

DEGRAD d.o.o. iz Zagreba, Malešnica 52, MBPS 0140970 zastupan po direktoru Drago Đuričić ing. građ. u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**,

Bolanča Jelena iz Zagreba, Hermanov odvojak 16C, JMBG 2310974305018, u daljnjem tekstu: **Kupac**,

zaključuju dana **13.09.2004.** u Zagrebu sljedeći

## UGOVOR

**P- C2**

## O KUPOPRODAJI STANA

### PREDMET UGOVORA

#### Članak 1

Ovim ugovorom prodavatelj se obvezuje prodati stan, a kupac se obvezuje kupiti jedan **jednosoban stan**, oznaka stana: **C2**, kat: **drugi**, ukupne površine: **38,73 m<sup>2</sup>**, slovima: **tridesetosamcijelihsedamdesettri m<sup>2</sup>**, koji se nalazi u stambenoj zgradi, koja se gradi u **Zagrebu**, u ulici **Peščanska 172**, na kč.br. **3857/1 k.o. Rudeš** koja odgovara **1425/1 k.o. Vrapče**, koja čestica je upisana u zemljišnoknjižni uložak br. **6296 k.o. Vrapče**.

Površina stana iskazana je na temelju projektne dokumentacije i u navedenu površinu stana uračunate su sve zatvorene prostorije, lođe, terase, zasebne prostorije, i ostalo, sve pobliže iskazano i označeno u Katalogu, sa iskazanim koeficijentom obračuna površine što čini sastavni dio ovoga ugovora.

Ugovorne strane su suglasne da moguća odstupanja u površini koja su manja od 2% ( dva posto ) ne utječu na ukupnu cijenu u ovome ugovoru. U slučaju većeg odstupanja od 2% ugovorne strane se obvezuju i suglasne su da će sklopiti Dodatak ovome ugovoru pod uvjetima iz ovoga ugovora, kojim će precizirati novu površinu stana i prije stupanja u posjed kupca utvrditi izvršenje obveza.

### CIJENA

#### Članak 2

Ugovorne strane sporazumno određuju da je cijena stana fiksna i nepromjenjiva i da se utvrđuje na temelju cijene 1m<sup>2</sup> koja iznosi:

1. **Kunsku protuvrijednost od: 870,00 EUR/m<sup>2</sup>** za građevinski dio stana,
2. **Kunsku protuvrijednost od: 550,00 EUR/m<sup>2</sup>** za vrijednost zemljišta i komunalno uređenje, što ukupno iznosi u kunskoj protuvrijednosti : **1.420,00 EUR (tisućučetiristodvadeset eura)** po m<sup>2</sup> ugovorene površine, tako da ukupna cijena za stan iz članka 1 ovog ugovora iznosi kunsku protuvrijednost od:

**54.996,60 EUR-a**

Slovima: **pedesetčetiristisućedevedestodevedesetsjestcijelihšezdeset EUR-a** obračunatoj i isplativoj u kunama po prodajnom tečaju Hypo Alpe-Adria Bank-e na dan isplate.

U cijeni zemljišta i komunalnog uređenja nije sadržan porez vezan za stjecanje vlasništva nekretnine, već isti plaća kupac temeljem rješenja nadležne Porezne uprave.

## ROK I NAČIN ISPLATE

### Članak 3

Kupac se obvezuje isplatiti prodavatelju ugovorenu cijenu iz prethodnog članka ovoga ugovora prema slijedećoj dinamici:

1. Iznos kunske protuvrijednosti od **2.750,00 EUR-a**  
slovima: : **dvjetisućesedamstopedeset EUR-a**, obračunato i isplativo u Kunama po prodajnom tečaju Hypo Alpe-Adria Bank-e banke na dan uplate odmah po potpisu ugovora, a najkasnije do **15.09.2004.** na žiro račun prodavatelja broj: **2500009-1101065871** kod **Hypo Alpe-Adria-Bank-e**
2. Iznos kunske protuvrijednosti od **52.246,60 EUR-a**  
slovima: : **pedesetdvjetisućedvjestočetrdesetšestcijelihšezdeset EUR-a**, obračunato i isplativo u Kunama po prodajnom tečaju Hypo Alpe-Adria Bank-e banke na dan uplate, najkasnije do **29.01.2005.** na žiro račun prodavatelja broj: **2500009-1101065871** kod **Hypo Alpe-Adria-Bank-e**.

Prodavatelj nekretnine će prilikom uplate ispostaviti kupcu račun za dio građevinskih radova u kojima je sadržan porez na dodanu vrijednost, i za dio vrijednost zemljišta sa komunalnim naknadama, na koju vrijednost je kupac sam dužan platiti porez na promet nekretnina.

