

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

ULICA GRADA UDKOVADA 72, ZAGREB

(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODJEL ZA PRIJEM, EVIDENCIJANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1

31-12-2018

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa St-2950/18

KLASA:

UR. BROJ:

PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

IVAN JURISTIC

OIB 78388621241

Adresa / sjedište

SLAVKA UDKUTZKA 63, 51000 DIJEVA

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

TEHNIKA ZOOMING d.o.o.

OIB 85950064896

Adresa / sjedište

ULICA GRADA UDKOVADA 24, 1000 ZAGREB

PODACI O TRAZBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

UGOVOR

Iznos dospjele tražbine 37.476,22 (kn)

Glavnica 31.778,23 (kn)

Kamate 5.697,99 (kn)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
(kn)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

RAČUN, UGLOV, PREDUGOVOR, IZVADCI, KATALOG, DOKAZI, ZAPISNICI,

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA NE za iznos _____ (kn)

Naziv ovršne isprave

GDG.
DOKAZ

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

ZAGREB, 31.12.2018.

Potpis vjerovnika



TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB 85950064896, IBAN: HR2324020061100794705, Erste&Steiermarkische Bank d.d., Zagreb, koje zastupa direktor Ozren Domjanić s.s.i.g.
(u nastavku: Prodavatelj)

Ivan Jurišić, OIB 78388621241, 51000 Rijeka, Slavka Krautzeka 63, IBAN: HR5823300033253165744
(u nastavku: Kupac)

zaključili su slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE BR. 8719/17

PREAMBULA

Prodavatelj je zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine, i to: **zk.č.br.: 2270/31**, oznake zemljišta: **DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG**, površine 1429 m², upisane u zemljišnoknjižni uložak broj: 109065 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a što odgovara katastarskoj čestici broj:6895/30, k.o. Centar.

Na zemljištu iz prethodnog stavka u tijeku je izgradnja **«Poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom»**, te stoga navedena građevina nije etažirana niti upisana u katastar i zemljišne knjige nadležnog suda.

Za «Poslovno-stambenu građevinu Z4 s trafostanicom» izdana je građevinska dozvola od 29.11.2016. godine, KLASA:UP/I-361-03/16-001/1278, Ur.broj:251-13-22-1/050-16-8, pravomoćna sa danom 02.12.2016. godine.

Utvrđuje se da je dana 18.04.2017. između Prodavatelja i Kupca sklopljen Predugovor o kupoprodaji nekretnine br. 8712/17 za poseban dio nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora.

Utvrđuje se da je od dana 03.03.2017.g. između Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732 (dalje u tekstu: **Banka**), Prodavatelja (kao **Graditelja**) i **TEHNIKE d.d.**, zaključen Ugovor o poslovnoj suradnji br. 3/2017, kojim su utvrđena prava i obveze ugovornih strana vezana uz kreditiranje kupaca stambenih prostora u stambeno-poslovnoj građevini Z4 s trafostanicom (dalje u tekstu: **Ugovor o poslovnoj suradnji**).

Navedenim Ugovorom o poslovnoj suradnji, TEHNIKA d.d., obvezala se da će, temeljem Izjave o solidarnom jamstvu, solidarno jamčiti Banci po svakom pojedinom ugovoru o stambenom kreditu koji kupac zaključi s Bankom, i to od trenutka sklapanja Ugovora o stambenom kreditiranju pa do trenutka uknjižbe založnog prava/hipoteke Banke po tom Ugovoru o stambenom kreditiranju.

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

1.1. Ovim ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu u **«Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom»**, koja se gradi na **zk.č.br.:2270/31**, oznake zemljišta: **DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA**

POSAVSKOG, površine **1429 m²**, upisane u zemljišnoknjižni uložak broj: 109065 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, i to:

5- SOBNI STAN S 29, 8. KAT

uključujući i suvlasnički dio zemljišta, te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama članka 68., 69. i članka 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji će biti dodatno utvrđeni nakon provedenog Elaborata posebnih dijelova za predmetnu građevinu (Etažni elaborat) (dalje u tekstu: **Nekretnina**).

1.2. Kupac se obvezuje istovremeno sa zaključenjem ovog Ugovora zaključiti i Ugovor o kupoprodaji garažnog parkirnog mjesta u «Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom».

1.3. Netto komercijalna površina Nekretnine iz članka 1. točke 1.1. ovog Ugovora iznosi:

UKUPNO: 131,91 m²

Prikaz strukture cijene i obračun PDV-a:

Opis stavke	Jedinična cijena (kn)	m ²	Osnovica za porez na promet nekretnina (kn)	Osnovica za porez na dodanu vrijednost (kn)	PDV (kn)	Ugovoreni iznos (kn)
stan	19.082,56	111,16	0,00	1.696.973,90	424.243,47	2.121.217,37
balkon	9.523,45	18,22	0,00	138.813,81	34.703,45	173.517,26
loggia	14.267,33	2,53	0,00	28.877,07	7.219,27	36.096,34
Ukupno ugovoreno		131,91	0,00	1.864.664,78	466.166,19	2.330.830,97

1.4. Površina Nekretnine iskazana je u skladu s katalogom, pa Kupac i Prodavatelj prihvaćaju da se ugovorena cijena neće mijenjati zbog eventualnog odstupanja u kvadraturi do kojeg bi došlo na osnovi izvedenog stanja te eventualnih naknadnih izmjena u opisu i izgledu nekretnine ukoliko su takve izmjene neophodne zbog tehničkih razloga odnosno nužne za potrebe regularnog funkcioniranja i upotrebe predmetne nekretnine i građevine kao cjeline, a koje bi odstupanje iznosilo najviše $\pm 2\%$ od ovim ugovorom ugovorene površine.

1.5. Iznimno, u slučaju da je kvadratura po stvarno izvedenom stanju **veća** od ugovorene kvadrature za više od 2% površine utvrđene ovim Ugovorom, Kupac je dužan izvršiti **nadoplatu** kupoprodajne cijene, ali samo razliku u kvadraturi koja prelazi ugovorenu kvadraturu uvećanu za 2% površine.

U slučaju da je kvadratura po stvarno izvedenom stanju **manja** od ugovorene kvadrature za više od 2% površine utvrđene ovim Ugovorom, Prodavatelj je dužan izvršiti **povrat** kupoprodajne cijene, ali samo za razliku u kvadraturi koja prelazi ugovorenu kvadraturu umanjenu za 2% površine utvrđene ovim Ugovorom.

Nadoplata odnosno povrat razlike kupoprodajne cijene za višak odnosno manjak kvadrata obračunati će se po cijenama iz ovog Ugovora.

Utvrđuje se da će Prodavatelj, na zahtjev Kupca od 29.03.2017. („Izmjene u tlocrtu“) o svom trošku izvršiti promjene u tlocrtnom izgledu stana u odnosu na katalog iz stavka 1.4 ovog Ugovora, sukladno nacrtu koji je prilog Predugovoru. Sve naknadne manje izmjene u tlocrtu stana, a ukoliko se radi o izmjenama u projektnoj fazi, snosi Prodavatelj, a ukoliko se radi na već izvedenom stanju, snosi Kupac. Kupac je upoznat da navedene promjene mogu imati za posljedicu izmjene u konačnom obračunu površine nekretnine, što će se regulirati dodatkom Ugovora o kupoprodaji.

Osim promjena u tlocrtnom izgledu stana, Kupac može po vlastitom izboru odabrati i nabaviti materijal i opremu (parkete, keramičke pločice, sanitarije i sl.). U tom slučaju kupoprodajna cijena bit će umanjena za vrijednost opreme koju je, sukladno glavnom projektu i troškovniku, trebao nabaviti Prodavatelj, a što će se također regulirati dodatkom Ugovora o kupoprodaji.

Utvrđuje se da Prodavatelj **ne garantira**, ni po kojoj osnovi, za kvalitetu i izvedbu materijala i opreme iz prethodnog stavka ovog članka koja se nabavlja od strane Kupca, a što će se i dodatno zapisnički utvrditi.

