

**UGOVOR O KUPOPRODAJI**  
BROJ: KU-RUJ/1P-2P/001/2009

DVIJU STAMBENO POSLOVNIH GRAĐEVINA KOJE SU IZGRAĐENE NA GRADSKOM  
PODRUČJU RUJEVICA I. FAZA

**PRODAVATELJ:** AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU  
GRADA RIJEKE, TITOV TRG 3, RIJEKA

**KUPAC:** GRAD RIJEKA, KORZO 16, RIJEKA

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE, Rijeka, Titov trg 3, zastupana po ravnatelju Željku Hlača, dipl.ing. (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

GRAD RIJEKA, RIJEKA, Korzo 16, zastupan po gradonačelniku, mr. sc. Vojku Obersnel (u daljnjem tekstu: Kupac)

kao ugovorne strane sklopili su u Rijeci, dana \_\_\_\_\_ siječnja 2009. godine

## UGOVOR O KUPOPRODAJI

### I. OSNOVNE ODREDBE

#### Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 13. listopada 2006. godine sklopile Predugovor o kupoprodaji Broj: PU-RUJ/1P-2P/OO1/2006, a dana 21. studenog 2007. Dodatak I Predugovora o kupoprodaji Broj: PU-RUJ/1P-2P/OO1/2006 (u daljnjem tekstu: Predugovor), predmet kojih je utvrđivanje uvjeta i načina kupoprodaje dvije stambeno-poslovne zgrade koje su izgrađene na nekretnini površine 5.115m<sup>2</sup>, a koje se sastoje iz posebnih dijelova i to 124 stana sa spremištima u suterenu, 4 poslovna prostora i zatvorene garaže sa ukupno 5.506,81m<sup>2</sup>, koje nose oznaku 1P i 2P, Rujevica I faza, na adresi Hahlić 19 i Hahlić 17.

Ovim Ugovorom o kupoprodaji (u daljnjem tekstu: Ugovor) ugovorne stranke u skladu s Predugovorom i pozitivnim propisima utvrđuju sve elemente kupoprodaje i uređuju sve međusobne odnose, a osobito:

- površinu stanova u m<sup>2</sup>, poslovnih prostora u m<sup>2</sup> i garaža,
- konačni obračun kupoprodajne cijene,
- obveze Prodavatelja temeljem jamstva (2 godine) za nedostatke,
- zasnivanje založnog prava u korist Prodavatelja.

#### Članak 2.

Ugovorne strane utvrđuju da je prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04 i 76/07) Prodavatelj bio nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stambeno-poslovnih građevina 1P i 2P, Hahlić 19 i Hahlić 17.

Sukladno zakonskom ovlaštenju iz prethodnoga stavka ovoga članka, Prodavatelj je gradio u skladu s odobrenim projektom, a u okviru Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), dvije stambeno-poslovne zgrade 1P i 2P u Rijeci, Rujevica I. faza.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Prodavatelj i Kupac zaključili Ugovor o prijenosu prava vlasništva nekretnina ukupne površine 5.115m<sup>2</sup>, dana 13. listopada 2006. godine.

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište pod oznakom k.č. br. 1137/1 i 1142/7, k.o. Plase koje je upisano u z.k.ul. br. 4606 iste k.o., a na kojem su izgrađene stambeno-poslovne zgrade prema građevnoj dozvoli za zgradu 1P Klasa: UP/I-361-03/06-01/00600, Urbroj: 2170-77-02-00-06-13/VL od 16.10.2006. i za zgradu 2P Klasa: UP/I-361-03/06-01/00599, Urbroj: 2170-77-02-00-06-13/VL od 16.10.2006. izdane od strane Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo, imovinsko pravne poslove.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je temeljem Prijedloga posl. br. Z-38/07 od 02.01.2007. i Sporazuma o osiguranju doznačenih sredstava od 21.12.2006. na nekretninama iz prethodnog stavka ovog članka uknjiženo pravo zalogu u korist: Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb – Savska cesta 41/VI.

## II. PREDMET

### **Članak 3.**

Predmet ovoga Ugovora je utvrđivanje uvjeta i načina kupoprodaje dvije stambeno-poslovne zgrade i to Hahlić 17 i Hahlić 19 koje su izgrađene na nekretnini opisanoj u članku 2. ovoga Ugovora, a koje se sastoje iz 124 stana sa spremištima, 4 poslovna prostora i zatvorene garaže sa ukupno 5.506,81m<sup>2</sup>.

### **Članak 4.**

Ugovorne strane utvrđuju da je gradnja građevina iz prethodnog članka ovog Ugovora dovršena, te da je dana 17. rujna 2008. izdana Uporabna dozvola za dio građevine 1P-(bez dijela posl. prostora-fitness kluba) Klasa:UP/I-361-05/08-01/153, URBROJ:2170/01-13-02-08-5; odnosno za građevinu 2P Klasa: UP/I-361-05/08-01/154, URBROJ:2170/01-13-02-08-5.

