ORION GRUPA d.o.o. iz Vukovara, Vinkovačka 48, MB 1943880, zastupana po direktoru Sanja Krog,(u daljnjem tekstu:Prodavatelj)
i
„PUNTIŽEL" d.o.o., iz Splita, Kopilica 62, MB: 1204556, zastupan po direktoru Siniša Brakus (u daljnjem tekstu: Kupac),
a kada se spominju u tekstu skupa onda ugovorne strane ili samo strane,
zaključili su
17.11.2008. godine

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Uvodne odredbe

Članak 1.

Prodavatelj je vlasnik zk.č.br. 1197/1, upisane u zk. ul 2855, k.o. Blato Novo (etažno vlasništvo s određenim omjerima), kod Općinskog suda u Zagrebu, na kojoj je sagradio stambeno-poslovni zgradu tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu Jaruščica br. 7 i 7/A, stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 5 i 5a i dvorište, prema građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/2006-01/00208, Ur.broj: 251-13-22/101-07-13 od 14.03.2007. godine, a koja je postala pravomoćna 30.03.2007 godine.

Predmet ugovora

Članak 2.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da ovim predugovorom preuzimaju obvezu da sklope glavni kupoprodajni ugovor o kupnji slijedeće nekretnine:

- ***27/10000 dijela nekretnine***, zk. čestice 1197/1 Stambeno-poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu Jaruščica br. 7 i 7/A, stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 5 i 5a i dvorište, ukupne površine 10343 m2, upisane u zk. uložak 2855 k.o. Blato Novo (etažno vlasništvo s određenim omjerima), trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – ***dvosobnim stanom oznake A/S 53, u četvrtom katu objekta S1, dilatacija A, Jaruščica 7, neto korisne površine 69,90 m2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom, Etaža: 152***, uključujući i odgovarajući suvlasnički dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te pripadajući dio zemljišta, povezane temeljem odredaba članka 68, 69 i 370 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine.

Kupoprodajna cijena

Članak 3.

(1) Ukupna kupoprodajna cijena za nekretnine opisane u članku 2. ovog Predugovora iznosi Euro 122.325,00 (slovima: stodvadesetdvijetisućetristodvadesetpeteura i nulacenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja.
(2) U cijenu je uračunat porez na dodanu vrijednost.
(3) Kupoprodajna cijena iz prethodnog stavka ovog članka formirana je temeljem slijedećih cijena po m^2:
- kupoprodajna cijena po m^2 za stan iznosi Euro : 1.750,00 (slovima: tisućusedamstopedeseteura i nulacenti)

(4) Ukoliko bi stvarna kvadratura predmetnih nekretnina odstupala za više od 2% od one utvrđene ovim Predugovorom, ugovorne strane se obvezuju jedna drugoj podmiriti odgovarajući iznos na ime utvrđene razlike u kvadraturi.

Članak 4.

Kupoprodajna cijena utvrđena u prethodnom članku formirana je na slijedeći način:

- iznos od Eura: 14.434,35 (slovima: četrnaesttisućačetiristotridesetčetirieura i tridesetpetcenti) predstavlja cijenu zemljišta i troškove komunalnog doprinosa, koji iznos ne podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost, a isti iznos predstavlja osnovicu za plaćanje poreza na promet nekretnina;
- iznos od Eura: 88.434,96 (slovima: osamdesetosamtisućačetiristotridesetčetirieura i devedesetšestcenti) predstavlja vrijednost troškova građenja, te isti iznos predstavlja osnovicu za obračun poreza na dodanu vrijednost;
- iznos od Eura: 19.455,69 (slovima: devetnaesttisućačetiristopedesetpeteura i šezdesetdevetcenti) predstavlja iznos poreza na dodanu vrijednost.

Članak 5.

(1) Način plaćanja urediti će se posebnim Anexom ovog Ugovora. Kupac se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ovog Ugovora uplatiti ukupnu kupoprodajnu cijenu, na račun Prodavatelja; Orion grupe d.o.o., otvoren kod Zagrebačke banke d.d., broj: 2360000-1500122638, u iznosu od Euro 122.325,00 (slovima: stodvadesetdvijetisućetristodvadesetpeteura i nulacenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan uplate, a koji iznos predstavlja 100% iznosa ukupno ugovorene cijene nekretnine navedene u članku 3 ovog Ugovora.
Ukoliko kupac ne bi uplatio kupoprodajnu cijenu u rokovima predviđenim u ovom članku, prodavatelj ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor.
(2) Sve uplate po ovom ugovoru kupac će izvršiti na račun prodavatelja broj: 2360000-1500122638 kod Zagrebačke banke d.d., Zagreb.
(3) Po izvršenoj cjelokupnoj uplati prodavatelj će kupcu izdati potvrdu iz koje će se vidjeti koliko iznosi uplaćena kupoprodajna cijena u kunama.

Preinake na nekretnini

Članak 6.

