

Prilog 5 Javnom pozivu
Prijedlog Ugovora o kupoprodaji

PLINACRO d.o.o., Savska cesta 88a, 10000 Zagreb, MBS: 080304171, OIB 69401829750, zastupan po (u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**),

i

[•], [•], MBS: [•], OIB: [•], zastupan po [*funkcija, ime i prezime*] (u daljnjem tekstu: **Kupac**),

(Prodavatelj i Kupac u daljnjem tekstu zajedno: **Ugovorne strane**)

dana [•] sklopili su ovaj

Ugovor o kupoprodaji nekretnina
(„Ugovor“)

1. UVODNE ODREDBE

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- a. da je u svrhu prikupljanja ponuda za kupnju nekretnina koje čine predmet ovog Ugovora kako je definirano u članku 2. ovog Ugovora, Prodavatelj objavio javni poziv za dostavu ponuda broj [•] od dana [•]; te
- b. da je Kupac povodom navedenog poziva Prodavatelja dostavio najpovoljniju ponudu za kupnju nekretnina koju ponudu je Prodavatelj prihvatio, sukladno uvjetima javnog poziva.

1.2. Prilozi ovog Ugovora, koji čine njegov sastavni dio, su:

- a. Prilog 1 – Opis Nekretnina koje su predmet kupoprodaje
- b. Prilog 2 – Zemljišnoknjižni izvadak za nekretnine z.k.č.br. 6282/1, z.k.č.br. 6282/2 i z.k.č.br. 6281/1, sve k.o. VRAPČE NOVO iz elektronske evidencije Ministarstva pravosuđa RH
- c. Prilog 3 – Popis dokumentacije za primopredaju

2. PREDMET UGOVORA

- 2.1. Predmet ovog Ugovora je kupoprodaja sljedećih nekretnina, a prema uvjetima određenim u ovom Ugovoru: z.k.č.br. 6282/1, z.k.č.br. 6282/2, z.k.č.br. 6281/1 i z.k.č.br. 6918/5, sve k.o. VRAPČE NOVO, zajedno sa pripadajućim objektima, a koje

nekretnine i pripadajući objekti su opisani u **Prilogu 1** ovog Ugovora (u daljnjem tekstu: **Nekretnine**).

- 2.2. Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje, Nekretnine, kako su opisane u Prilogu 1 ovog Ugovora, za kupoprodajnu cijenu opisanu u članku 3. ovog Ugovora.

3. Kupoprodajna cijena

- 3.1. Za Nekretnine Kupac će platiti Prodavatelju cijenu od *[specificirati]* (u daljnjem tekstu: **Kupoprodajna cijena**).

- 3.2. Novčani depozit uplaćen na račun Prodavatelja kao Jamstvo za ozbiljnost ponude odabranog ponuditelja (kupca Nekretnina) prema javnom pozivu br. [•], će se uračunati u ispunjenje Kupoprodajne cijene. Kupac se obvezuje platiti preostali iznos od [•] kuna na ime Kupoprodajne cijene u roku od 3 radna dana od dana sklapanja ovog Ugovora na transakcijski račun Prodavatelja otvoren kod PBZ d.d. broj, HR8323400091100225794, poziv na broj: [OIB ponuditelja], Opis: Uplata po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine..

- 3.3. *[ovisno o tome je li kupac u sustavu PDV-a ili ne, unijet će se jedna od sljedećih odredbi:*
varijanta 1 - ako je kupac u sustavu PDV-a i može 100 posto odbiti PDV: „Sukladno Zakonu o PDV-u Prodavatelj će Kupcu ispostaviti račun za isporuku predmetne nekretnine, te se primjenjuje pravo izbora oporezivanja sukladno članku 40. stavku 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, i sukladno članku 75. stavku 3. točki (c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost primjenjuje se prijenos porezne obveze na Kupca.“
varijanta 2 – ako Kupac ne može odbiti PDV (nije u sustavu, fizička osoba ili može odbijati PDV u postotku) u tom slučaju je isporuka oslobođena PDV-a sukladno čl.40 st.1 Zakona o PDV-u ,odnosno oporeziva je PPN-om , te u tom slučaju kupac plaća PPN: „Sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost Prodavatelj će Kupcu ispostaviti račun za isporuku predmetne nekretnine. Utvrđuje se da kupac nema pravo na odbitak pretporeza, te je isporuka oslobođena PDV-a sukladno čl.40 st.1 toč. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, a kupac snosi troškove i plaćanje poreza na promet nekretninama.“]

- 3.4. Ugovorne strane potvrđuju da su Ugovorne strane prilikom definiranja iznosa Kupoprodajne cijene u obzir uzele postojanje materijalnih i pravnih nedostataka Nekretnina kako je to opisano u članku 5. ovog Ugovora.

