

STANOING d.o.o., J. Habelića 4, 42000 Varaždin, OIB:21611439134, kojeg zastupa direktor Eduard Brumen, dipl.oec. kao Prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

ZAGORJE-TEHNOBETON d.d., P. Miškine 49, 42000 Varaždin, OIB:68289504926, kojeg zastupa direktor Miroslav Bunić, dipl.ing.grad.

zaključili su ovaj

KUPOPRODAJNI UGOVOR

br. 06/10

I PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje suvlasnički dio nekretnine koja se sastoji od zemljišta i zgrade koji je povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine u poslovnom objektu Zagrebačka/Supilova u Varaždinu, koji je sagrađen na kat.čest.2811/2 k.o. Varaždin (u osnivanju) što u naravi predstavlja:

- ETAŽA-40 - poslovni prostor broj 22, III. kat, ukupne površine 88,70 m²
- ETAŽA-41 - poslovni prostor broj 23, III. kat, ukupne površine 68,35 m²
- ETAŽA-42 - poslovni prostor broj 24, III. kat, ukupne površine 68,05 m²

Kupac i Prodavatelj suglasni su da je moguće odstupanje od netto prodajne kvadrature u odnosu na izvedenu do +/- 2%, te da u tom slučaju nemaju međusobnih potraživanja. Navedeno odstupanje smatra se poslovnim rizikom i ne utječe na ugovorenu cijenu. Ugovorne strane su se sporazumjele da je poslovni prostor izveden do nivoa "roh-bau" što je detaljnije određeno u članku 11. ovog ugovora.

II CIJENA

Članak 2.

Kupoprodajna cijena poslovnog prostora iz članka 1. ovog ugovora iznosi =630.280,00 €
od čega :

- Osnovica za obračun PDV-a =459.231,96 €
- Porez na dodanu vrijednost =105.623,35 €
- Osnovica za obračun poreza na promet nekretnina =65.424,69 €

Kupoprodajna cijena iz prethodnog stavka obračunava se u kunama prema srednjem tečaju HNB-a za EUR na dan plaćanja, a ispunjava se sukcesivno (asignacijom, višestrukom kompenzacijom ili cesijom između prodavatelja, kupca i ostalih).

Obračun plaćanja vršit će se temeljem dospjelih situacija od strane kupca temeljem ugovora o izvođenju radova sklopljenih sa Zakmardy d.o.o.

U slučaju da iz bilo kojih razloga neće biti moguća višestruka kompenzacija kupac se obvezuje utvrđenu cijenu platiti na žiro-račun Prodavatelja broj: 2500009-1101013090. Rokovi plaćanja utvrdit će se posebnim aneksom ovog ugovora.

Kupac je dužan prijaviti ovaj ugovor Poreznoj upravi u roku od 30 dana od dana sklapanja i platiti porez na promet nekretnine sukladno rješenju Porezne uprave.

III PLAĆANJE

Članak 3.

Temeljem ovog ugovora Prodavatelj garantira Kupcu konačnu cijenu iz članka 2. uzimajući u

Članak 4.

Ukoliko Prodavatelj ne raskine ugovor, od dana zakašnjenja, kupac je dužan platiti Prodavatelju zakonsku zateznu kamatu.

Članak 5.

Eventualni odustanak od ovog ugovora moguć je i temeljem obostranog pismenog sporazuma između Prodavatelja i Kupca.

Stranke su suglasne da bi u slučaju razvrgnuća ugovora Prodavatelj pretrpio štetu, pa u tom slučaju Prodavatelj ima pravo zatražiti 5% od ugovorene vrijednosti s time da se uplaćena sredstva umanjena za navedeni postotak obvezuje vratiti po prodaji nekretnine novom kupcu. Stavak 2. ovog članka ima se primijeniti i u slučaju raskida ovog ugovora na način određen stavkom 1. članka 5. ovog ugovora.

IV OBVEZE PRODAVATELJA

Članak 6.

Prodavatelj se obvezuje nekretnine koje su predmet ovog Ugovora izvesti temeljem izvedbenog projekta i i Građevinske dozvole (Klasa:UP/I-361-03/04-01/233, Ur.br.2186-05-04-05-7 izdane u Varaždinu dana 23.11.2005.g.)

Članak 7.

Prodavatelj se obvezuje Kupcu predati u posjed nekretnine iz članka 1. ovog ugovora najkasnije do 31.12.2010.g., odnosno zatvaranja međusobnih potraživanja.

Kod primopredaje nekretnine Prodavatelj se obvezuje s Kupcem sastaviti zapisnik o primopredaji nekretnina iz članka 1. ovog ugovora. Od tog dana Kupac snosi svu odgovornost za preuzetu nekretninu kao i sve troškove koji se odnose na čuvanje i održavanje svog posebnog dijela kao i zgrade i zemljišta.

Prilikom primopredaje Kupac je dužan Prodavatelju odmah istaknuti primjedbe na vidljive nedostatke u pogledu kvalitete izgrađenih poslovnih prostora, a o uočenim skrivenim manama Kupac je dužan prodavatelja pismeno obavijestiti odmah po njihovu uočavanju, a najkasnije u roku od 3 dana, te odmah poduzeti sve potrebne mjere u svrhu sprečavanja nastanka daljnje štete.

