

# UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

sklopljen između:

gospodina **Pavao Golubić**, Gustava Krkleca 51, Trnovec 42202, Trnovec Bartolovečki, OIB: 55199294448 (dalje u tekstu kao "Prodavatelj")

i

trgovačkog društva **Hannig nekretnine d.o.o.** sa sjedištem u Leštakovec, Leštakovec 337, osobni identifikacijski broj (OIB): 47428649829 zastupano po direktoru Inga Hannig' (dalje u tekstu: "Kupac")

(Prodavatelj i Kupac dalje u tekstu zajedno: "Ugovorne strane")

## Članak 1. Opće odredbe

1.1. Prodavatelj je u samostalnom, neposrednom i kvalificiranom posjedu te je stvarni i jedini zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine opisane u članku 3. ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnine (dalje u tekstu: „Ugovor“).

## Članak 2. Predmet ugovora

2.1. Predmet ovog Ugovora je reguliranje naplatnog prijenosa prava vlasništva nekretnine (pobliže označene u članku 3. ovog Ugovora) s Prodavatelja na Kupca, reguliranje isplate kupoprodajne cijene, izdavanje klauzule intabulandi, utanačenje jamstava Prodavatelja u pogledu nekretnine koja je predmetom kupoprodaje, kao i reguliranje ostalih, pojednosti obveznopravnog i stvarnopravnog odnosa između stranaka.

2.2. Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivati će se mjerodavne odredbe Zakona o obveznim odnosima i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a potom i opća pravila obveznog i stvarnog prava.

## Članak 3. Predmet kupoprodaje

3.1. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje i stječe pravo vlasništva na:

3.1.1. nekretninu upisanu kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, katastarska općina 331155 Kelemen, iz zemljišnoknjižnog uloška 4497, kat. čest. br. 1703/1 koju u naravi čini "Leštakovec, dvorište 223 m<sup>2</sup> i kuća za odmor 73 m<sup>2</sup>, Leštakovec, Leštakovec 341", od 296 m<sup>2</sup>, i kat. čest. br. 1703/2 koju u naravi čini

„Leštakovec, voćnjak 1278 m<sup>2</sup> i vinograd” od 831 m<sup>2</sup>, ukupne površine 2405 m<sup>2</sup> (dalje u tekstu: „Predmet kupoprodaje“).

3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je u listu A za k.č.br. 1703/1 i k.č.br. 1703/2 k.o. Kelemen izvršen sljedeći upis:

3.2.1. Zaprimljeno 10.05.2024.g. pod brojem Z-8109/2024 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 05.04.2024, broj klasa: UP/I-932-07/24-02/190, urbroj: 541-16-04/8-24-4; zabilježba da je za potrebe evidentiranja građevine u katastarskom operatu i to kuće za odmor od 73 m<sup>2</sup> na kčbr. 1703/1 u A, priloženo Rješenje o izvedenom stanju temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19), broj klasa: UP/I-361-07/13-01/10212, urbroj: 2186/1-06/10-16-11-JM od 25. veljače 2016. godine, izdano od Varaždinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo.

#### **Članak 4. Kupoprodajna cijena**

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako kupoprodajna cijena za Predmet kupoprodaje iznosi 28.000,00 EUR (slovima: dvadeset i osam tisuća eura) (dalje u tekstu: „Kupoprodajna cijena“).

4.2. Kupac je prije potpisa ovog Ugovora isplatio Prodavatelju Akontaciju u iznosu od 13.000,00 EUR (slovima: trinaest tisuća eura), primitak kojeg iznosa Prodavatelj potvrđuje potpisom na ovom Ugovoru.

4.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se iznos plaćene Akontacije uračunati u Kupoprodajnu cijenu te će Kupac nakon ispunjenja uvjeta iz članka 5.1. ovog Ugovora biti dužan Prodavatelju isplatiti Kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos Akontacije odnosno iznos od 15.000,00 EUR (slovima: petnaest tisuća eura).

#### **Članak 5. Način isplate kupoprodajne cijene**

5.1. Preostali dio Kupoprodajne cijene u iznosu od 15.000,00 EUR (slovima: petnaest tisuća eura) Kupac isplaćuje Prodavatelju prilikom sklapanja ovog Ugovora, a na temelju zemljišnoknjižnog izvotka izdanog na dan plaćanja Kupoprodajne cijene iz kojeg je vidljivo da na Predmetu kupoprodaje nema uknjiženih niti predbilježenih nikakvih tereta i bilo kakvih prava trećih osoba te prijedloga za upis tzv. „aktivnih plombi“.