Za navedene materijala i opremu Kupac se obvezuje dostaviti prodavatelju sve potrebne ateste i certifikate odmah po isporuci a najkasnije **do 15.08.2017.** godine.

KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 2.

2.1. Ukupna cijena nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora izražena u eurima iznosi:

313.667,23 EUR

(slovima: tristotrinaesttisućašestošezdesetsedam EUR i dvadesettri centa)

plativo u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan plaćanja.

Ukupna cijena nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora preračunata u kune formirana je na osnovi **2.568,00 EUR/m² za stan, 1.281,60 EUR/m² za balkon, 1.920,00 EUR/m² za loggia**, a sve prema tečajnoj listi HNB Srednji za devize i iznosi:

2.330.830,97 kn

(slovima: dvamilijunatristotridesettisućaosamstotrideset kn i devedesetsedam lipa)

NAČIN PLAĆANJA

Članak 3.

3.1. Kupac se obvezuje uplatiti iznos od:

313.667,23 EUR

(slovima: tristotrinaesttisućasestošezdesetsedam EUR i dvadesettri centa)

na slijedeći način:

1. dio kupoprodajne cijene u iznosu od 15.683,36 EUR, PLAĆENO Predugovorom 8712/17.

Iznos utvrđen u prethodnom stavku predstavlja kaparu u visini od **5%** ukupno ugovorenog iznosa.

Plaćena kapara uračunava se u kupoprodajnu cijenu Nekretnine.

2. dio kupoprodajne cijene u iznosu od 16.022,63 EUR, najkasnije do 17.05.2017. godine.

3. dio kupoprodajne cijene u iznosu od 281.961,24 EUR, najkasnije do 31.05.2017. godine, putem kredita Privredne banke Zagreb d.d., a sve prema Ugovoru o poslovnoj suradnji između Banke i Prodavatelja.

3.2. Kada Kupac plaća kupoprodajnu cijenu utvrđenu ovim člankom putem pošte, banke ili neke druge ustanove za platni promet, a smatrat će se da je plaćanje izvršeno danom kada su sredstva prispjela na račun Prodavatelja.

3.3. Sva plaćanja po ovom ugovoru Kupac će izvršiti na račun Prodavatelja broj: **IBAN:HR2324020061100794705, Erste&Steiermarkische Bank d.d., Zagreb**, s oznakom Nekretnine, te broja i datuma ovog Ugovora.

3.4. Prodavatelj jamči Kupcu **nepromjenjivost ugovorene kupoprodajne cijene**, a Kupac se odriče potraživanja prema Prodavatelju s osnova kamata na novčana sredstva uplaćena prije primopredaje Nekretnine propisanih člankom 13. Zakona o zaštiti potrošača (NN 41/14, 110/15).

3.5. Kupac je suglasan da se u cilju realizacije eventualnog kredita po ovom Ugovoru i u komunikaciji između Banke i Prodavatelja koriste njegovi osobni podaci, te se obvezuje poduzeti i sve druge radnje koje će Banka eventualno zahtijevati kako bi Kupcu kredit bio omogućen i izvršen uključujući i davanje potrebnog jamstva.

ROK

Članak 4.

4.1. Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na primopredaju Nekretnine odnosno predaju Nekretnine u posjed Kupcu u **rujnu 2017. godine.**

4.2. U slučaju kašnjenja s predajom nekretnine Kupcu, Kupac je ovlašten zahtijevati penale u visini od **0,015%** iznosa kupoprodajne cijene za svaki dan kašnjenja.

OBVEZE PRODAVATELJA

Članak 5.

5.1. Prodavatelj jamči Kupcu da će, kada se za to ispune ovim Ugovorom ugovoreni uvjeti, omogućiti Kupcu upis prava vlasništva Nekretnine, da na njoj u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Kupca, da nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima, osim založnog prava Banke – Kreditora Prodavatelja, **koji je uknjiženo ili će se uknjižiti na Nekretnini**, te da ne postoje nikakvi stvarnopravni ili obveznopravni zahtjevi trećih osoba. Prodavatelj se obvezuje uknjiženo založno pravo Banke – Kreditora Prodavatelja brisati kao teret Nekretnine odmah po provedbi Elaborata o etažiranju u zemljišnoj knjizi.

5.2. Prodavatelj se obvezuje da od trenutka potpisa ovog Ugovora pa do dana izdavanja Tabularne isprave Kupcu i upisa Kupca u zemljišne knjige neće u pogledu Nekretnine stjecati prava u korist trećih osoba, da Nekretninu neće otuđiti niti opteretiti u korist trećih osoba, ili istom na bilo koji način raspolagati, osim navedenog u prethodnom stavku.

5.3. Prodavatelj se obvezuje da će Dodatkom ovom Ugovoru o kupoprodaji utvrditi sve konačne vrijednosti i pojedinosti oko predmetne Nekretnine kako bi se na temelju takvog Dodatka Ugovoru mogla izdati valjana Tabularna isprava Kupcu.

5.4. Prodavatelj se obvezuje da će sve potrebne radnje u cilju **izrade** Elaborata o etažiranju provesti o svom trošku, te da će poduzeti sve radnje radi ovjere i provedbe Elaborata u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu, u najkraćem mogućem roku.

5.5. Prodavatelj se obvezuje pribaviti **energetski certifikat** za «Poslovno-stambenu građevinu Z4 s trafostanicom» odnosno za njezine posebne dijelove, prije izdavanja Uporabne dozvole i isti predati Kupcu.

5.6. Prodavatelj će dostaviti Banci **Zapisnik o primopredaji Nekretnine** potpisan od strane Prodavatelja i Kupca.

5.7. Prodavatelj se ovim Ugovorom obvezuje **dopustiti Kupcu zasnivanje založnog prava** u korist Banke na Nekretnini, a radi osiguranja potraživanja Banke po osnovi izdanog kredita Kupcu ukoliko Kupca zaključi sa Bankom takav ugovor.

5.8. Prodavatelj izričito i bez ikakvih daljnjih uvjeta daje svoju suglasnost da temeljem ovog Ugovora Zemljišno-knjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu, na prijedlog Kupca i/ili Prodavatelja, **izvrši uknjižbu založnog prava** u korist Banke na suvlasničkom dijelu nekretnine povezanog s posebnim dijelom nekretnine opisanim u prethodnom stavku, **nakon** provedbe Etažnog elaborata u zemljišnim knjigama nadležnog suda.

5.9. Prodavatelj se obvezuje, samo ukoliko je to potrebno radi realizacije ugovora o kreditu između Banke i Kupca, dopustiti društvu **PBZ Nekretnine d.o.o.** ili drugim ovlaštenim procijeniteljima da za račun Banke obave i dostave Banci procjenu posebnih dijelova zgrade, a sve kada se provede Etažni elaborat.

OBVEZE KUPCA

Članak 6.

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se pod primopredajom Nekretnine u posjed smatrati primopredaja **potpuno dovršene** Nekretnine za korištenje, s time da eventualno manji nedostaci koji nemaju bitnog utjecaja na uporabu Nekretnine, neće biti razlog za odlaganje primopredaje.

6.2. Kupac je dužan preuzeti Nekretninu u roku **od 8 dana** od primitka poziva Prodavatelja na primopredaju, pod uvjetom da je do tog dana Kupac ispunio sve obveze iz ovog Ugovora i Ugovora opisanog u točki 1.2. članka 1. ovog Ugovora.

6.3. O primopredaji Nekretnine i stupanju u posjed Ugovorne strane sačinit će **Zapisnik o primopredaji**. Danom potpisa navedenog Zapisnika rizik slučajne propasti Nekretnine prelazi na Kupca.

6.4. Prodavatelj nije dužan predati Nekretninu u posjed Kupcu, niti mu omogućiti upis prava vlasništva Nekretnine prije podmirenja cjelokupne kupoprodajne cijene.

6.5. Kupac se obvezuje da će kao vlasnik Nekretnine, kada se za to steknu uvjeti, s ostalim suvlasnicima „Poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom» zaključiti ugovor, sukladno članku 377. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojim će se utvrditi način korištenja, upravljanja i održavanja kolnog prilaza garažnim mjestima, rampe i drugih pripadajućih uređaja.