Smatra se da je kupac izvršio obvezu isplate onoga dana kada će uplaćeni iznos biti odobren na računu prodavatelja.

Po sporazumu ugovornih strana rok uplate ugovorene cijene predstavlja bitan element ovog ugovora u smislu odredbi ZOO, ( članak 125 Zakona o obveznim odnosima ) pa se u slučaju da kupac ne izvrši svoju obvezu iz stavka 1 ovog članka ovaj ugovor može i raskinuti bez ikakve posebne obavijesti.

Ugovorne strane su suglasne da kupcu ne pripadaju kamate za uplaćena sredstva, te se kupac odriče kamata i potraživanja kamata za uplaćena sredstva.

## STUPANJE U POSJED

### Članak 4

Prodavatelj se obvezuje da će kupcu predati u posjed stan iz članka 1 ovog ugovora pod uvjetom da je kupac u cijelosti izvršio obveze iz ovog ugovora, najkasnije do: **30.01.2005.**

Smatra se da je kupac stupio u posjed onoga dana sa kojim je izvršena zapisnička primopredaja stana.

Zapisnička primopredaja stana izvršiti će se unutar ugovorenog roka na dan koji odredi prodavatelj pismenim dopisom na adresu kupca.

U slučaju da kupac ne stupi u posjed dana koji je kao dan predaje naznačen u pismenoj obavijesti, ugovorne strane su suglasne da se smatra da je kupac u zakašnjenju, te kupac snosi sve rizike moguće štete vezane za ugovoreni stan.

U svakom slučaju ugovorne strane su suglasne da od dana primopredaje, ili od dana kada je kupac propustio stupiti u posjed prema pismenom dopisu prodavatelja ( bez obzira na razloge ) , sve troškove vezane za ugovoreni stan snosi u cijelosti kupac.

### Članak 5

Predaja stana u posjed obaviti će se zapisnički u prisutnosti ugovornih strana. U zapisniku će se utvrditi sve eventualne vidljive mane, koje će se zapisnički konstatirati i utvrditi rok i način njihovog otklanjanja.

Prigovore vezane za kvalitetu ili kvantitetu stana kod primopredaje, koje prodavatelj drži neosnovanim, rješavati će ovlašteni sudski vještak kojeg će ugovorne strane imenovati sporazumno sa liste sudskih vještaka Županijskog suda u Zagrebu, a u protivnom nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu.

## GARANTNI ROK

### Članak 6

Garantni rok za kvalitetu izvedenih radova traje dvije godine od dana tehničkog prijema zgrade. Ugrađenu opremu prodavatelj garantira prema uvjetima koje daje proizvođač opreme.

## POREZNE OBVEZE

### Članak 7

Porezne obveze vezane za stjecanje vlasništva nekretnine iz ovog ugovora snosi:

1. U dijelu građevinske vrijednosti nekretnine prodavatelj
2. U dijelu vrijednosti zemljišta i komunalnog uređenja kupac.

Kupac se obvezuje prijaviti nastanak porezne obveze u zakonskom roku. Kupac potpisom ovog ugovora potvrđuje da je u cijelosti upoznat sa obvezama temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost, kao i Zakona o porezu na promet nekretnina, te se obvezuje u cijelosti podmiriti porezne obveze iz stavka 2, članka 7, ovog ugovora.

## KAPARA

### Članak 8

Kupac se obvezuje da će odmah po potpisu ugovora isplatiti prodavatelju kaparu u visini cca 5 % ( slovima: pet posto ) ugovorene cijene iz članka 2 ovog ugovora što iznosi kunsku protuvrijednost od 2.750,00 EUR, obračunatu i isplativu u Kunama po prodajnom tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank-e na dan uplate.

Kod konačne isplate kapara se uračunava u isplatu ugovorene cijene iz ovog ugovora.

Ako je za neizvršenje, odnosno raskid, ugovora odgovoran kupac, prodavatelj može po svom izboru tražiti izvršenje ugovora, ako je to još moguće, i tražiti naknadu štete, a kaparu uračunati u naknadu.

U slučaju raskida ovog ugovora prodavatelj ima pravo zadržati primljenu kaparu.

Ako je za neizvršenje ugovora odgovoran prodavatelj kupac može po svom izboru tražiti izvršenje ugovora, ako je to još moguće, ili tražiti vraćanje udvojene kapare.

## ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI UPIS PRAVA VLASNIŠTVA

### Članak 9

Prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem ovoga Ugovora i Tabulame isprave može izvršiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime u zemljišnim knjigama.

