Jelena Kunac
Digitalno potpisao: Jelena Kunac
Datum: 2026.05.13 14:44:14 +02'00'

Broj: B-893

Kupoprodajni ugovor

Zaključen dana 17.4.1972. godine između:
Združenog poduzeća »DOMOINVEST« — Stambena zadruga »NOVI STAN« iz Zagreba, Kuhačeva 13, zastupana po direktoru Anić Andriji.
i kupca ALTIĆ NASIHAD iz Zagreba, Preradovićeva 29/I

I

»DOMOINVEST« Združeno poduzeće — Stambena zadruga »NOVI STAN« (u daljnjem tekstu prodavalac) prodaje, a ALTIĆ NASIHAD (u daljnjem tekstu kupac) kupuje:

JEDAN DVOSOBNI STAN SA NUSPROSTORIJAMA i GARAŽU BROJ 14 površine 15,53 m2

površine cca 54,88 m², objekt broj ....., stubište broj ....., kat VII /6/, stan broj 61, zgrade u Zagrebu, ulica — naselje JAGIĆEVA 29

koja je sagrađena na čest. kat. br. ....., a upisana u z. k. ul. br. .....

K. o. .....

II

Cijena stana navedenog u čl. I ovog ugovora, sporazumno je ugovorena u iznosu od N. Din 301.840.- 38.825.-

slovima: Tristotinečetrdesettisućašeststotinašezdesetpetdinara.

Kupac se obvezuje isplatiti prodavaocu na žiro račun 301-1-5295, naziv računa »NOVI STAN« Stambena zadruga Zagreb, ugovorenu obvezu u iznosu od N. Din;

340.665.- do 30.4.1972. godine.

Za ostatak iznosa od N. Din -, slovima: -

Kupac se obvezuje preuzeti zajam i redovito ga otplaćivati.

Kupac se obvezuje otpočeti sa otplatom zajma od dana -

Ukoliko kupac useli ranije u stan, otpočet će sa otplatom od dana uselenja u stan.

Kupac je suglasan, da u predmetni stan ne može useliti, dok ne uplati sve obveze predviđene ovim ugovorom i eventualno povećanom cijenom stana, kako je to predviđeno ovim ugovorom.

Kupac se obvezuje platiti 8% redovnih i 2% zateznih kamata godišnje na sva sredstva koja uplati kasnije od ugovorenog roka.

Ako kupac zakasni sa plaćanjem bilo koje dospjele obveze (ugovorne rate) iz ovog člana, odriče se prava potraživanja bilo kakvih penala i druge odštete zbog zakašnjenja predaje stana.

III

Kupac se obvezuje da će odmah zaključiti ugovor o zajmu kako je to predviđeno u članu II ovog ugovora, i tom će prilikom doprinijeti sve potrebne dokumente, prema traženju prodavaoca, radi osiguranja zajma.

Kupac ima pravo na zajam naveden u čl. II ovog ugovora na rok do - godina uz -% kamata.

IV

U korisnu površinu stana navedenog u čl. I ovog ugovora uračunavaju se: zatvorene prostorije i niše, loggia, pokrivene terase, balkoni, otvorene terase, ravni prohodni krovovi i trijemovi, te eventualne zasebne prostorije, ostave i sl. ukoliko one postoje.

Korisna površina stana može odstupati na više ili niže. U takvom slučaju, prilikom primopredaje stana prodavalac stana može izvršiti izmjeru stana, a eventualna razlika u površini biti će izražena u novčanim pokazateljima. Za slučaj, da površina bude manja od one ugovorom predviđene, kupcu će se isplatiti razlika u novcu u roku od 30 dana po izvršenom obračunu, dok se u slučaju da površina stana bude veća, kupac obvezuje prije useljenja u stan tu razliku platiti, kao uvjet da stan može preuzeti.

Razlika između ugovorne i izmjerene površine do 0,30 m², bilo na više ili na niže, neće se uzimati u obzir kod konačnog obračuna, a za slučaj da razlika prelazi 0,30 m², obračun će se izvršiti tako, da i veličina od 0,30 m² uđe u obračun površina.

V

Prodavalac se obvezuje da će stanovi biti izvedeni i opremljeni prema tehničkom opisu izvađača radova koji čini sastavni dio ovog ugovora.

Kupcu je kod ugovaranja predočen nacrt predmetnog stana i svoju suglasnost s tim nacrtom potvrđuje svojim potpisom.

VI

Ukoliko kupac ne uplati u roku od 15 dana bilo koju dospjelu ugovorenu obvezu iz člana II ovog ugovora, te ako ne zaključi ugovor o zajmu na ostatak iznosa ukupne cijene stana prema čl. II ovog ugovora, ili ako odustane od ugovora, prodavalac ima pravo ugovoreni stan prodati drugoj osobi. U tom slučaju kupcu se vraća uplaćena cijena stana nakon njegove prodaje, uz odbitak iznosa od 3% ugovorene cijene stana.

Kupac koji samovoljno raskine ugovor, sporazuman je da snosi troškove iz gornjeg stava.

VII

Prilikom primopredaje stana kupcu se predaje garantni list izvođača radova za građevinsko-zanatske radove i garantni list proizvođača opreme za ugrađenu opremu.