6.6. Kupac ovim putem izjavljuje da neopozivo ovlašćuje Prodavatelja da u slučaju raskida ili otkaza ovog Ugovora o kupoprodaji i/ili raskida ili otkaza Ugovora o stambenom kreditu, a do kojeg raskida ili otkaza može doći iz razloga odgovornosti Kupca ili Prodavatelja te ili sporazumno, do trenutka upisa založnog prava/hipoteke u korist Banke na nekretnini izvrši povrat sredstava uplaćenih kreditom Banke, u iznosu izvršene uplate, i to na račun Banke po kreditnoj partiji stambenog kredita po kojoj se isplaćivao iznos kredita u roku od 8 dana od dana dostavljanja pisane obavijesti o raskidu ili otkazu ovog Ugovora.

6.7. Kupac se obvezuje potpisati Ovršnu izjavu kojom će omogućiti provedbu ovrhe na svojoj imovini u slučaju da ne podmiri svoje obveze iz Ugovora o kreditu, a koje bi dospjele neplaćene tražbine Banke u tom slučaju bio obavezan podmiriti Prodavatelj kao jamac ili Tehnika d.d. kao solidarni jamac.

Navedena Ovršna izjava vrijedi samo od trenutka potpisa pa do trenutka uknjižbe založnog prava banke na predmetnoj nekretnini.

6.8. Kupac potpisom ovog Ugovora izričito dopušta i daje punomoć Prodavatelju da ga uknjiži kao vlasnika predmetne nekretnine kada se provede Etažni elaborat.

GARANCIJE I ISTICANJE NEDOSTATAKA

Članak 7.

7.1. Prodavatelj jamči Kupcu za solidnost konstrukcije građevine iz članka 2. u razdoblju od 10 godina **od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta**, za

kvalitetu građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova u roku od 2 (dvije) godine od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta, dok će za ugrađenu opremu, uređaje i instalacije u Nekretnini Prodavatelj prenijeti na Kupca garancije primljene od Proizvođača odnosno Isporučitelja, uz uvjet propisanog korištenja i održavanja istih, **osim navedenog u čl. 1 st. 1.5 ovog Ugovora.**

7.2. Kupac je dužan prilikom preuzimanja Nekretnine i stupanja u posjed odmah staviti prigovore na uočene nedostatke, što će se konstatirati u zapisniku o primopredaji.

7.3. O skrivenim nedostacima Kupac je obavezan obavijestiti Prodavatelja čim ih uoči, a istekom 2 (dvije) godine od dana primopredaje Nekretnine, Kupac gubi pravo pozivati se na skrivene nedostatke Nekretnine, te prestaje i obveza Prodavatelja za njihovim otklanjanjem. Pored toga, odmah po uočavanju skrivenih nedostataka, Kupac je dužan poduzeti mjere u cilju sprječavanja nastanka daljnje štete.

TABULARNA ISPRAVA

Članak 8.

8.1. Prodavatelj se obvezuje izdati Kupcu Tabularnu ispravu, kojom će dozvoliti Kupcu da bez ikakvih daljnjih pitanja i suglasnosti uknjiži pravo vlasništva na svoje ime na Nekretnini iz ovog Ugovora u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima, **u roku od 90 dana nakon što se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:**

- u potpunosti bude završena izgradnja Poslovno-stambene građevine iz ovog Ugovora,
- bude plaćena kupoprodajna cijena u cijelosti shodno odredbama ovog Ugovora,
- bude proveden Elaborat etažiranja za Poslovno-stambenu građevinu iz ovog Ugovora u zemljišnoj knjizi.

8.2. U slučaju potrebe za sklapanjem dodatka ovom Ugovoru o kupoprodaji, Prodavatelj se obvezuje pristupiti sklapanju istog u primjerenom roku od dana primitka obavijesti od Kupca, kako bi se Kupcu omogućio upis prava vlasništva na predmetu kupoprodaje u zemljišnim knjigama.

8.3. Prodavatelj će na pisani zahtjev Kupca dostaviti Kupcu sve potrebne isprave kojima raspolaže, a koje može zatražiti zemljišnoknjižni odjel nadležnog suda, katastar ili drugo državno tijelo, a sve u svrhu uknjižbe prava vlasništva na ime Kupca na predmetu kupoprodaje, ukoliko je za izdavanje navedenih isprava nadležan Prodavatelj.

8.4. Sve troškove u vezi sa zemljišno-knjižnim prijenosom vlasništva s Prodavatelja na Kupca snosi **Prodavatelj.**

POREZ

Članak 9.

9.1. Temeljem članka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11, 143/14) Kupac je oslobođen prijave ovog Ugovora Poreznoj upravi i plaćanja poreza na promet nekretnina.

9.2. Utvrđuje se da će se svi porezi i bilo koja utvrđena davanja plaćati prema važećim zakonskim i podzakonskim propisima u ono vrijeme kada po tom propisu nastupi obveza.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor u dobroj vjeri i nastojat će eventualne sporove rješavati sporazumno, a ukoliko to ne uspiju, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

RASKID UGOVORA

Članak 11.

11.1. Kupac i Prodavatelj imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor u kojem slučaju je Prodavatelj obavezan vratiti Kupcu uplaćena novčana sredstva bez kamata, u roku od **15 (petnaest) dana** od dana dostave pisane izjave o raskidu.

11.2. Ovaj Ugovor **se smatra raskinutim**, bez potrebnih pisanih izjava ugovornih strana te ostalih suglasnosti, ukoliko Kupac **ne uplati** iznos kupoprodajne cijene do trenutka određenog člankom 3. točkom 3.1. ovog Ugovora, ukoliko Kupac **ne sklopi** Ugovor iz članka 1. točka 1.2. ovog Ugovora i ukoliko Kupac ne uplati iznos kupoprodajne cijene do trenutka određenog odredbama tog ugovora. U tom slučaju Prodavatelj pridržava pravo zadržati iznos uplaćene kapare.

11.3. Ukoliko Kupac odustane od ovog Ugovora, Prodavatelj ima pravo zadržati primljenu kaparu, te pravo na naknadu štete u koju će se kapara uračunati.

11.4. Ukoliko Prodavatelj odustane od ovog Ugovora, Prodavatelj je obavezan Kupcu izvršiti povrat uplaćene kapare bez kamata **u roku od 30 dana** od dana odustanka.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.

12.1. Za sve situacije koje nisu obuhvaćene ovim Ugovorom primijenjuje se Zakon o obveznim odnosima.

12.2. Ovaj Ugovor izrađen je i potpisan u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih 2(dva), za interne potrebe, odmah zadržava Prodavatelj, a 2(dva) primjerka preuzima Kupac, radi ovjere potpisa Prodavatelja. Pri tom 1 (jedan) primjerak ovjerenog Ugovora zadržava Javni bilježnik u svojoj arhivi, a drugi primjerak zadržava Kupac.

Istovremeno s ovjerom potpisa Prodavatelja Kupac je dužan dati ovjeriti 4(četiri) primjerka preslike ovog Ugovora, te je dužan 1(jedan) ovjereni primjerak preslike odmah predati Prodavatelju, a 3(tri) ovjerena primjerka preslike zadržava za svoje potrebe.

Troškove ovjere potpisa Prodavatelja, te troškove ovjere preslika, kao i sve ostale pripadajuće dokumentacije potrebne po ugovoru o kreditu sa Bankom, snosi **Kupac**.

12.3. Ugovorne strane su suglasne da bilo kakvi prethodni usmeni dogovori trenutkom potpisa ovog Ugovora prestaju važiti, te da nikakve izmjene i dopune ovog Ugovora neće biti valjane ukoliko nisu sastavljene u pisanoj formi i potpisane od obiju strana.

12.4. Ugovorne strane ovaj su Ugovor pročitale, međusobno sastavile i rastumačile, nakon čega izjavljuju da je u Ugovoru sadržana njihova slobodno izražena volja, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, 09.05.2017.