Troškove uknjižbe prava vlasništva na ime kupca temeljem ovoga ugovora snosi u cijelosti kupac.

## TROŠKOVI

### Članak 10

Ugovorne strane su suglasne da troškove ovjere potpisa na ovome ugovoru snosi prodavatelj, dok sve druge troškove (pristojbe i slično) vezano za provedbu ovog ugovora, snosi u cijelosti kupac.

## OSTALE ODREDBE

### Članak 11

Prodavatelj jamči kupcu da je predmetni stan njegovo vlasništvo i da neće biti opterećen nikakvim uknjiženim niti neuknjiženim teretima.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je stan iz članka 1 ovoga ugovora u gradnji, te će se stan izgraditi temeljem projektne dokumentacije koju je kupac pregledao i u cijelosti su mu poznati uvjeti pod kojima se gradi objekt i ugovoreni stan sa pripadajućim zemljištem i zajedničkim dijelovima i uređajima, te svoju suglasnost potvrđuje potpisom ovog ugovora.

#### Članak 12

U slučaju da se krivnjom kupca raskine ovaj ugovor, ugovorne strane su suglasne da se prodavatelj obvezuje kupcu vratiti uplaćena sredstva u roku 8 ( osam ) dana nakon što novi kupac sa kojim će prodavatelj zaključiti novi ugovor, doznači iznos kupovnine za predmetni stan.

Eventualne troškove i štetu koje bi prodavatelj pretrpio raskidom ugovora prodavatelj je ovlašten obustaviti prilikom vraćanja kupovnine.

U slučaju da se ovaj ugovor raskine krivnjom prodavatelja, prodavatelj se obvezuje vratiti kupcu uplaćena sredstva sa pripadajućom zakonskom kamatom.

#### Članak 13

Sve izmjene i dopune ovoga ugovora biti će pravovaljane ako su sačinjene u pismenoj formi i potpisane od ugovornih strana.

Sve obavijesti vezane za realizaciju ovoga ugovora moraju se dati u pismenom obliku preporučenom pošiljkom na adrese iz ovog Ugovora.

Kupac se obvezuje da prodavatelja pismenom preporučenom pošiljkom izvjesti o svakoj promjeni adrese, a u protivnom snosi sve rizike i štete.

#### Članak 14

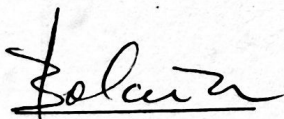
Ovaj ugovor ja sačinjen u 6 ( šest ) primjeraka, po 2 ( dva ) za svaku ugovornu stranu i 2 ( dva ) za ovjeru potpisa kod javnog bilježnika.

Ugovorne strane su pročitale ovaj ugovor te ga u znak razumijevanja i prihvaćanja vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, 13.09.2004.

**KUPAC :**

BOLANČA JELENA



**PRODAVATELJ :**

DEGRAD D.O.O  
DIREKTOR  
DRAGO ĐURIČIĆ ING.GRAĐ.



**DEGRAD**  
graditeljstvo i projektiranje, d.o.o.  
ZAGREB  
tel. (041) 193-873



Ja, javni bilježnik **MARIJA BAKOVIĆ, Zagreb, M.Matošeca 3** potvrđujem da je **DRAGO ĐURIČIĆ, Zagreb, Malešnica 52** direktor društva **DEGRAD d.o.o. Zagreb** priznao potpis na pismenu kao svoj. Identitet utvrđen na temelju osobno poznat javnom bilježniku Rješenje TS u Zagrebu od 14.11.1995.; Tt-95/1866-2 Potpis deponiran na zapisnik OU-362/00 Potpis na pismenu je istinit. Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar.br.11.ZJP u iznosu od 12,00 kn naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhivu. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 50,00 kn, a trošak u iznosu od 0,00 kn Broj: **OV- 19406/04**

U Zagrebu, 15.09.2004. god.

JAVNI BILJEŽNIK



Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Tomislav Garofulić, Zagreb, Miroslava Milića 4,** potvrđujem da je ovo preslika prednje izvorne isprave:

**UGOVOR P-C2 O KUPOPRODAJI STANA od 13.09.2004.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 5 stranica i ovjerava se u 1 primjerku na zahtjev stranke: **JELENA BOLANČA, OIB 51896983549, ZAGREB, GRAD ZAGREB, PEŠĆANSKA ULICA 172.** Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPJT zaračunata u iznosu od 19,95 eur uvećana za PDV u iznosu od 4,99 eur.

Broj: **OV-1690/2024**  
Zagreb, 04.03.2024.



Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
**Tomislav Garofulić**