(1) Ukoliko kupac želi da se na predmetnoj nekretnini izvrše određene izmjene ili preinake, dužan je o istome pismenim putem izvijestiti prodavatelja.
(2) Prodavatelj će, ukoliko će mu to okolnosti dozvoljavati, prihvatiti izvođenje tih dodatnih radova, a vrijednost istih će ugovorne strane u posebnom sporazumu utvrditi.
(3) Kupac se obvezuje izvođenje tih eventualnih dodatnih radova platiti unaprijed, te nema pravo na povrat istih sredstava, u slučaju da iz bilo kojeg razlog dođe do raskida ugovora.

Članak 7.

Prodavatelj jamči kupcu da je predmetna nekretnina njegovo isključivo vlasništvo, te da ista po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene neće biti opterećena nikakvim upisanim niti neupisanim teretima, kao niti eventualnim pravima trećih osoba, koja bi umanjivala vrijednost nekretnine ili ograničavala vlasnička prava na nekretnini.

Članak 8.

Prodavatelj jamči da će predmetna nekretnina biti u cijelosti sagrađena prema građevinskoj dozvoli i odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, te da će svi materijali i ugrađena oprema imati potrebne ateste.

Članak 9.

Prodavatelj daje kupcu garanciju za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njezine solidnosti u trajanju od 10 godina, za građevinske i obrtničke radove u trajanju od dvije godine računajući od dana uspješno obavljenog tehničkog pregleda zgrade, a za ugrađenu upremu i uređaje prodavatelj prenosi garancije primljene od proizvođača odnosno naručitelja.
Prodavatelj se obvezuje za predmetnu nekretninu o svom trošku ishoditi uporabnu dozvolu.

Primopredaja

Članak 10.

(1) Prodavatelj se obvezuje predati predmetne nekretnine u posjed kupcu, u roku od 5 dana od dana plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene i pod uvjetom da je kupac u cijelosti platio ugovorenu kupoprodajnu cijenu, a nakon uspješno obavljenog tehničkog pregleda zgrade.
(2) Prodavatelj nije u obvezi predati nekretninu kupcu prije nego što isti u cijelosti podmiri kupoprodajnu cijenu.
(3) Prodavatelj će kupca pozvati na primopredaju, uz točnu naznaku dana i sata primopredaje, pismenim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu koja je navedena u ovom Ugovoru, ili na drugu adresu o kojoj ga pismenim putem izvijesti kupac.
(4) Prilikom poziva na primopredaju prodavatelj će istovremeno pozvati kupca da u cijelosti podmiri kupovnu cijenu, ukoliko to kupac već ranije nije učinio.
(5) Ukoliko se pošiljka ne bi mogla uručiti kupcu, a prodavatelj ni na drugi način nije u mogućnosti pozvati kupca na primopredaju i platež kupovne cijene (ukoliko ista već prije nije plaćena), smatrat će se da je Ugovor raskinut nakon proteka roka od 15 dana, računajući od dana kada je prodavatelj uputio pismenu obavijest putem pošte.
(6) Isto tako u slučaju da kupac nakon primitka poziva za primopredaju nekretnine, u roku od 15 dana od kada je dogovorena primopredaja nekretnine ne pristupi primopredaji nekretnine, a ne izvijesti prodavatelja o opravdanim razlozima zbog kojih nije u mogućnosti pristupiti primopredaji, ovaj ugovor se po sili zakona raskida.
(7) Nadalje ukoliko kupac već prije nije u cijelosti platio ukupnu kupoprodajnu cijenu, isti je u obvezi izvršiti uplatu najkasnije u roku od 15 dana od primitka poziva za primopredaju i platež cijene, a u protivnom se ovaj Ugovor po sili zakona raskida.
(8) U slučaju raskida Ugovora temeljem odredbi iz prethodnih stavaka, prodavatelj zadržava iznos kapare, dok je dužan vratiti kupcu eventualne daljnje uplate koje je isti izvršio.

Članak 11.

(1) Prilikom primopredaje nekretnine ugovorne strane će sačiniti zapisnik u kojem će konstatirati stanje u kojem se ista nalazi.
(2) Kupac je prilikom primopredaje dužan izvršiti pregled nekretnine, te odmah izvijestiti prodavatelja o vidljivim nedostacima, jer će se u protivnom smatrati da istih nije bilo.
(3) U slučaju da prodavatelj prihvati reklamaciju kupca, obvezuje se u najkraćem roku otkloniti nedostatke.
(4) Manji nedostaci koji nisu od bitnog utjecaja na korištenje nekretnine, ne mogu biti razlog za odlaganje primopredaje, te je kupac dužan takvu nekretninu primiti u posjed.

Članak 12.

Prodavatelj će snositi sve obveze, doprinose, komunalne i druge naknade i sve troškove koji se odnose na korištenje predmetne nekretnine zaključno do dana primopredaje nekretnine u posjed kupcu, tj. do dana za kada je određena primopredaja. Ukoliko kupac tada ne preuzme nekretninu u posjed navedene troškove, od dana kada je određena primopredaja do dana preuzimanja nekretnine, snosi kupac.

Uknjižba

Članak 13.