PRODAVATELJ:

TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.
Direktor:

Ozren Domjanić s.s.i.g.

KUPAC:

Ivan Jurišić

Ja, **JAVNI BILJEŽNIK Pero Džankić, ZAGREB, Ulica grada Vukovara 269G** potvrđujem da su

1. **OZREN DOMJANIĆ (OIB: 48830234068), rođen 12.06.1977. godine, ZAGREB, MATIJE MURKA 5 A, direktor TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., OIB: 85950064896**, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdio uvidom u sudski registar MBS 081045645, putem interneta na dan ovjere (zastupa društvo pojedinačno i samostalno), priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

2. **IVAN JURIŠIĆ (OIB: 78388621241), rođen 27.07.1983. godine, RIJEKA, RIJEKA, SLAVKA KRAUTZEKA 63**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam (na temelju):

1. OI **103765491** izdanom od PU ZAGREBAČKA, potpis stranke deponiran pod poslovnim brojem OU-133/2016.

2. OI **110919272** izdanom od PU PRIMORSKO - GORANSKA dana 07. svibnja 2014..

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 20,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 60,00 kn + PDV 25% (15,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: **OV-3757/2017**
U Zagrebu, **12.05.2017.**

Javni bilježnik
Pero Džankić
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Martina Plastić



Ja, **JAVNI BILJEŽNIK Pero Džankić, ZAGREB, Ulica grada Vukovara 269G** potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave

Ugovor o kupoprodaji nekretnine br. 8719/17 od dana 09.05.2017.

Ispisan je fotokopirnim uređajem koji ima 10 stranica, a ovjerava se u 4 primjerka.

Izvorna isprava se po tvrdnji stranke nalazi kod stranke, a donijela ju je sa sobom stranka **IVAN JURIŠIĆ (OIB: 78388621241), rođen 27.07.1983. godine, RIJEKA, RIJEKA, SLAVKA KRAUTZEKA 63 (OI br. 110919272 PU PRIMORSKO - GORANSKA).**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. ZJB u iznosu od 45,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 40,00 kn + PDV 25% (10,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: **OV-3759/2017**
U Zagrebu, **12.05.2017.**

Javni bilježnik
Pero Džankić
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Martina Plastić



TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., 10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 85950064896, IBAN: HR2324020061100794705, Erste&Steiermarkische Bank d.d., Zagreb, koje zastupa direktor Ozren Domjanić s.s.i.g. (u nastavku: **Prodavatelj**)

i

Ivan Jurišić, OIB: 78388621241, 51000 Rijeka, Slavka Krautzeka 63, IBAN: HR5823300033253165744, (u nastavku: **Kupac**)

zaključili su slijedeći

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE BR. 8712/17

PREAMBULA

Prodavatelj je stvarni i zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine, i to: **zk.č.br.: 2270/31**, oznake zemljišta: **DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG**, površine 1429 m², upisane u zemljišnoknjižni uložak broj: 109065 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a što odgovara katastarskoj čestici broj: 6895/30, k.o. Centar.

Na zemljištu iz prethodnog stavka u tijeku je izgradnja «Poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom», te stoga navedena građevina nije etažirana niti upisana u katastar i zemljišne knjige nadležnog suda.

Za «Poslovno-stambenu građevinu Z4 s trafostanicom» izdana je građevinska dozvola od 29.11.2016. godine, KLASA: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur.broj: 251-13-22-1/050-16-8, pravomoćna sa danom 02.12.2016. godine.

Utvrđuje se da je od dana 03.03.2017.g. između Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732 (dalje u tekstu: Banka), Prodavatelja (kao Graditelja) i TEHNIKE d.d., zaključen Ugovor o poslovnoj suradnji br. 3/2017, kojim su utvrđena prava i obveze ugovornih strana vezana uz kreditiranje kupaca stambenih prostora u stambeno-poslovnoj građevini Z4 s trafostanicom (dalje u tekstu: Ugovor o poslovnoj suradnji).

Navedenim Ugovorom o poslovnoj suradnji, TEHNIKA d.d., obvezala se da će, temeljem Izjave o solidarnom jamstvu, solidarno jamčiti Banci po svakom pojedinom ugovoru o stambenom kreditu koji kupac zaključi s Bankom, i to od trenutka sklapanja Ugovora o stambenom kreditiranju pa do trenutka uknjižbe založnog prava/hipoteke Banke po tom Ugovoru o stambenom kreditiranju.

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

1.1. Predugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj prodati, a Kupac kupiti stan u «**Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom**», a koja se gradi na **zk.č.br.: 2270/31**, oznake zemljišta: **DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG**, površine 1429 m², upisane u zemljišnoknjižni uložak broj: 109065 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, i to:

5- SOBNI STAN S 29, 8. KAT

uključujući i suvlasnički dio zemljišta, te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine, srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama članka 68., 69. i članka 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: Nekretnina).

1.2. Kupac se obvezuje istovremeno sa zaključenjem ovog Predugovora zaključiti i Predugovor odnosno Ugovor o kupoprodaji garažnog parkirnog mjesta u «Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom».

1.3. Netto komercijalna površina Nekretnine iz članka 1. točke 1.1. ovog Predugovora iznosi:

UKUPNO: 131,91 m²

Prikaz strukture cijene i obračun PDV-a:

Opis stavke	Jedinična cijena (kn)	- m ²	Osnovica za porez na promet nekretnina (kn)	Osnovica za porez na dodanu vrijednost (kn)	PDV (kn)	Ugovoreni iznos (kn)
stan	19.082,56	111,16	0,00	1.696.973,90	424.243,47	2.121.217,37
balkon	9.523,45	18,22	0,00	138.813,81	34.703,45	173.517,26
loggia	14.267,33	2,53	0,00	28.877,07	7.219,27	36.096,34
Ukupno ugovoreno		131,91	0,00	1.864.664,78	466.166,19	2.330.830,97

1.4. Površina Nekretnine iskazana je u skladu s katalogom, pa Kupac i Prodavatelj prihvaćaju da se ugovorena cijena neće mijenjati zbog eventualnog odstupanja u kvadraturi do kojeg bi došlo na osnovi izvedenog stanja te eventualnih naknadnih izmjena u opisu i izgledu nekretnine ukoliko su takve izmjene neophodne zbog tehničkih razloga odnosno nužne za potrebe regularnog funkcioniranja i upotrebe predmetne nekretnine i građevine kao cjeline, a koje bi iznosilo najviše $\pm 2\%$ od ovim Predugovorom ugovorene površine.

1.5. Iznimno, u slučaju da je kvadratura po stvarno izvedenom stanju **veća** od ugovorene kvadrature za više od 2% površine utvrđene ovim Predugovorom, Kupac je dužan izvršiti nadoplatu kupoprodajne cijene, ali samo razliku u kvadraturi koja prelazi ugovorenu kvadraturu uvećanu za 2% površine.

U slučaju da je kvadratura po stvarno izvedenom stanju **manja** od ugovorene kvadrature za više od 2% površine utvrđene ovim Predugovorom, Prodavatelj je dužan izvršiti povrat kupoprodajne cijene, ali samo za razliku u kvadraturi koja prelazi ugovorenu kvadraturu umanjenu za 2% površine utvrđene ovim Predugovorom.

Nadopлата odnosno povrat razlike kupoprodajne cijene za višak odnosno manjak kvadrata obračunati će se po cijenama iz ovog Predugovora.

Utvrđuje se da će Prodavatelj, na zahtjev Kupca od 29.03.2017. („Izmjene u tlocrtu“) o svom trošku izvršiti promjene u tlocrtnom izgledu stana u odnosu na katalog iz stavka 1.4 ovog Predugovora, sukladno nacrtu koji je prilog Predugovoru. Sve naknadne manje izmjene u tlocrtu stana, a ukoliko se radi o izmjenama u projektnoj fazi, snosi Prodavatelj, a ukoliko se radi na već izvedenom stanju, snosi Kupac. Kupac je upoznat da navedene promjene mogu imati za posljedicu izmjene u konačnom obračunu površine nekretnine, što će se regulirati dodatkom Ugovora o kupoprodaji.