4. Prijenos vlasništva Nekretnina na Kupca i primopredaja

- 4.1. Do prijenosa vlasništva na Nekretninama koje čine predmet ovog Ugovora sa Prodavatelja na Kupca dolazi pod odgovnim uvjetom plaćanja Kupoprodajne cijene u cijelosti.
- 4.2. Odmah nakon ispunjenja odgovnog uvjeta iz članka 4.1. ovog Ugovora, a najkasnije 2 radna dana nakon ispunjenja odgovnog uvjeta iz članka 4.1. ovog Ugovora, Ugovorne

strane će se sastati u poslovnim prostorijama Prodavatelja tijekom radnog vremena Prodavatelja, prilikom kojeg će Prodavatelj Kupcu predati:

- a. dokumentaciju u vezi sa Nekretninama, prema popisu iz Priloga 3 ovog Ugovora (dalje: **Popis dokumentacije za primopredaju**); i
- b. posjed Nekretnina na način da će Prodavatelj predati Kupcu ključeve za objekte na Nekretninama, dok će se u zapisniku o primopredaji Nekretnina specificirati točan broj ključeva i opis za koje objekte se ključevi predaju, čime se smatra da je Kupac stekao samostalni i vlasnički posjed Nekretnina; i
- c. tabularnu izjavu kojom Prodavatelj ovlašćuje Kupca da, bez ikakvog daljnjeg pristanka, izjave ili radnje Prodavatelja, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu izvrši uknjižbu svojeg prava vlasništva na Nekretninama na svoje ime;

(u daljnjem tekstu: **Primopredaja Nekretnina**).

O izvršenoj Primopredaji Nekretnina Ugovorne strane sastavit će zapisnik, te će obostrani potpis zapisnika o Primopredaji Nekretnina biti dokaz da je Primopredaja Nekretnina uredno obavljena.

- 4.3. Po izvršenoj Primopredaji Nekretnina sukladno članku 4.2. ovog Ugovora sav rizik slučajne propasti Nekretnina i odgovornost za Nekretnine prelazi na Kupca.
- 4.4. Od dana Primopredaje Nekretnina Kupac snosi i preuzima na sebe sve troškove i odgovornosti u vezi s vlasništvom i korištenjem Nekretnina, uključujući (ali ne ograničeno na):
 - a. sve troškove eventualnih sanacije, popravaka i/ili rekonstrukcije objekata na Nekretninama,
 - b. sve troškove postupka upisa novoformirane z.k.č.br. 6918/5, k.o. VRAPČE NOVO u zemljišno-knjižnu evidenciju Općinskog građanskog suda u Zagrebu te upisa prava vlasništva Kupca na novoformiranoj z.k.č.br. 6918/5, k.o. VRAPČE NOVO, i
 - c. sve tražbine trećih osoba koje eventualno polažu bilo kakva prava na Nekretnine, u vezi s Nekretninama (npr. komunalna i druga davanja, troškovi energenata itd.) usklađivanja međa Nekretnina sa stvarnim stanjem i sl.

Kupac će snositi gore navedene i sve druge slične troškove samo ako su ovi troškovi fakturirani nakon Primopredaje Nekretnina.

- 4.5. Kupcu je poznato da nekretnina z.k.č.br. 6918/5 k.o. Vrapče Novo nije uknjižena u zemljišno-knjižnoj evidenciji i da je ista u izvanknjižnom vlasništvu Prodavatelja na osnovu pravomoćne presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu u predmetu poslovni broj P-280/05 od dana 2.10.2008., koja je postala pravomoćna dana 2.11.2008. te je sastavni dio dokumentacije iz Priloga 3 ovog Ugovora. Za nekretninu označenu kao z.k.č.br. 6918/5 k.o. Vrapče Novo se u trenutku sklapanja ovog Ugovora pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi postupak pod posl.br. Z-58731/2016 radi uknjižbe prava vlasništva Prodavatelja i provedbe prijavnog lista R.N.

