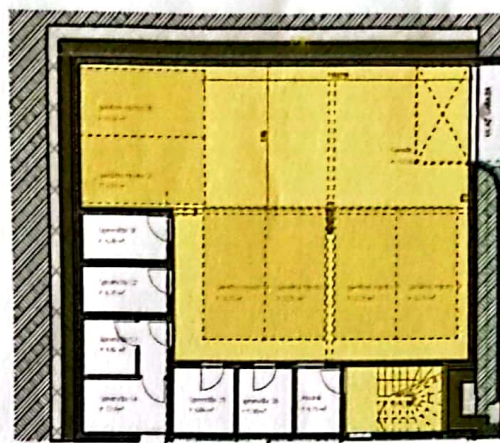
Javni bilježnik  
**VELIBOR PANJKOVIĆ**

*Iva Matijević*  
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK  
Iva Matijević



PRIZEMLJE

1:100



-2

Podrum

1:100

Stan			
Stan	Podrum	Podrum	Podrum
1	1	1	1
2	1	1	1
3	1	1	1
4	1	1	1
5	1	1	1
6	1	1	1
7	1	1	1
8	1	1	1
9	1	1	1
10	1	1	1
11	1	1	1
12	1	1	1
13	1	1	1
14	1	1	1
15	1	1	1
16	1	1	1
17	1	1	1
18	1	1	1
19	1	1	1
20	1	1	1
21	1	1	1
22	1	1	1
23	1	1	1
24	1	1	1
25	1	1	1
26	1	1	1
27	1	1	1
28	1	1	1
29	1	1	1
30	1	1	1
31	1	1	1
32	1	1	1
33	1	1	1
34	1	1	1
35	1	1	1
36	1	1	1
37	1	1	1
38	1	1	1
39	1	1	1
40	1	1	1
41	1	1	1
42	1	1	1
43	1	1	1
44	1	1	1
45	1	1	1
46	1	1	1
47	1	1	1
48	1	1	1
49	1	1	1
50	1	1	1
51	1	1	1
52	1	1	1
53	1	1	1
54	1	1	1
55	1	1	1
56	1	1	1
57	1	1	1
58	1	1	1
59	1	1	1
60	1	1	1
61	1	1	1
62	1	1	1
63	1	1	1
64	1	1	1
65	1	1	1
66	1	1	1
67	1	1	1
68	1	1	1
69	1	1	1
70	1	1	1
71	1	1	1
72	1	1	1
73	1	1	1
74	1	1	1
75	1	1	1
76	1	1	1
77	1	1	1
78	1	1	1
79	1	1	1
80	1	1	1
81	1	1	1
82	1	1	1
83	1	1	1
84	1	1	1
85	1	1	1
86	1	1	1
87	1	1	1
88	1	1	1
89	1	1	1
90	1	1	1
91	1	1	1
92	1	1	1
93	1	1	1
94	1	1	1
95	1	1	1
96	1	1	1
97	1	1	1
98	1	1	1
99	1	1	1
100	1	1	1

STAN 1

1:125

# FELS FAMILY RESIDENCES DRENOVA BOK - RIJEKA