Osim promjena u tlocrtnom izgledu stana, Kupac može po vlastitom izboru odabrati i nabaviti materijal i opremu (parkete, keramičke pločice, sanitarije i sl.). U tom slučaju kupoprodajna cijena bit će umanjena za vrijednost opreme koju je, sukladno glavnom projektu i troškovniku, trebao nabaviti Prodavatelj, a što će se također regulirati dodatkom Ugovora o kupoprodaji.

Utvrđuje se da Prodavatelj ne garantira, ni po kojoj osnovi, za kvalitetu i izvedbu materijala i opreme iz prethodnog stavka ovog članka koja se nabavlja od strane Kupca, a što će se i dodatno zapisnički utvrditi.

Za navedene materijala i opremu Kupac se obvezuje dostaviti prodavatelju sve potrebne ateste i certifikate odmah po isporuci a najkasnije do 15.08.2017. godine.

1.6. Predugovorne strane obvezuju se potpisati Glavni ugovor o kupoprodaji Nekretnine najkasnije 15 dana prije roka određenog za isplatu 2. rate kupoprodajne cijene sukladno članku 3. stavak 3.1. ovog Predugovora.

KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 2.

2.1. Ukupna cijena nekretnine iz čl. 1. ovog Predugovora izražena u eurima iznosi:

313.667,23 EUR

(slovima: tristotrinaesttisućašestošezdesetsedam EUR i dvadesettri centa)

plativo u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan plaćanja.

Ukupna cijena nekretnine iz čl. 1. ovog Predugovora preračunata u kune formirana je na osnovi **2.568,00 EUR/m² za stan, 1.281,60 EUR/m² za balkon, 1.920,00 EUR/m² za loggia**, a sve prema tečajnoj listi HNB Srednji za devize, broj **66** od **05.04.2017.** (**1 EUR = 7,430903 kn**) iznosi:

2.330.830,97 kn

(slovima: dvamilijunatristotridesettisućaosamstotrideset kn i devedesetsedam lp)

Sve uplate vrše se u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

NAČIN PLAĆANJA

Članak 3.

3.1. Kupac se obvezuje uplatiti iznos od:

313.667,23 EUR

(slovima: tristotrinaesttisućašestošezdesetsedam EUR i dvadesettri centa)

na slijedeći način:

1. dio kupoprodajne cijene u iznosu od 15.683,36 EUR, najkasnije do 24.04.2017. godine.

Iznos utvrđen u prethodnom stavku predstavlja kaparu u visini od **5%** ukupno ugovorenog iznosa.

Plaćena kapara uračunava se u kupoprodajnu cijenu Nekretnine.

2. dio kupoprodajne cijene u iznosu od 297.983,87 EUR, najkasnije do 31.05.2017. godine, putem kredita odobrenog od strane Banke odnosno bilo koje druge banke po izboru Kupca koju suradnju će samostalno realizirati sa tom bankom, i/ili putem uplate od strane Kupca.

3.2. Kada Kupac plaća kupoprodajnu cijenu utvrđenu ovim člankom putem pošte, banke ili neke druge ustanove za platni promet, smatrat će se da je plaćanje izvršeno danom kada su sredstva prispjela na račun Prodavatelja.

3.3. Sva plaćanja po ovom Predugovoru Kupac će izvršiti na račun Prodavatelja broj: **HR2324020061100794705, Erste&Steiermarkische Bank d.d., Zagreb**, s oznakom Nekretnine, te broja i datuma ovog Predugovora.

3.4. Prodavatelj jamči Kupcu nepromjenjivost ugovorene kupoprodajne cijene, a Kupac se odriče potraživanja prema Prodavatelju s osnova kamata na novčana sredstva uplaćena prije primopredaje Nekretnine propisanih člankom 13. Zakona o zaštiti potrošača (NN 41/14, 110/15).

3.5. Kupac je suglasan da se u cilju realizacije eventualnog kredita po ovom Predugovoru i u komunikaciji između Banke i Prodavatelja koriste njegovi osobni podaci, te se obvezuje poduzeti i sve druge radnje koje će Banka eventualno zahtijevati kako bi Kupcu kredit bio omogućen i izvršen uključujući i davanje potrebnog jamstva.

ROK

Članak 4.

4.1. Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na primopredaju Nekretnine odnosno predaju Nekretnine u posjed Kupcu najkasnije u **rujnu 2017. godine**.

4.2. U slučaju kašnjenja s predajom nekretnine Kupcu, Kupac je ovlašten zahtijevati penale u visini od 0,015% iznosa kupoprodajne cijene za svaki dan kašnjenja.

OBVEZE PRODAVATELJA

Članak 5.

5.1. Prodavatelj jamči Kupcu da će, kada se za to ispune ovim Predugovorom i Ugovorom o kupoprodaji ugovoreni uvjeti, Nekretnina biti prenesena u njegovo isključivo vlasništvo, da na njoj ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Kupca, da nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima, osim uknjiženog založnog prava Banke – Kreditora Prodavatelja, te da ne postoje nikakvi stvarnopravni ili obveznopravni zahtjevi trećih osoba. Prodavatelj se obvezuje uknjiženo založno pravo Banke – Kreditora Prodavatelja brisati kao teret Nekretnine odmah po provedbi Elaborata o etažiranju u zemljišnoj knjizi.

5.2. Prodavatelj se obvezuje da od trenutka potpisa ovog Predugovora pa do dana izdavanja Tabularne isprave Kupcu i upisa Kupca u zemljišne knjige neće u pogledu Nekretnine stjecati prava u korist trećih osoba, da Nekretninu neće otuđiti niti opteretiti u korist trećih osoba ili istom na bilo koji način raspolagati.

5.3. Prodavatelj se obvezuje da će Ugovorom o kupoprodaji utvrditi sve konačne vrijednosti i pojedinosti oko predmetne Nekretnine kako bi se na temelju istog mogla izdati valjana Tabularna isprava Kupcu.

5.4. Prodavatelj se obvezuje da će sve potrebne radnje u cilju izrade Elaborata o etažiranju provesti o svom trošku, te da će poduzeti sve radnje radi ovjere i provedbe Elaborata u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu, u najkraćem mogućem roku.

5.5. Prodavatelj se obvezuje pribaviti energetske certifikat za «Poslovno-stambenu građevinu Z4 s trafostanicom» odnosno za njezine posebne dijelove, prije izdavanja Uporabne dozvole i isti predati Kupcu.

OBVEZE KUPCA

Članak 6.

6.1. Predugovorne strane suglasno utvrđuju da će se pod primopredajom Nekretnine u posjed smatrati primopredaja potpuno dovršene Nekretnine za korištenje, s time da

eventualno manji nedostaci koji nemaju bitnog utjecaja na uporabu Nekretnine, neće moći biti razlogom za odlaganje primopredaje.

6.2. Kupac je dužan stupiti u posjed Nekretnine u roku **od 8 dana** od primitka poziva Prodavatelja na primopredaju, pod uvjetom da je do tog dana Kupac ispunio sve obveze iz ovog Predugovora i Predugovora opisanog u točki 1.2.članka 1.ovog Predugovora.

6.3. O primopredaji Nekretnine i stupanju u posjed Predugovorne strane sačiniti će Zapisnik o primopredaji kada se za to ispune uvjeti. Rizik slučajne propasti Nekretnine prelazi na Kupca danom primopredaje Nekretnine Kupcu.

6.4. Kupac ne može tražiti, niti mu je Prodavatelj dužan predati u posjed i priznati vlasništvo nad Nekretninom, prije podmirenja cjelokupne kupoprodajne cijene.

6.5. Kupac se obvezuje da će kao vlasnik Nekretnine, kada se za to steknu uvjeti, sa suvlasnicima „Poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom» zaključiti ugovor, sukladno članku 377. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojim će se utvrditi način korištenja, upravljanja i održavanja kolnog prilaza garažnim mjestima, rampe i drugih pripadajućih uređaja.

GARANCIJE I ISTICANJE NEDOSTATAKA

Članak 7.