(1) Prodavatelj će Kupcu izdati tabularnu ispravu kojom će dopustiti kupcu da se upiše u zemljišnim knjigama kao vlasnik posebnog dijela nekretnine iz čl. 2. ovog ugovora, temeljem sklopljenog Ugovora o kupoprodaji i ukupno isplaćene kupoprodajne cijene, bez ikakva daljnjeg pristanka i suglasnosti.

Završne odredbe

Članak 14.

(1) Porez na promet nekretnina, koji se plaća na vrijednost zemljišta i troškove komunalnog doprinosa navedene u članku 4. ovog Ugovora snosi kupac.
(2) Kupac je dužan u roku od 30 dana od sklapanja ovog Ugovora prijaviti stjecanje nekretnine nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 15.

Troškove ovjere potpisa na ovom Ugovoru, kao i na tabularnoj ispravi u cijelosti snosi kupac.
Troškove ovjere kopija Ugovora za svoje potrebe u cijelosti snosi kupac.

Članak 16.

(1) Stranke se obvezuju sve eventualne nesporazume pokušati riješiti prvenstveno dogovorom, a za slučaj spora ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Zagrebu.
(2) Ugovorne strane su nadalje suglasne da će se u slučaju sudskog spora koji bi mogao proizaći iz Ugovora, dostava sudskih pismena izvršavati na adrese navedene u ovom Ugovoru, a sve shodno odredbama iz članka 133.b Zakona o parničnom postupku.
(3) Prodavatelj i Kupac primaju prava i obveze iz ovog ugovora te ga u znak prihvata i pristanka vlastoručno potpisuju. Odredbe ovog ugovora u cijelosti stupaju na snagu danom potpisa ugovornih strana.

Članak 17.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) zadržava Prodavatelj, a 1 (jedan) zadržava Kupac.

U Zagrebu, 17.11.2008. godine

PRODAVATELJ:

ORION GRUPA d.o.o.
Sanja Krog

ORION grupa

KUPAC:

PUNTIŽEL d.o.o.
Siniša Brakus

Puntižel d.o.o. SPLIT

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Mrazovićeva 6/1,
potvrđujem da je:

Sanja Krog, Zagreb, 3. Bijenički ogranak 003, stranka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu broj 001609814 izdanu od PU Zagreb,
kao direktor ORION GRUPA d.o.o., sa sjedištem u Vukovaru, Vinkovačka 48 upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku na registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030083144

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

Ovlaštenje za potpis utvrdila sam uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu na dan 24.11.2008.g.

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 37. Zaračunat PDV u iznosu od 7,70 kn.

BROJ: OV-19996/08
U Zagrebu, 27.11.2008.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB ANICA HUKELJ JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽNIK za javnog bilježnika
ANICA HUKELJ savjetnik Marija Soko

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Mrazovićeva 6/1,
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:
Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između ORION GRUPA d.o.o. i PUNTIŽEL d.o.o. od 17.11.2008. - ovjeren potpis u ovom uredu 27.11.2008, pod poslovnim brojem OV-19996/08
Isprava čiji se preslik ovjerava je ispisan mehničkim sredstvom. Ovjereni preslik se sastoji od 5(pet) stranica, a izdan je u 6(šest) primjeraka. Podnositelj isprave je Sanja Krog, Zagreb, 3. Bijenički ogranak 003, putovnica br. 001609814, izdana od PU Zagreb. Izvornu je ispravu stranka donijela sa sobom.
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 35,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn. Zaračunat t
iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 14,30 kn.

BROJ: OV-19997/08
U Zagrebu, 27.11.2008

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB ANICA HUKELJ JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽN
ANICA HUKEL

za javnog bilježnika
savjetnik Marija Soko

ORION GRUPA d.o.o. iz Vukovara, Vinkovačka 48, MB 1943880 zastupana po direktoru Sanja Krog , (u daljnjem tekstu: Prodavatelj),

i

PUNTIŽEL d.o.o., iz Splita,Kopilica 62,MB – 1204556,zastupan po direktoru Siniša Brakus (U daljnjem tekstu: Kupac),

a kada se spominju u tekstu skupa onda ugovorne strane ili samo strane, zaključili su dana 17.11.2008. godine

I.ANEX UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Iza članka 4 ugovora o kupoprodaji nekretnine od 17.11.2008. za stan oznake AS 53 u objektu S 1, dodaje se članak 4.a koji glasi:

„Članak 4.a“

Plaćanje će se vršiti kompenzacijom između tvrtki ORION GRUPA – FKT d.o.o.- PUNTIŽEL d.o.o.

Članak 2.

Svi ostali članci ugovora o kupoprodaji nekretnine od 17.11.2008. godine ostaju neizmijenjeni.

Članak 3.

Ovaj Aneks ugovora sastavljen je u 3 istovjetna primjerka, od kojih svaka strana zadržava po 1 (jedan).

PRODAVATELJ:

ORION GRUPA d.o.o.

Sanja Krog

Suglasan:
F.K.T. d.o.o.

Tomo Tadić

F. K. T. d.o.o. za ugostiteljstvo, trgovinu i graditeljstvo IVANIĆ-GRAD Kralja Tomislava 40

KUPAC:

PUNTIŽEL d.o.o.

Siniša Brakus

Puntižel d.o.o.