Ukoliko Prodavatelj smatra osnovanim izrečene prigovore isti se obvezuje nedostatke otkloniti u roku od 30 dana računajući od dana proteka roka iz prethodnog stavka.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da eventualno manji nedostaci, koji nemaju bitnih utjecaja na funkciju korištenja nekretnine, ne mogu biti razlogom odbijanja ili odlaganja preuzimanja predmetne nekretnine.

Članak 8.

Obveza Prodavatelja glede predaje nekretnine kupcu smatra se izvršenom danom predaje utvrđene u zapisniku, odnosno istekom 7 dana od dana kada je Kupac primio pismenu obavijest kojom se poziva na primopredaju.

Ako se Kupac počeo koristiti nekretninom iz članka 1. ovog ugovora prije primopredaje, smatra se da je primopredaja izvršena na dan početka korištenja.

V OBVEZE KUPCA

Članak 9.

Za slučaj da Kupac ne pristupi primopredaji nekretnine ili odbije potpisati primopredajni zapisnik, u slučajevima iz prethodnih stavaka Kupac snosi rizik eventualnog nasilnog useljenja treće osobe te snosi sve eventualno nastale troškove.

Kupac je dužan u slučaju eventualne promjene adrese iz ovog Ugovora Prodavatelja pismeno obavijestiti o istom.

VI GARANTNI ROK

Članak 10.

Prodavatelj daje Kupcu garanciju na kvalitetu izvedenih radova u trajanju od dvije godine, a za opremu onoliko vremena koliko daje garanciju proizvođač opreme, računajući od dana tehničkog pregleda građevine.

Članak 11.

Poslovni prostor izveden je do nivoa „roh-bau“ prema stavku 3.članka 1. ovog ugovora, a opremljen je na način :

- fasadni zidovi, t.j.fasada je potpuno dovršena sa ugrađenom fasadnom bravarijom,
- svi zajednički prostori a to su: komunikacije, hodnici, predprostor dizala, požarno stubište, vjetrobran te sama dizala i eskalatori su uređeni do pune funkcionalnosti,
- zajednički sanitarni čvorovi na određenim etažama zgrade su također potpuno uređeni i namijenjeni za korištenje vlasnicima prostora, zaposlenicima i njihovim strankama,
- od konstrukcije izvedeni su nosivi armirano-betonski zidovi, stropna A.B. ploča i stupovi bez završne obrade (natur beton) te pregradni zidovi od gipsanih dvostrukih ploča na nosivoj konstrukciji bez završne obrade,
- pod je izveden kao plivajući cementni estrih na A.B. ploči,
- prostori su od zajedničkih komunikacija, odnosno hodnika odijeljeni višedjelnim staklenim stijenama od kaljenog stakla koje formiraju prostor (sastoji se od izloga i ulaznih vrata),
- pripremljeni su priključci za dovod hladne vode ½ cola nad stropom sa mogućnošću internog mjerenja potrošnje vode, i odvod fi 110 u sklopu predmetnog prostora,
- izvedena je instalacija priključka struje do prostora koja završava sa razdjelnicom, jednim rasvjetnim mjestom i jednom utičnicom,
- do poslovnog prostora je dovedena instalacija za priključak telefona i CATV-a (ali bez internog razvoda po prostoru),
- elektro priključak s brojilom je u cijeni i za predmetni prostor osigurana je snaga od 4,60 KW, dok su pristojbe za priključak CATV i telefona u obvezi kupca,
- na stropu poslovnog prostora bit će izveden sistem za gašenje požara sa vatrodajnom opremom kao dio sistema cijelog objekta,
- izvedeni su energetske vodovi za dovod medija grijanja i hlađenja sa zapornim elementima do poslovnog prostora, te dovod ventilacionih kanala do poslovnog prostora,
- u sklopu zajedničkih prostora bit će izveden video nadzor i razglas.

U poslovnim prostorima neće biti izvedeno:

- spuštani strop s njegovom pripadajućom konstrukcijom,
- rasvjetna tijela, prekidači i utičnice,
- završna obrada betonskih zidova i stropova te gipsanih pregradnih zidova,
- završna podna obloga,
- razvodi vode i odvoda,
- razvodi instalacija «jake i slabe» struje kao ni razvodi specifične opreme kao što su: razvodi za kasu, detektor protiv krađe, video nadzora samog prostora i ostalo, a koji ovise o funkciji lokala,
- razvodi i uređaji strojarških instalacija (ventilokonvektori, anemostati, rešetke i sli.).

Članak 12

Kako je poslovni prostor izveden do nivoa "roh-bau" kupac može, a zbog specifičnosti objekta i usklađenosti projektiranih parametra te sprečavanja mogućih šteta, poslove unutarnjeg uređenja povjeriti društvu Zakmardy d.o.o. koji je ujedno i glavni izvođač unutarnjih radova.