7.1. Prodavatelj jamči Kupcu za solidnost konstrukcije građevine iz članka 2. u razdoblju od **10 godina** od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta, za kvalitetu građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova u roku od 2 godine od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta, dok će za instalacije u Nekretnini Prodavatelj prenijeti na Kupca garancije primljene od Proizvođača odnosno Isporučitelja, uz uvjet propisanog korištenja i održavanja istih, osim navedenog u čl. 1 st. 1.5 ovog Predugovora.

7.2. Kupac je dužan prilikom preuzimanja Nekretnine i stupanja u posjed odmah staviti prigovore na uočene nedostatke, što će se konstatirati u zapisniku o primopredaji.

7.3. O skrivenim nedostacima Kupac je obavezan obavijestiti Prodavatelja čim ih uoči, a istekom 2 godine od dana primopredaje Nekretnine, Kupac gubi pravo pozivati se na skrivene nedostatke Nekretnine, te prestaje i obveza Prodavatelja za njihovim otklanjanjem. Pored toga, odmah po uočavanju skrivenih nedostataka, Kupac je dužan poduzeti mjere u cilju sprječavanja nastanka daljnje štete.

TABULARNA ISPRAVA

Članak 8.

8.1. Ugovorom o kupoprodaji Prodavatelj će dozvoliti Kupcu da bez ikakvih daljnjih pitanja i suglasnosti uknjiži pravo vlasništva na svoje ime na Nekretnini iz ovog Predugovora u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima u kojima se upisuje vlasništvo po uplati cjelokupne kupoprodajne cijene, te će u tu svrhu izdati Kupcu valjanu Tabularnu izjavu pogodnu za prijenos prava vlasništva na Nekretnini s Prodavatelja na Kupca u zemljišnim knjigama, katastarskom operatu i drugim javnim evidencijama.

8.2. Prodavatelj se obvezuje da će Ugovorom o kupoprodaji preuzeti obvezu sklapanja dodatka/dodataka Ugovoru o kupoprodaji, ukoliko se za istim pojavi potreba, u primjerenom roku od dana primitka obavijesti od Kupca o potrebi sklapanja takvog dodatka/dodataka, te će s Kupcem sklopiti sve potrebne dodatke i predati mu sve isprave kojima raspolaže, kako bi se stekli uvjeti za upis prava vlasništva na predmetu kupoprodaje u zemljišnim knjigama za korist Kupca.

8.3. Sve troškove u vezi sa zemljišno-knjižnim prijenosom vlasništva s Prodavatelja na Kupca, snosit će Kupac.

POREZ

Članak 9.

9.1. Temeljem članka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11, 143/14) Kupac je oslobođen prijave transakcije Poreznoj upravi i plaćanja poreza na promet nekretnina.

9.2. Utvrđuje se da će se svi porezi i bilo koja utvrđena davanja plaćati prema važećim zakonskim i podzakonskim propisima u ono vrijeme kada po tom propisu nastupi obveza.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane sklapaju ovaj Predugovor u dobroj vjeri i nastojat će eventualne sporove rješavati sporazumno, a ukoliko to ne uspiju, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

RASKID PREDUGOVORA

Članak 11.

11.1. Kupac i Prodavatelj imaju pravo raskinuti ovaj Predugovor u kojem slučaju je Prodavatelj obavezan vratiti Kupcu uplaćena novčana sredstva bez kamata, u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave pisane izjave o raskidu.

11.2. Ovaj Predugovor se smatra raskinutim, bez potrebnih pisanih izjava ugovornih strana te ostalih suglasnosti, ukoliko Kupac ne uplati iznos kupoprodajne cijene do trenutka određenog člankom 3. točkom 3.1. ovog Predugovora i iznos kupoprodajne cijene iz Predugovora odnosno Ugovora opisanog u članku 1. točki 1.2. ovog Predugovora. U tom slučaju Prodavatelj pridržava pravo zadržati iznos prethodno uplaćene kapare.

11.3. Ukoliko Kupac odustane od ovog Predugovora, Prodavatelj ima pravo zadržati primljenu kaparu, te pravo na naknadu štete u koju će se kapara uračunati.

11.4. Ukoliko Prodavatelj odustane od ovog Predugovora, Prodavatelj je obavezan Kupcu izvršiti povrat uplaćene kapare.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.

12.1. Za sve situacije koje nisu obuhvaćene ovim Predugovorom primjenjuje se Zakon o obveznim odnosima.

12.2. Ovaj Predugovor sastavljen je u 4 istovjetna primjerka, 2 za Prodavatelja i 2 za Kupca, te stupa na snagu danom obostranog potpisa.

12.3. Strane ovog Predugovora su suglasne da bilo kakvi prethodni usmeni dogovori trenutkom potpisa ovog Predugovora prestaju važiti, te da nikakve izmjene i dopune ovog Predugovora neće biti valjane ukoliko nisu sastavljene u pisanoj formi i potpisane od obje strane.

12.4. Predugovorne strane ovaj su Predugovor pročitale, međusobno rastumačile, nakon čega izjavljuju da je u Predugovoru sadržana njihova slobodno izražena volja, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, 18.04.2017.

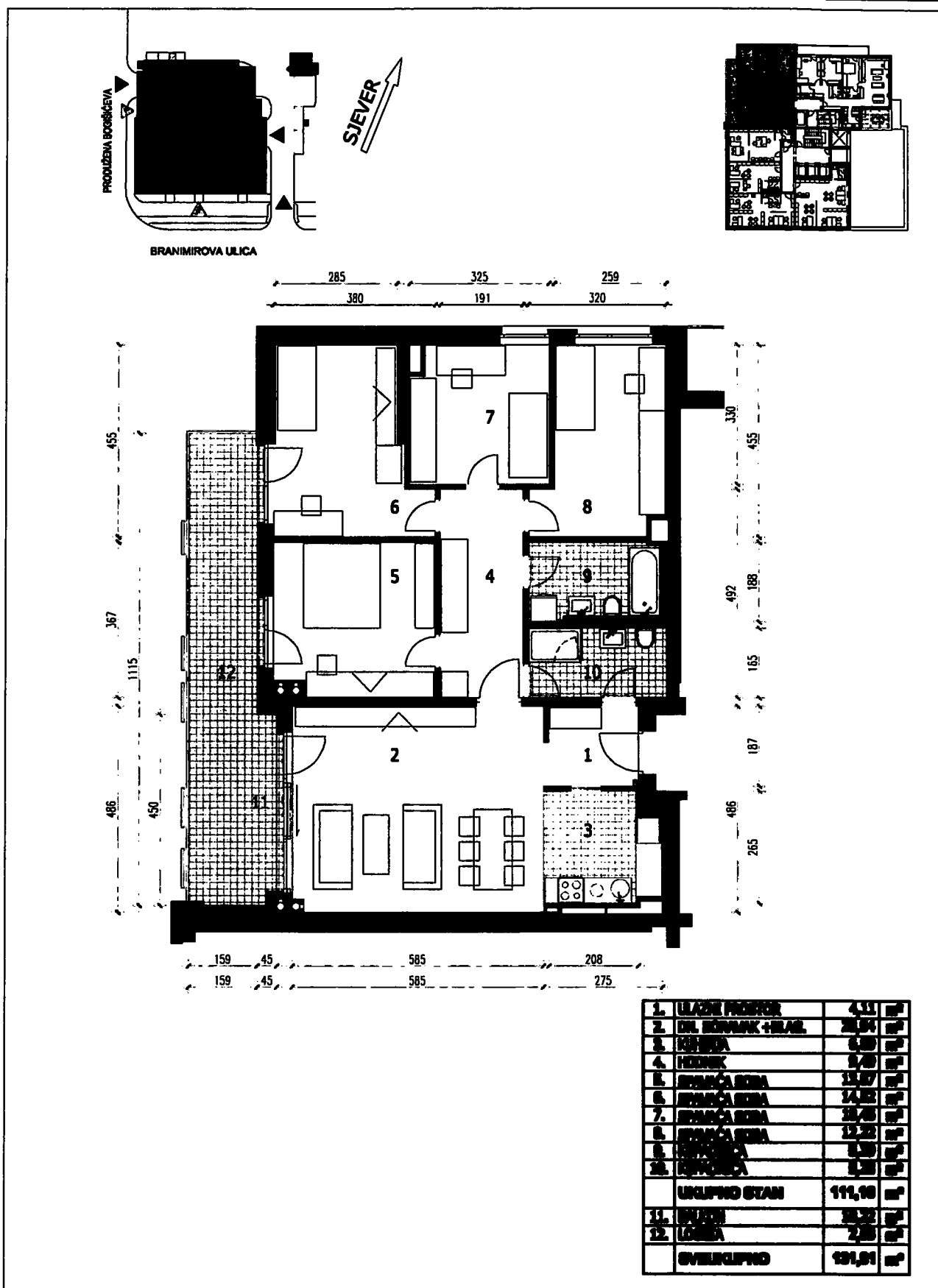
Za Prodavatelja:

Direktor:

Ozren Domjanić s.s.i.g.