2159/2007 k.o. Vrapče Novo, a sve radi upisa novoformirane z.k.č.br. 6918/5 k.o. Vrapče Novo u zemljišno-knjižnu evidenciju i istovremenog upisa prava vlasništva Prodavatelja na navedenoj nekretnini.

- 4.6. U vezi navedene nekretnine z.k.č.br. 6918/5 k.o. Vrapče Novo u zemljišno-knjižnom postupku, ugovorne strane suglasno utvrđuju sljedeće:

(i) da u zemljišno-knjižnoj evidenciji Općinskog građanskog suda u Zagrebu još nije provedeno formiranje nekretnine i upis prava vlasništva Prodavatelja na z.k.č.br. 6918/5 k.o. Vrapče Novo u postupku pod posl.br. Z-58731/2016, zbog aktivnih plombi odnosno predmeta čije rješavanje prethodi navedenom postupku pod posl.br. Z-58731/2016, koje aktivne plombe su upisane u z.k.ul.br. 6209 i z.k.ul.br. 6243 k.o. Vrapče Novo;

(ii) da je navedena nekretnina z.k.č.br. 6918/5 k.o. Vrapče Novo formirana od nekoliko nekretnina, između ostalog i od nekretnine označene kao z.k.č.br. 6289/2 k.o. Vrapče Novo, sukladno prijavnom listu br. R.N. 2159/2007 k.o. Vrapče Novo od dana 11.10.2007. koji prijavni list je sastavni dio dokumentacije iz Priloga 3. Navedena nekretnina z.k.č.br. 6289/2 k.o. Vrapče Novo je nastala od nekretnine z.k.č.br. 6289 k.o. Vrapče Novo koja nekretnina z.k.č.br. 6289 k.o. Vrapče Novo je predmet postupka utvrđenja prava vlasništva Republike Hrvatske;

Navedeni postupak utvrđenja prava vlasništva se vodi po prijedlogu Općinskog državnog odvjetništva u Zagrebu temeljem čl. 77 Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19) pred Gradskim uredom za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Sektorom za upravno-pravne poslove, Odjelom za naknade i izvlaštenja, Šestim područnim odsjekom (Susedgrad) pod klasom: UP/I-942-02/14-009/60. U navedeni postupak Prodavatelj se uključio dana 8.2.2017. kao zainteresirana osoba, odmah po zaprimanju obavijesti nadležnog tijela koje vodi postupak;

(iii) da Prodavatelj ne daje bilo kakva jamstva ili očitovanja niti se obvezuje da će prije Primopredaje Nekretnina na Kupca temeljem ovog Ugovora Prodavatelj dovršiti započeti zemljišno-knjižni postupak ili postupak koji se pred Gradskim uredom za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada vodi pod klasom: UP/I-942-02/14-009/60 vezano za nekretninu z.k.č.br. 6289 k.o. Vrapče Novo ili na drugi način urediti imovinskopravne odnose u vezi z.k.č.br. 6918/5 k.o. Vrapče Novo, već se navedena nekretnina prodaje u zatečenom stanju kao „viđeno-kupljeno“ sa zatečenim stupnjem uređenja pravnih odnosa. Prodavatelj će nakon Primopredaje Nekretnina na Kupca izdati sve potrebne izjave i dokumente kako bi omogućio Kupcu da stupi na mjesto Prodavatelja kao predlagatelja u zemljišno-knjižnom postupku koji se vodi u vezi nekretnine z.k.č.br. 6918/5 k.o. Vrapče Novo pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu (ukoliko navedeni postupak ne bude dovršen do trenutka Primopredaje Nekretnina).

- 4.7. Kupac se obvezuje da će sam, o svom trošku, bez sudjelovanja Prodavatelja i bez troškova za Prodavatelja, dovršiti postupak koji se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi pod posl.br. Z-58731/2016 vezano uz nekretninu z.k.č.br. 6918/5 k.o.

Vrapče Novo (ukoliko navedeni postupak ne bude dovršen do trenutka Primopredaje Nekretnina). Kupac je općenito ovlašten urediti imovinskopravne odnose vezano uz Nekretnine u mjeri u kojoj smatra da je to svrsishodno za korištenje Nekretnina od strane Kupca.