#### **Članak 6. Tabularna izjava**

6.1. Prodavatelj potvrđuje da mu je isplaćena kupoprodajna cijena u cijelosti, slijedom čega dozvoljava Kupcu da na temelju ovog Ugovora, bez ikakvog daljnjeg uvjeta, pitanja

ili odobrenja uknjiži pravo vlasništva na Predmetu kupoprodaje u zemljišnim knjigama, uz istovremeno brisanje tog prava s imena Prodavatelja.

### **Članak 7. Garancije i jamstva Prodavatelja**

7.1. Prodavatelj jamči da je jedini i zakonski zemljišnoknjižni vlasnik Predmeta kupoprodaje te da Predmet kupoprodaje nije predmetom bračne ili izvanbračne stečevine.

7.2. Prodavatelj jamči i izjavljuje da je u samostalnom, neposrednom i kvalificiranom posjedu Predmeta kupoprodaje te da je ovlašten bez bilo kakvih ograničenja otuđiti Predmet kupoprodaje.

7.3. Prodavatelj jamči da Predmet kupoprodaje nije predmet spora u parničnom, ovršnom, upravnom i/ili drugom postupku temeljem kojih bi mogla biti ograničena prava Kupca.

### **Članak 8.**

8.1. Prodavatelj jamči da Predmet kupoprodaje nije opterećen nikakvim zemljišnoknjižnim niti izvanknjižnim teretima. Prodavatelj jamči da na Predmetu kupoprodaje ne postoje tereti za čije nastajanje nije mjerodavan upis u zemljišne knjige.

### **Članak 9.**

9.1. Prodavatelj jamči da u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji na Predmetu kupoprodaje ne postoje neplaćene porezne obveze, pristojbe ili drugi izdaci bilo koje vrste.

### **Članak 10. Stupanje u posjed**

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj predaje Predmet kupoprodaje u posjed Kupcu s danom sklapanja ovog Ugovora, i to slobodnog od svih stvari i osoba.

10.2. Primopredajom posjeda Predmeta kupoprodaje na Kupca prelaze opasnosti i rizici uključujući i rizik za slučajnu propast Predmeta kupoprodaje.

10.3. Poreze, doprinose i druge troškove koji se odnose na Predmet kupoprodaje (npr. struja, voda, odvoz smeća i sl.), a koji su nastali prije stupanja Kupca u posjed Predmeta kupoprodaje snosi Prodavatelj, a troškove nastale nakon stupanja u posjed Predmeta kupoprodaje snosi Kupac.

10.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se nekretnina koja je predmetom ove kupoprodaje kupuje po sistemu viđeno-kupljeno.

## **Članak 11. Energetski certifikat**

11.1. Prodavatelj izjavljuje kako je ishodio energetski certifikat za Predmet kupoprodaje te se 1 (slovima: jedan) primjerak energetskog certifikata obvezuje predati Kupcu na dan sklapanja ovog Ugovora.

## **Članak 12. Nastup pravnog učinka**

12.1. Ovaj ugovor proizvodi pravne učinke od dana potpisa Ugovornih strana.

## **Članak 13. Nadležnost suda**

13.1. Sve sporove koje proizlaze iz ovog Ugovora Ugovorne strane će nastojati riješiti mirnim putem.

13.2. U slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora, sve sporove koji proizlaze iz ovog Ugovora konačno će riješiti stvarno nadležan sud u Varaždinu.

## **Članak 14. Troškovi**

14.1. Svaka Ugovorna strana snosi vlastite troškove pravnog i poreznog savjetovanja.

14.2. Porez na promet nekretnina, troškove provedbe ovog Ugovora u zemljišne i druge javne knjige i troškove javnog bilježnika snosit će Kupac.

## **Članak 15. Mjerodavno pravo i jezik**

15.1. Ovaj Ugovor podliježe pravu Republike Hrvatske te je sastavljen na hrvatskom jeziku.

## **Članak 16. Zaključne odredbe**

16.1. Ovaj Ugovor je cjelovit i potpun te predstavlja slobodno i ozbiljno očitovanje volje Ugovornih strana.

U Varaždinu, dana 29. svibnja 2024.g.


Prodavatelj:



---

Pavao Golubić

Kupac:



---

Hannig nekretnine d.o.o. po zz Inga Hannig

Ja, javni bilježnik **Ana Kalšan Mališ**, Varaždin, Kapucinski trg 5,  
potvrđujem da je stranka:

**PAVAO GOLUBIĆ, OIB 55199294448, TRNOVEC, TRNOVEC BARTOLOVEČKI, ULICA  
GUSTAVA KRKLECA 51**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na  
pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br.  
118214865 PU Varaždinska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u  
iznosu od 1,00 eur.

**Broj: OV-3056/2024**  
Varaždin, 29.05.2024.



Javni bilježnik  
Ana Kalšan Mališ





Kontrolni broj: Z1626999078cefe77

Z-10607/2024 - Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu Varaždin, Općinski sud u Varaždinu

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.