Kupac:

Ivan Jurišić



investitor TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o Zagreb, Ulica grada Vukovara 274.
 građevina "CENTAR ZVONIMIR"-ZONA ZAHVATA M2
 GRAĐEVINA Z4 S TRAFOSTANICOM

broj projekta 15/2016
 oznaka projekta CZ-Z4
 stranica 2 41

8 KAT STAMBENO/7. KAT POSLOVNO				
OZNAKA PROSTORA	GRUPA	PROSTORIJA	POVRŠINA (m2)	POD
STAMBENI PROSTOR 8.KAT				
8-01	SP	HODNIK	9,24	ker pl
S29	SP	5-SOBN		
S29.1	SP	HODNIK	4,02	parket
S29.2	SP	KUPAONA	5,18	ker pl
S29.3	SP	KUHINJA	6,64	ker.pl
S29.4	SP	BORAVAK + BLAG.	28,32	parket
S29.5	SP	HODNIK	9,41	parket
S29.6	SP	KUPAONA	5,30	parket
S29.7	SP	SOBA	13,66	parket
S29.8	SP	SOBA	14,28	ker pl
S29.9	SP	SOBA	10,46	parket
S29.10	SP	SOBA	12,22	parket
S30	SP	4-SOBN		
S30.1	SP	HODNIK	9,95	parket
S30.2	SP	KUHINJA	8,30	ker.pl
S30.3	SP	KUPAONA	3,91	ker.pl
S30.4	SP	BORAVAK + BLAG.	38,41	parket
S30.5	SP	SOBA	15,28	parket
S30.6	SP	HODNIK	6,38	parket
S30.7	SP	KUPAONA	5,41	ker.pl.
S30.8	SP	WC	2,36	ker.pl.
S30.9	SP	SOBA	18,33	parket
S30.10	SP	SOBA	15,57	parket
			242,63	
POSLOVNI PROSTOR 7.KAT				
7-02	PP	HODNIK	31,24	ker.pl
7-02.1	ZP	ELINSTALACIJE	1,23	ker.pl
P23	PP	URED		
P23.1	PP	URED	70,25	tepih ploče
P23.2	PP	ČAJNA KUHINJA	2,32	ker.pl
P23.3	PP	SANITARIJE	2,52	ker.pl
P24	PP	URED		
P24.1	PP	URED	55,64	tepih ploče
P24.2	PP	ČAJNA KUHINJA	1,61	ker.pl.
P24.3	PP	SANITARIJE	2,71	ker.pl.
P25	PP	URED		
P25.1	PP	URED	37,85	tepih ploče
P25.2	PP	ČAJNA KUHINJA	2,18	ker.pl.
P25.3	PP	SANITARIJE	2,52	ker.pl.
P26	PP	URED		
P26.1	PP	URED	46,07	tepih ploče
P26.2	PP	ČAJNA KUHINJA	1,94	ker.pl.
P26.3	PP	SANITARIJE	2,78	ker pl.
			260,86	
STAMBENI PROSTOR+POSLOVNI PROSTOR			503,49	

VERTIKALNE KOMUNIKACIJE			
8-S1	VK	STUBIŠTE S1_STAMBENI PR	14,31 ker.pl
7-S2	VK	STUBIŠTE S2_POSLOVNI.PR	17,05 ker.pl.
			31,36
VANJSKE OTVORENE NATKRITE POVRŠINE			
S29.11	SP	BALKON	17,62 ker.pl.
S30.11	SP	BALKON	17,85 ker.pl.
S30.12	SP	TERASA	14,80 ker.pl.
7-04	PP	LOGGIA	6,39 ker.pl.
			56,66
UKUPNO 7.KAT/8.KAT_ZATVORENO			534,85
UKUPNO 7.KAT/8.KAT_OTVORENE NATKRIVENE POVRŠINE			56,66
UKUPNO 7.KAT/8.KAT			591,51

STAMBENO- 8.KAT_ZATVORENO	242,63
STAMBENO- 8.KAT_VERTIKALNE KOM.	14,31
STAMBENO- 8.KAT_OTVORENE NATKRIVENE POV.	50,27
POSLOVNO- 7.KAT_ZATVORENO	260,86
POSLOVNO- 7.KAT_VERTIKALNE KOM.	17,05
POSLOVNO- 7.KAT_OTVORENE NATKRIVENE POV.	6,39

2.11. 8.KAT STAMBENO / 7.KAT POSLOVNO

STAMBENI PROSTOR_S, 8.kat

1. Stan oznake S29 – četverosobni stambeni prostor na 8. katu zgrade, sadržaja: ulazni prostor, dnevni boravak, kuhinja, 2 hodnika, 3 sobe, garderoba, 2 kupaonice, korisne površine 110,67 m², balkona i loggie korisne površine 19,73 m², što čini ukupnu korisnu površinu 130,40 m².
2. Stan oznake S30 – četverosobni stambeni prostor na 8. katu zgrade, sadržaja: ulazni prostor, dnevni boravak, kuhinja, hodnik, 3 sobe, 2 kupaonice, ostava, korisne površine 124,85 m², balkona i terase korisne površine 33,93 m², što čini ukupnu korisnu površinu 158,78 m².

POSLOVNI PROSTOR_P, 7.kat

3. Poslovni prostor oznake P23 – na 7. katu, ukupne korisne površine 75,40 m².
4. Poslovni prostor oznake P24 – na 7. katu, ukupne korisne površine 60,15 m².
5. Poslovni prostor oznake P25 – na 7. katu, ukupne korisne površine 42,75 m².
6. Poslovni prostor oznake P26 – na 7. katu, ukupne korisne površine 50,62 m².

Zajednički prostori stambeno - ZPS

- hodnik	9,24 m ²
- stubište S1	14,31 m ²
- dizalo D1	1 kom

Zajednički prostori poslovno - ZPP

- hodnik	31,42 m ²
- prostor elektroinstalacija	1,49 m ²
- stubište S2	17,05 m ²
- loggia	6,42 m ²
- dizala D2, D3, D4	3 kom



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.12.2018. 22:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 6356

Broj zadnjeg dnevnika: Z-67665/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 29 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6895/30	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA KNEZA BRANIMIRA BR. 71 A, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR. 38, TRAFOSTANICA I DVORIŠTE DVORIŠTE TRAFOSTANICA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Ljudevita Posavskog 38, Zagreb, Ulica kneza Branimira 71A			1429 476 30 923	
		UKUPNO:			1429	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.12.2018.g. pod brojem Z-67665/2018 Prvenstveni red upisa: Z-839/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje građevina na k.č.br. 6895/30 u katastru priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo KlasaUP/I-361-05/17-001/425, Ur.broj:251-13-22-1/050-17-6 od 13. listopada 2017. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
29.	Suvlasnički dio: 243/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) četverosobni stan oznake S29 na 8. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, 2 hodnika, 3 sobe, garderobe, 2 kupaonice, površine 110,67 m2, balkona površine 17,63 m2 i loggie površine 2,10 m2 JURIŠIĆ IVAN, OIB: 78388621241, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 38, 10000 ZAGREB	