5. Izjave i jamstva

5.1. Ugovorne strane potvrđuju da je Kupac prije sklapanja ovog Ugovora detaljno pregledao i ispitao Nekretnine (uključujući i neposredno pregledao fizičko stanje Nekretnina i objekata koji se nalaze na Nekretninama), radi identificiranja stvarnog stanja Nekretnina, međa Nekretnina, pravnih i materijalnih nedostataka (primjerice kvarova i oštećenja objekata), te je Prodavatelj prije sklapanja ovog Ugovora omogućio Kupcu uvid u svu dokumentaciju o Nekretninama koju Prodavatelj ima na raspolaganju (uključujući dokumentaciju iz Priloga 3 ovog Ugovora).

5.2. Sukladno prethodnom članku 5.1. ovog Ugovora, ovim Ugovorom se u cijelosti isključuje odgovornost Prodavatelja:

- a. za vidljive i skrivene materijalne nedostatke Nekretnina, i
- b. za sve pravne nedostatke Nekretnina, i
- c. za sve štete, troškove i odgovornosti koje temeljem članka 4.4. ovog Ugovora prelaze na Kupca.

Ovim Ugovorom isključuju se sva prava Kupca koja Kupac može imati temeljem zakona ili temeljem ovog Ugovora u vezi sa materijalnim i pravnim nedostacima Nekretnina. Ugovorne strane su suglasne: (i) da Kupac preuzima odgovornosti kako je to predviđeno u članku 4.4. ovog Ugovora; te (ii) da će Kupac u tom pogledu poduzimati sve eventualno potrebne aktivnosti, platiti sve eventualno nastale troškove i nadoknaditi sve eventualno nastale štete koje bi temeljem prisilnih propisa trebao snositi Prodavatelj, a koje sukladno članku 4.4. Ugovora preuzima Kupac; i (iii) da će Kupac regresirati Prodavatelju svaki iznos kojeg Prodavatelj postane obvezan platiti s bilo koje osnove u vezi s troškovima i odgovornostima koje je sukladno članku 4.4. ovog Ugovora preuzeo Kupac.

5.5. Kupac nije ovlašten od Prodavatelja tražiti:

- a. smanjenje isplaćene Kupoprodajne cijene,
- b. raskid Ugovora, ili
- c. naknadu štete,

radi pravnih i materijalnih nedostataka Nekretnina ili radi stanja Nekretnina, odnosno ostvarivati kakva druga prava prema Prodavatelju s osnove pravnih ili materijalnih nedostataka.

5.6. Potvrđuje se da Kupac kupuje Nekretnine u zatečenom stanju „viđeno-kupljeno“.

5.7. Radi izbjegavanja sumnje, potvrđuje se da Prodavatelj ne daje nikakva izričita niti prešutna jamstva u vezi stanja Nekretnina, postojanje ili nepostojanja pravnih ili

materijalnih nedostataka Nekretnina te svojstava ili karakteristika Nekretnina. Prodavatelj ne jamči da su objekti na Nekretninama u ispravnom stanju i podobni za korištenje za bilo koju namjenu.

- 5.8. Kupac potvrđuje da je upoznat sa zemljišnoknjižnim, katastarskim i stvarnim stanjem Nekretnina. Kupac nadalje potvrđuje da je postojanje prava trećih osoba na Nekretninama, koja prava isključuju ili ograničavaju mogućnost korištenja takvog zemljišta od strane svakodobnog vlasnika Nekretnina, bez utjecaja na sklapanje i izvršenje ovog Ugovora, i da Kupac prema Prodavatelju neće imati nikakvih potraživanja s te osnove.

6. TROŠKOVI

- 6.1. Sve poreze i ostala davanja koja će sukladno prisilnim propisima Republike Hrvatske opterećivati pravni posao koji je predmet ovog Ugovora snosit će Kupac. Kupac se obvezuje snositi sve javnobilježničke troškove ovjere ovog Ugovora.