Garantni rok za građevinsko-zanatske radove iznosi 2 godine od dana tehničkog prijema zgrade, a za ugrađenu opremu onoliko vremena, koliko daje proizvođač te opreme (Naredba broj 3951, Sl. list SFRJ broj 44/67)

Navedene garancije vrijede samo u slučaju ako se kupac u cijelosti pridržava »Uputstava o korištenju stana«.

Za sve reklamacije u vezi nedostatka nastalih u garantnom roku, kupac se obraća direktno izvođaču radova ili proizvođaču opreme.

VIII

Prodavalac dozvoljava kupcu da u zemljišnim knjigama suda može izvršiti uknjižbu prava vlasništva kupljenog stana bez ikakvog daljnjeg privoljenja, ali tek po isplati čitave ugovorene cijene koštanja stana i uknjižbe objekta kao cjeline.

IX

Cijena stana navedena u čl. II ovog ugovora može se mijenjati:

— pod uslovima kako je navedeno u čl. 50. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata s tim, da se cijena stana povećava i u slučaju poskupljenja građevinskih materijala i usluga više od 2% u razdoblju od zaključenja ugovora do završetka gradnje,
— ukoliko dođe do povećanja učešća u troškovima uređenja zemljišta,
— ukoliko dođe do povećanja osobnih dohodaka radnika izvođača i to zbog izmjene donesene po nadležnim organima ili radi dogovora grupacije građevinara grada Zagreba.

Ako je kupac nezadovoljan povećanjem cijene stana, obračunate od strane prodavaoca, može svoje pravo iz ugovora ostvariti jedino putem suda i ujedno se odriče prava useljenja u predmetni stan do konačne isplate nastale razlike u cijeni.

X

Prilikom primopredaje stana sastavlja se zapisnik. Tom prilikom kupac je dužan istaknuti sve prigovore na vidljive nedostatke izvedenih radova i ugrađene opreme.

Ako su prigovori kupca osnovani, prodavalac je dužan otkloniti nedostatke u roku od 60 dana od dana pismeno istaknutih prigovora.

Ako prodavalac odbije otkloniti nedostatke po zahtjevu kupca, kupac ima pravo jedino sudskim putem zahtijevati njihovo otklanjanje, ali nema pravo obustave plaćanja obveza iz ovog ugovora, anuiteta po odobrenom zajmu, stanarine, naknade za investiciono i tekuće održavanje zgrade, kao ni drugih obveza koje su vezane uz korištenje stana i zajedničkih dijelova zgrade.

XI

Kupac ovim ugovorom stiče pravo korištenja zajedničkih prostorija zgrade u kojoj se stan nalazi, shodno odredbama Zakona o vlasništvu na posebnim dijelovima zgrada.

XII

Kupac se odriče prava potraživanja kamata na uplaćena sredstva iz čl. II ovog ugovora.

XIII

XIV

Prodavalac je dužan stan naveden u čl. I ovog ugovora predati kupcu do Useljenje po uplati kuoprodajne cijene iz točke II ovog ugovora.

Smatra se, da je prodavalac izvršio svoju obvezu prema kupcu u pogledu roka predaje stana onim danom, kada ovome uputi pismenu obavijest da stan može preuzeti pod uvjetima određenim u ovom ugovoru, a po izvršenom tehničkom prijemu objekta u kome se stan nalazi.

Od dana prijema takve obavijesti, kupac snosi sve troškove koji terete stan, kao što su troškovi zajedničkog održavanja, troškovi grijanja, zemljarina i dr.

Za slučaj zakašnjenja s predajom stana, prodavalac se obvezuje kupcu isplatiti penale u visini mjesečne stanarine za svaki mjesec zakašnjenja iza roka utvrđenog u stavu I ovog člana, time, da iznos penala ne može preći 2% vrijednosti ugovorene cijene stana.

Osim tako utvrđenih penala, kupac se odriče svakog drugog vida naknade štete, koja bi mogla nastati uslijed zakašnjenja sa predajom stana.

Prodavalac nije dužan predati kupcu stan na raspolaganje prije potpune isplate cijene iz člana II ovog ugovora, osim ugovorenog zajma, te u tom slučaju nije dužan kupcu isplatiti penale.

Stranke suglasno izjavljuju da do produljenja roka predaje stana može doći u slijedećim slučajevima:

— zbog nestašice građevinskog ili drugog materijala na tržištu,
— zbog elementarnih nepogoda, usljed kojih je moralo doći do privremene obustave radova,
— zbog privremene obustave radova od strane nadležnih organa,
— zbog izmjena projekta u toku gradnje od strane nadležnih organa.

XV

Kupac je suglasan da povjeri na gospodarenje stan naveden u članu I ovog ugovora Stambenoj organizaciji »Domos« Zagreb, koja se nalazi u sastavu združenog poduzeća »Domoinvest«, te se obvezuje da će prije useljenja zaključiti s navedenom Stambenom organizacijom, ugovor o održavanju za pregledani stan.

XVI

Za slučaj spora po ovom ugovoru stranke ugovaraju nadležnost sudu u Zagrebu.

XVII

Stranke sporazumno izjavljuju, da primaju sva prava i obveze iz ovog ugovora, te da nakon što je ugovor pročitan i protumačen u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, dne 07.04. 2197

Za »DOMOINVEST« Združeno poduzeće
Stambena zadruga »NOVI STAN« Zagreb,

KUPAC

1 »domoinvest« združeno poduzeće Zagreb
novi stan
stambena zadruga