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17. Na suvlasnički dio: 29 (243/10000)			
17.1	Zaprimljeno 13.12.2018.g. pod brojem Z-67665/2018 Prvenstveni red upisa: Z-34266/2018 ZABILJEŽBA, Na temelju prijedloga za upis zabilježbe prvenstvenog reda od 24. svibnja 2018. godine i članka 72. stavka 3. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prvenstveni red radi namjeravanog opterećenja nekretnine u vrijednosti od 320.000,00 EUR-a, koja zabilježba gubi učinak protekom roka od godine dana od dana upisa.		
38. Na suvlasnički dio: 29 (243/10000)			
38.1	Zaprimljeno 13.12.2018.g. pod brojem Z-67665/2018 Prvenstveni red upisa: Z-41299/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ BR. PP-I-1033/17 OD 22.12.2017. GODINE I PUNOMOĆI BR. 01/2018 OD 08.01.2018. GODINE (KOJE SE U IZVORNIKU NALAZE U ZBIRCI ISPRAVA POSL.BR. Z-6720/18), SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 14.06.2018. GODINE , uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.160.000,00 HRK s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom koja je za razdoblje otplate kredita od 120 mjeseci fiksna i iznosi 3,85% godišnje, a nakon isteka navedenog razdoblja kamatna stopa je promjenjiva i definira se kao zbroj referentne kamatne stope u visini 6-mjesečnog NRS1 za HRK, promjenjivog i fiksnog dijela koji iznosi 2,85 p.p., a koja na dan sklapanja iznosi 3,56 % godišnje, promjenjivo, te ostalih uvjeta iz ugovora PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	2.160.000,00 HRK	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.12.2018.

Prodavatelj:

Uz kupoprodajni ugovor broj:

8719/17

ZAPISNIK

o primoredaji 5-sobnog stana / apartmana / lokala / poslovnog prostora broj 29, etaža 8. kat
ukupne netto korisne površine od 131.91 m², u građevini Centar Zvonimir 24
spremišta br. 1, etaža 1, ukupne netto korisne površine 1 m², garaže / garažnog mjesta br.

57, etaža 2, ukupne netto korisne površine 1265 m², u građevini 24

, parkirnog mjesta br. 1, ukupne netto korisne površine 1 m², na lokaciji 1

Prodavatelj je navedene nekretnosti predao kupcu IVAN JUPIŠIĆ

Koji ih je preuzeo u prisustvu predstavnika Prodavatelja 1

Pri primopredaji ustanovljeno je sljedeće:

Izvršen je temeljit pregled nekretnosti. Utvrđeno je da su svi građevinski, obrtnički i instalaterski radovi predmetnih nekretnosti kao i ugrađena oprema, izvedeni ispravno osim:

NEKRETNOST SE SASTOJE NA UZASTOPNOSTI: DIO SOBE NA ZEMU U KUHINJI, POZLOPAC STROJE NA STORU - HODNIK I, POZLOPAC NA DEZI ZADNATROJICA, VRATA (KODUZI) MEU SUKOZAVU I > GEDJE STRANE, BALK. VRATA U SOBI I JE SLASO OTUPAU/KESHRAU, GEDJAVU STAJE VANJSKE STAJADNE JE LOS (OSTAJU) - POGODNO KUHINJA, FUGE BALK. LADU - VLACAVU

Očitana potrošnja na dan primopredaje:

broj brojila za el. energiju	VT / kW	NT / kW
<u>11 C 62909</u>	<u>753.66</u>	<u>376.62</u>
broj brojila za vodu	stanje potrošnje vode u m ³	
<u>2488445</u>	<u>00025</u>	
broj brojila za plin	stanje potrošnje plina u m ³	
<u>0077404111637</u>	<u>592.39</u>	

Kupac nekretnosti preuzima ključeve od svih vrata nekretnosti, i to od: ulaznih vrata stana 5 komada, glavnih vrata stubišta 5 komada, ormarića za vodomjer 1 komada, zajedničkog ulaza u spremišta stanara 1 komada, spremišta 1 komada, poštanskog sandučića 2 komada, te daljinski za otvaranje ulaza u garažu 2 komada i parkirnog stupića 1 komada.

Potpisom ovog Zapisnika kupac potvrđuje da je preuzeo ključeve, Jamstvene listove, Jamstvenu knjižicu sa svim navedenim nedostacima i očitanjima svih brojila, te da je upoznat sa svim odredbama garancije i da na iste nema primjedbi.

Sastavljeno dana 24.04. 2018.

Kupac nekretnosti:

IVAN JUPIŠIĆ
Za Prodavatelja

IVAN JUPIŠIĆ
Kupac nekretnosti

JAMSTVO za:

Prodavatelj jamči da će otkloniti sve nedostatke koji će se eventualno pojaviti u jamstvenom roku. Jamstvo se izdaje prema uvjetima iz kupoprodajnog ugovora i važećim propisima u graditeljstvu te vrijedi za područje Republike Hrvatske.

Jamstvo ne obuhvaća oštećenja nastala uslijed nepravilnog korištenja, rukovanja ili nemara korisnika.

Jamstvo vrijedi pod uvjetom da se korisnik nekretnine pridržava uputa za korištenje i održavanje nekretnine, kako je navedeno u ovoj jamstvenoj knjižici.

Jamstvo ne utječe na prava koja kupcu pripadaju po drugim osnovama.

Jamstvo za građevinske, obrtničke i instalaterske radove daje se na rok od dvije godine.

Jamstveni rok teče od primopredaje nekretnine kupcu, osim ako u kupoprodajnom Ugovoru nije drukčije navedeno.

Ovo Jamstvo izdaje se za STAN 29 u građevini

Centar Zvonimir 24

Prodavatelj:

TEHNIKA
ZVONIMIR d.o.o.

TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB 85950064896, IBAN:HR39 2340 0091 1108 7796 2, Privredna banka Zagreb d.d., koju zastupa direktor Ozren Domjanić s.s.i.g.

DOZVOLA ZA USELJENJE BR. 44/17

Na temelju Ugovora broj 8719/17 za kupnju stana i Ugovora broj 8720/17 za kupnju garažnog mjesta u objektu **Centar Zvonimir Z4** u ZAGREBU, kupac **Ivan Jurišić, OIB 78388621241, 51000 Rijeka, Slavka Krautzeka 63, uplatio/la** je kompletno ugovoreni iznos za:

STAN BROJ: S 29

GARAŽNO MJESTO:GM 57

POVRŠINE: 131,91 m2
ETAŽA: 8. KAT

POVRŠINE: 12,65
ETAŽA: NIVO -2

NA ADRESI: Ulica Ljudevita Posavskog 38 ,u Zagrebu,

te se izdaje dozvola za useljenje.

Kupac je preuzeo za svoj stan pripadajuću elektroenergetsku suglasnost i primjerak ugovora o korištenju mreže i opskrbi električne energije.

Kupac se obvezuje predmetnu nekretninu preuzeti najkasnije u roku od 8 dana od dana izdavanja ove dozvole za useljenje, u suprotnom dužan je snositi troškove i nastalu štetu, sukladno odredbama Ugovora o prodaji.

Kupac se obvezuje:

- temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prije preuzimanja dozvole za useljenje svojim potpisom potvrditi odredbe međuvlasničkog ugovora o upravljanju zgradom,

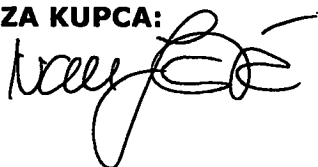
-obavezno pročitati jamstvenu knjižicu i upute o korištenju i održavanju nekretnine koja je preuzeta prilikom primitka dozvole za useljenje.

Kupac je suglasan da sve zatražene preinake koje su izvedene na nekretnini , obvezuje se platiti u roku od 8 dana od dana dobivanja toškovnika.

Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da ovaj akt ima značaj konačnog obračuna, te jedna prema drugoj nemaju nikakvih financijskih potraživanja iz bilo koje osnove.

Zagreb, 24. 09. 2018.

ZA KUPCA:



ZA TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.