7. ZAVRŠNE ODREDBE

- 7.1. Ovaj Ugovor sklopljen je i stupa na snagu na dan kada ga potpišu ovlašteni predstavnici obje Ugovorne strane.
- 7.2. Za rješavanje svih eventualnih sporova proisteklih iz ovog Ugovora nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu.
- 7.3. Prodavatelj i Kupac su pažljivo pročitali cjeloviti tekst ovog Ugovora te suglasno izjavljuju da je u njegovim odredbama sadržana njihova stvarna, ozbiljna i slobodno izražena volja, te se odriču prava pobijati ga iz bilo kojeg razloga, a posebno zbog mana volje ili prekomjernog oštećenja. Prodavatelj i Kupac izjavljuju da potpisnici ovog Ugovora imaju sva potrebna ovlaštenja za njegovo sklapanje, te da Ugovor proizvodi valjane pravne učinke. U znak prihvata svih prava i obveza koje iz Ugovora proizlaze, osobe ovlaštene za zastupanje Prodavatelja i Kupca Ugovor vlastoručno potpisuju.
- 7.4. Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (slovima: dva) primjerka.

Plinacro d.o.o.

[Kupac]

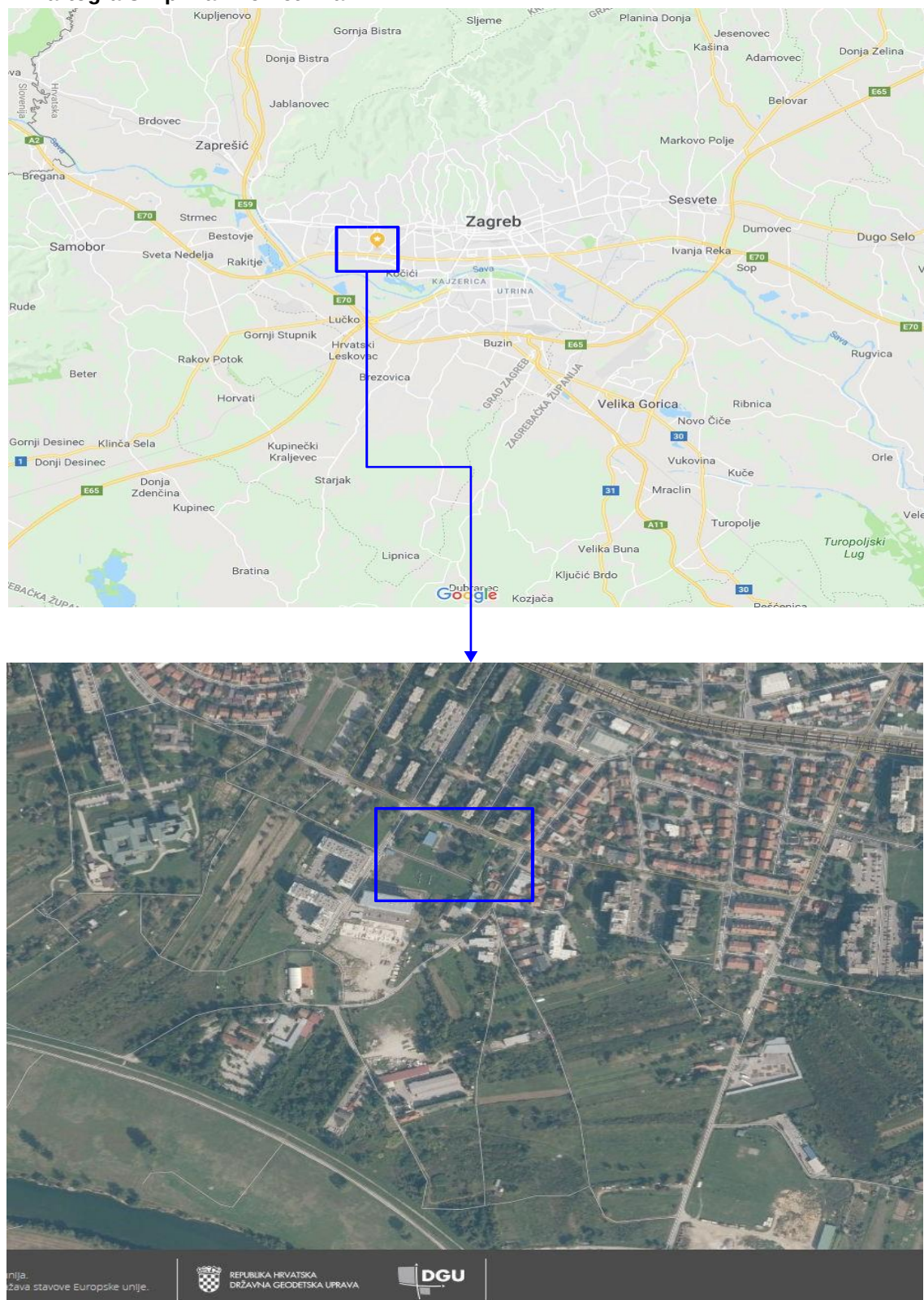
Zagreb, [datum]

