

**NIVA INŽENJERING d.d.** za graditeljstvo, projektiranje i nadzor, Zagreb, Vlaška 83, MB 1154184, OIB 78742307417, koju zastupa direktor Sobota Vladimir, dipl.ing.građ., u daljnjem tekstu **Prodavatelj**

i

**Nenad Kučiš**, 49243 Oroslavje, Milana Prpića bb, JMBG 2001974392309, OIB 57695365130, kao vlasnik obrta za trgovinu i usluge **Kamen Kučiš**, 49243 Oroslavje, Milana Prpića bb, u daljnjem tekstu **Kupac**

zaključili su dana 30.11.2009.godine slijedeći

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA broj 04209UN

### Članak 1.

Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje:

- 35/10000 dijela nekretnine k.č.br.4313/5, u naravi zgrada broj 14,16,18,20,22,24 i dvorište u ulici Mihovila Krušlina u Zaprešiću, upisana u zk.ul.br.3219, k.o.Zaprešić površine od 7.140 m<sup>2</sup>, vezano za vlasništvo posebnih dijelova nekretnine u A – I (jedan) i to **stana C.1.4.** u prvom katu zgrade Mihovila Krušlina 20, sadržaja: ulaz, kupaonica, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja i soba, neto korisne površine 46,65 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom **spremišta C.3.** u podrumu zgrade, neto korisne površine 2,63 m<sup>2</sup> i **parkirnog mjesta PM.46.** u prizemlju zgrade, neto korisne površine 3,13 m<sup>2</sup>, u nacrtu označeno plavom;

Predmet ovog Ugovora je i pripadajući dio zgrade, zemljišta, te zajednički dijelovi i uređaji cijele građevine.

Prodavatelj za predmetnu nekretninu u trenutku zaključenja ovog Ugovora posjeduje Građevinsku dozvolu klasa:UP/I-361-03/2006-01/169, ur.broj:238-04-08/1-06-13 odobrenu i izdanu u Zaprešiću dana 16.10.2006.godine, pravomoćnu s danom 14.11.2006.godine; Lokacijsku dozvolu klasa:UP/I-350-05/2008-01/1173, ur.broj:238/1-18-10-09-25 odobrenu i izdanu u Zaprešiću dana 06.02.2009.godine, pravomoćnu s danom 25.05.2009.godine, te Potvrdu izvedenog stanja klasa:361-03/2009-02/14, urbroj:238/1-18-10-09-10 izdanu u Zaprešiću dana 11.09.2009.godine.

Površina nekretnina izračunata je na temelju projektne dokumentacije. Eventualna odstupanja (+/-2%) do kojih može doći prilikom gradnje nemaju utjecaja na ugovorenu cijenu i površinu.

### Članak 2.

Kupoprodajna cijena nekretnina, opisanih u članku 1. ovog Ugovora, iznosi **87.442,00 €** (slovima:osamdesetisedamtisućaičetiristotineičetredesetidvaurainulacenti), što obračunato prema tečaju iz Ugovora o izvođenju radova br.31/08 iz članka 3.st.2., od 7,30 kn za 1 €, iznosi 638.326,60 kuna.

Porez na dodanu vrijednost je sadržan u cijeni.

Izračun elemenata kupoprodajne cijene, obračunate prema tečaju iz Ugovora o izvođenju radova br.31/08, prikazana je u tabeli, kako slijedi:

<b>KUPOPRODAJNA CIJENA</b>	<b>100 %</b>	<b>638.326,60 kn</b>
1. cijena zemljišta - osnovica za porez na promet nekretnina (5%)	23,02913 %	147.001,06 kn
2. građevinski dio – osnovica za porez na dodanu vrijednost (23%)	62,57794 %	399.451,64 kn
3. Porez na dodanu vrijednost - PDV (23%)	14,39293 %	91.873,90 kn

### **Članak 3.**

Porez na promet nekretnina snosi Kupac, te je dužan u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog Ugovora isti prijaviti nadležnoj Poreznoj upravi radi donošenja rješenja o razrezu poreza.

### **Članak 4.**

Ugovorne strane su suglasne da će kupoprodajna cijena iz članka 2. ovog Ugovora, u protuvrijednosti od 87.442,00 €, odnosno iznos od **638.326,60 kuna**, biti plaćena kompenzacijom, za radove koje je Kupac izvršio, u korist KERABAN, trgovina, zastupstva i usluge, 49221 Bedekovčina, Stjepana Radića bb, kojeg zastupa vlasnik Zlatko Ban, JMBG 0204969392326 / OIB 46659739635, a sve danom potpisa ovog Ugovora, te se Kupac obvezuje potpisati Ugovor o kompenzaciji s KERABAN trgovinom.

Sukladno gore navedenom ugovorne strane, Kupac i Prodavatelj, se obvezuju potpisati Ugovor o ustupanju potraživanja s KERABAN trgovinom, na uplaćeni iznos, a sve sukladno Ugovoru o izvođenju radova br.31/08, od 27.08.2008.godine između Prodavatelja i KERABAN trgovine.

Ovako utvrđena cijena fiksna je i konačna pod uvjetom da se izvrši plaćanje kako je navedeno u ovom Ugovoru.