Ukoliko kupac želi odstupiti od važeće projektne dokumentacije, dužan je izvođaču radova dostaviti novu projektnu dokumentaciju čija predložena rješenja dokazuju usklađenost s osnovnim specifikacijama zgrade u „roh-bau“ izvedbi i koja je prethodno ovjerena od Projektnog biroa Kögl & Plavec d.o.o., Varaždin, Zagrebačka 53.

Kupac će sam ishoditi sve suglasnosti, odobrenja, dozvole i slično potrebno za uređenje te pravovremeno ugovoriti poslove uređenja potrebnih za privođenje prostora svrsi kako bi se isti završili do 31.12.2010.g.

Članak 13.

Kupac se obvezuje sa prodavateljem, kao upraviteljem poslovne zgrade odmah kod primopredaje poslovnog prostora sklopiti Ugovor kojim se uređuju uzajamni odnosi

Istim ugovorom će se urediti način plaćanja režijskih troškova kao i način održavanja zajedničkih dijelova i uređaja predmetne poslovne zgrade.

VIII ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj ugovor predstavlja valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva Kupca nad poslovnim prostorom kao posebnim dijelom zgrade, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, odnosno zemljišta ispod zgrade i zemljišta koje je nužno za redovitu upotrebu zgrade, te zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi, sukladno odredbama članka 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da na temelju ovog ugovora bez ikakve daljnje suglasnosti može izvršiti uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz čl.1. ovog ugovora na svoje ime, pod uvjetima iz stavka 3, alineja 1 istog stavka.

U trenutku provedbe etažnog elaborata (kojom prilikom će se hipoteke prenijeti na cijelu građevinu i sve etaže – posebne dijelove i zemljište) ugovorne strane suglasno se obvezuju:

- da će kupac prodavatelju izdati brisovno očitovanje radi skidanja hipoteke sa svih etaža i pripadajućeg zemljišta, za iznos od 1.096.905,00 € iz čl.3 Ugovora o zasnivanju prava zalogu od 24.03.2010.godine
- da će prodavatelj kupcu dati uknjižbeno očitovanje za upis prava vlasništva na njegovim etažama i pripadajućem zemljištu, s tim da će se oba očitovanja dati istovremeno

Članak 15.

Prodavatelj se obvezuje o svom trošku izvršiti zemljišno-knjižni upis objekta i etažiranje zgrade u kojem se nalazi ugovoreni poslovni prostor, a uknjižbu samog poslovnog prostora o svom trošku izvršit će kupac.

Članak 16.

Na odnose ugovornih strana koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Kupac se obvezuje sa prodavateljem sklopiti aneks ugovora kojim će se utvrditi etaža kao i eventualno neka druga pitanja u obostranom interesu.

Članak 17.

Ugovorne strane pokušat će eventualne sporove prvenstveno riješiti sporazumno, a ako im to ne uspije, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Varaždinu.

Članak 18.

Ovaj ugovor sastavljen je u dva primjerka koji stranke potpisuju i na kojem ovjeravaju potpis prodavatelja kod javnog bilježnika, te se jedan smatra izvornikom. Za potrebe provedbe ugovora u zemljišnim knjigama te za potrebe Porezne uprave sastaviti će se ovjereni preslici. Ugovorne strane su suglasne da je u ugovornim odredbama sadržana njihova prava i stvarna volja, pa ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju.

U Varaždinu, 13.04.2010.

Prodavatelj:

Edvard Orruy

Stanoing d.o.o.

za stambeno-komunalno
gospodarsvo Varaždin 2



Kupac:

[Signature]

Ja, Javni bilježnik **Jagoda Vajdić Sevšek** iz Varaždina, Pavlinska 5,
potvrđujem da je stranka:

STANOING d.o.o., VARAŽDIN, JURAJA HABDELIĆA 4,
zastupano po direktoru: **EDUARD BRUMEN**, s adresom **VARAŽDIN, TRENKOVA 11**, čiju sam
stovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 100277101, izdanu od **PU VARAŽDINSKA**, a
ovlast za zastupanje kao i identitet društva uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH putem
interneta, MBS: 070010215 na dan ovjere

u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na
ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl.37/2
PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 8,05 kn.

BROJ: OV-3550/10

u Varaždinu, 16.04.2010.



JAVNI BILJEŽNIK
Jagoda Vajdić Sevšek
ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK JASENKA PJEVAC

Ja, Javni bilježnik **Jagoda Vajdić Sevšek** iz Varaždina, Pavlinska 5,
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**KUPOPRODAJNI UGOVOR br. 06/10 - ovjeren potpis u ovom uredu 16.04.2010, pod
poslovnim brojem OV-3550/10**

Ovjereni preslik se sastoji od 5 (pet) stranica, a izdan je u 3 (tri) primjerka. Podnositelj isprave je
EDUARD BRUMEN, VARAŽDIN, TRENKOVA 11, osobna iskaznica br. 100277101, izdana od
PU VARAŽDINSKA.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na
ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl.37/2
PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 8,05 kn.

BROJ: OV-3551/10

u Varaždinu, 16.04.2010.



JAVNI BILJEŽNIK
Jagoda Vajdić Sevšek
ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK JASENKA PJEVAC