[•]
Zagreb, [datum]

Prilog 1 Ugovoru o kupoprodaji nekretnina

Opis Nekretnina koje su predmet kupoprodaje

1. Kartografski prikaz Nekretnina:



2. Stanje Nekretnina prema zemljišno-knjižnoj evidenciji (k.o. Vrapče Novo)

Br.	Z.k.č.br.	Broj zk.ul.	Narav nekretnine	Površina u m2
1.	6281/1	6277	CESTA U VRAPČU	903
2.	6282/1	6277	DVORIŠTE PREČKO	6.230
3.	6282/2	6277	DVORIŠTE PREČKO	581
4.	6918/5 ¹	--	--	--

3. Stanje Nekretnina prema katastarskoj evidenciji (k.o. Vrapče)

Br.	K.č.br.	Narav nekretnine	Površina u m2	Površina ukupno u m2
1.	6281/1	CESTA	903	903
2.	6282/1	4 ZGRADE, Zagreb, Jarnovićeve ulica 17	291	6.230
		DVORIŠTE	5939	
3.	6282/2	ZGRADA DIO	12	581
		DVORIŠTE	569	
4.	6918/5	5 ZGRADA	340	4.580
		ORANICA	4240	

4. Ostale osnovne informacije o Nekretninama

Br.	ZK podaci (z.k.č.br. i k.o.)	Katastarski podaci (k.č.br. i k.o.)	Osnovne informacije
1.	6281/1, k.o. Vrapče Novo	6281/1, k.o. Vrapče	U cijelosti se nalazi unutar građevinskog područja M1 namjene (mješovita, pretežito stambena namjena)
2.	6282/1, k.o. Vrapče Novo	6282/1, k.o. Vrapče	Veći dio parcele nalazi se unutar građevinskog područja M1 namjene, dok je sjeverni dio parcele unutar postojećeg koridora cestovne infrastrukture
3.	6282/2, k.o. Vrapče Novo	6282/2, k.o. Vrapče	Dio parcele nalazi se unutar građevinskog područja M1 namjene koji se nalazi unutar koridora planirane cestovne infrastrukture, dok je središnji i zapadni dio parcele unutar koridora postojeće cestovne infrastrukture
4.	6918/5, k.o. Vrapče Novo	6918/5, k.o. Vrapče	U cijelosti se nalazi unutar građevinskog područja M1 namjene (krajnji južni dio parcele nalazi se unutar područja S - stambene i D8 - društvene namjene), s time da je zapadni dio parcele u naravi dio postojeće javne cestovne prometnice

Općenito o Nekretninama: Nekretnine nalaze se u zapadnom dijelu grada Zagreba, na području naselja Prečko. Područje je urbanizirano, izgrađeno pretežito višeeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama te obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Na lokaciji na kojoj se nalaze Nekretnine položena je gradska komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna, plinopskrba i telefonija. Na dijelu predmetnog kompleksa zemljišta izvedene su asfaltirane cestovne i manipulativne površine.

¹ Nekretnina nije upisana u zemljišno-knjižnoj evidenciji te se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi postupak pod posl.br. Z-58731/2016 radi uknjižbe prava vlasništva Prodavatelja i provedbe prijavnog lista R.N. 2159/2007 k.o. Vrapče Novo kojim će se formirati navedena nekretnina.

Prilog 2 Ugovoru o kupoprodaji nekretnina

**Zemljišnoknjižni izvaci za nekretnine z.k.č.br. 6282/1, z.k.č.br. 6282/2 i z.k.č.br. 6281/1,
sve k.o. VRAPČE NOVO iz elektronske evidencije Ministarstva pravosuđa RH**

Prilog 3
Popis dokumentacije za primopredaju

1. presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu u predmetu poslovni broj P-280/05 od dana 2.10.2008. s klauzulom pravomoćnosti i ovršnosti
2. prijavni list R.N. 2159/2007 k.o. Vrapče Novo od dana 11.10.2007.