### **Članak 5.**

Prodavatelj je nekretninu, izveo temeljem glavnog projekta, izdane građevinske dozvole, kao i temeljem sve druge relevantne i važećim propisima određene dokumentacije, uz stalni stručni nadzor tijekom građenja, a sukladno važećim zakonima, propisima i normativima, te ih se obvezuje predati Kupcu odmah po potpisu ovog Ugovora, a sve sukladno dogovoru obiju ugovornih strana.

Pod predajom nekretnina u posjed smatra se potpuno dovršenje nekretnina za useljenje, obavljen pozitivni pregled građevine po nadležnom upravnom organu, s time da eventualni manji nedostaci koji nemaju bitnog utjecaja na funkciju stanovanja ne mogu biti razlogom za odlaganje.

Danom primopredaje na Kupca prelaze sve obveze po pitanju troškova i zajedničkog održavanja, upravljanja i ostalog, kao i rizik nasilnog useljenja od strane trećih.

#### **Članak 6.**

Kupac je suglasan da Prodavatelj ima pravo protiv njega ustati tužbom za smetanje posjeda i privatnom tužbom zbog krivičnog dijela samovlasti ukoliko bi samovoljno ušao u nekretnine, te ujedno dozvoljava Prodavatelju pravo na povrat posjeda u smislu i pod uvjetima Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

#### **Članak 7.**

Ako nekretnine nisu spremne na predaju do ugovorenog roka iz članka 5. ovog Ugovora, a iz razloga na strani Prodavatelja, Prodavatelj je dužan platiti Kupcu na ime ugovorne kazne 1‰ (jedan promil) cijene nekretnina iz članka 2. ovog Ugovora za svaki dan zakašnjenja. Ugovorna kazna ne može prijeći 2% (dva posto) ugovorene kupoprodajne cijene.

Zahtjev za obračun i isplatu ugovorne kazne Kupac može podnijeti u roku od 8 dana nakon obavljene primopredaje nekretnina.

#### **Članak 8.**

Garantni rok za kvalitetu građevinskih i građevinsko obrtničkih radova za nekretnine iz članka 3. traje dvije godine računajući od dana pozitivno obavljenog tehničkog pregleda. Garantni rok za ugrađenu opremu je jednak garantnom roku proizvođača opreme.

Prilikom primopredaje nekretnina Kupac preuzima Jamstveni list i Upute o korištenju i održavanju, pa garancija za eventualne nedostatke vrijedi samo u slučaju pridržavanja danih uputa.

#### **Članak 9.**

Primopredaja nekretnina obaviti će se u prisutnosti ovlaštenog predstavnika Prodavatelja i Kupca na osnovi Zapisnika o primopredaji nekretnina, koji ugovorne strane potpisuju prilikom primopredaje nekretnina, a sve po potpisu ovog Ugovora.

#### **Članak 10.**

Kupac može prilikom preuzimanja nekretnina staviti prigovor na kvalitetu izgrađenog prostora i ugrađene opreme, a za skrivene mane u roku od 8 dana nakon saznanja o njihovom postojanju, a u garantnom roku.

#### **Članak 11.**

Prodavatelj se obvezuje, uknjižiti zgradu, sačiniti elaborat o etažiranju, te ga potvrditi kod nadležnih upravnih tijela i provesti u zemljišnim knjigama kod nadležnog suda, a sve najkasnije do 31.03.2010.godine.

#### **Članak 12.**

Prodavatelj se također obvezuje Kupcu, nakon što bude uspostavljeno pravo vlasništva na posebnim dijelovima, izdati valjanu tabularnu ispravu radi uknjižbe prava vlasništva na suvlasničkom dijelu cijele nekretnine povezanog s vlasništvom posebnog dijela koji je predmet kupoprodaje iz ovog Ugovora, a sve u svrhu upisa vlasništva Kupca u zemljišne knjige Općinskog suda u Zaprešiću.

Troškove uknjižbe za ugovorene nekretnine snosi Kupac, uključujući i ovjeru potpisa ugovora, eventualnih dodataka i tabularne isprave.

### Članak 13.

Ugovorne strane pokušat će svaki eventualni nesporazum riješiti mirnim putem, a ukoliko nije moguće mirno rješenje, o sporu odlučuje nadležni sud u Zagrebu.

### Članak 14.

Ovaj je Ugovor izraz suglasne volje stranaka, te ga ugovorne strane vlastoručno potpisuju u znak prihvatanja prava i obveza i sklopljen je u 4 (četiri) primjerka, od kojih 2 (dva) za Prodavatelja, te po 1 (jedan) za Kupca i javnog bilježnika.

**Prodavatelj:**  
**NIVA INŽENJERING d.d.**

  
**Sobota Vladimir, direktor**

**NIVA INŽENJERING**  
d.d. za graditeljstvo, projektiranje  
i nadzor HR / Zagreb, Vlaška 83

**Kupac:**

**KAMEN KUČIŠ**

trgovina i usluge  
vl. Nenad Kučić  
M. Brijuna bb, Oroslavje

**Nenad Kučić, kao vlasnik obrta  
Kamen Kučić**