### **Članak 5.**

Netto korisna površina stanova iz članka 3. ovoga Ugovora iznosi ukupno 10.397,66m<sup>2</sup>, netto korisna površina poslovnih prostora iznosi ukupno 415m<sup>2</sup>, te ukupna površina zatvorene garaže 5.506,81m<sup>2</sup>.

## III. CIJENA

### **Članak 6.**

Ukupna prodajna cijena, dviju stambeno poslovnih građevina, Rujevica I. faza sastoji se od troškova građenja građevina, usluge stručnog nadzora i troškova izrade projektne dokumentacije, u iznosu od 71.459.520,08 kuna (5.062,04 kn/m<sup>2</sup> ili 694,10 €/m<sup>2</sup>) i cijene zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, troškova priključaka u iznosu od 10.700.324,96 kuna (694,10 kn/m<sup>2</sup> ili 103,93 €/m<sup>2</sup>), te iznosi 82.159.845,04 kuna ili 11.265.671,67 €.

Prodajna cijena 1 m<sup>2</sup> netto korisne površine stana iz članka 5. ovoga Ugovora iznosi 5.820,03 kn/m<sup>2</sup> ili 798,03 €/m<sup>2</sup>.

Prodajna cijena 1 m<sup>2</sup> netto korisne površine poslovnog prostora iznosi 5.848,75 kn/m<sup>2</sup> ili 798,03 €/m<sup>2</sup>.

Prodajna cijena 1 m<sup>2</sup> netto korisne površine izgradnje garažnog prostora iznosi 3.492,00 kn/m<sup>2</sup> ili 478,82 €/m<sup>2</sup>.

Ukupnu prodajnu cijenu dviju stambeno-poslovnih građevina, Rujevica I. faza, u iznosu od 82.159.845,04 kuna, po izvorima financiranja, čine:

1. poticajna sredstva RH u iznosu od 13.586.595,35 kn,
2. sredstva Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke osigurana iz dijela kredita Erste&Steiermärkische Bank u iznosu od 55.864.831,33 kn,
3. ulaganje Grada Rijeke za zemljište, komunalni i vodni doprinos, projektnu dokumentaciju i priključke u iznosu 9.962.293,09 kn,
4. sredstva Grada Rijeke uplaćena za trošak gradnje poslovnih prostora tijekom građenja u iznosu od 2.746.125,26 kn.

Iznos ulaganja Kupca iz točke 3. i 4. prethodnog stavka, u iznosu od 12.708.418,35 kn, priznaje se kao plaćeni dio kupoprodajne cijene tako da preostali dio obveze Kupca temeljem ovoga Ugovora iznosi ukupno **69.457.877,73 kn.**

#### **IV. ROK I NAČIN PLAĆANJA**

##### **Članak 7.**

Kupac se obvezuje preostali dio kupoprodajne cijene naveden u članku 6. ovog Ugovora, u iznosu **69.451.426,69 kn**, platiti na način kako slijedi:

1. Iznos od 55.864.831,33 kn ili 7.664.363,33 €, uvećan za pripadajuću kamatu u visini tromjesečnog EURIBORA+1,95 p.p. godišnje, a koji iznos predstavlja cijenu građenja stanova i garažnog prostora, financiran sredstvima kunskog kredita s valutnom klauzulom u EUR ishodenog po Agenciji od Erste&Steiermärkische Bank d.d., Kupac će platiti Prodavatelju kroz razdoblje od 10 godina.

Kupac se obvezuje prvu ratu kupoprodajne cijene iz prethodnog stavka u iznosu od 4.164.617,76 kn ili 575.704,47€ platiti Prodavatelju u roku od 15 dana od dana sklapanja ovoga Ugovora.

Preostali iznos kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovoga članka, utvrđen u €, Kupac će platiti Prodavatelju u tromjesečnim ratama, primjenom srednjeg tečaja HNB za € na dan dospjeća, Otplatnom planu utvrđenom u € koji se nalazi u PRILOGU 1. i čini sastavni dio ovoga Ugovora. Rata dospijeva na naplatu zadnjeg dana svakog kalendarskog tromjesečja. Prva tromjesečna rata dospijeva 31.03.2009. godine.

2. Iznos od 13.586.595,35 kuna uvećan za pripadajuću kamatu u visini 2% godišnje u periodu do 30. 9. 2018. godine koja se pripisuje glavnici, te kamatu u visini od 5% godišnje u periodu od 30. 9. 2018. godine do 30. 9. 2028. godine, a koji iznos predstavlja cijenu građenja stanova i garažnog prostora financiran poticajnim sredstvima RH, Kupac će platiti Prodavatelju u roku od 10 godina odnosno u razdoblju od 30.9. 2018. do 30.09.2028. godine, u tromjesečnim ratama koje dospijevaju na naplatu zadnjeg dana svakog kalendarskog tromjesečja, sve sukladno uvjetima iz Sporazuma o osiguranju doznačenih sredstava, sklopljenom između Prodavatelja i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama dana 21.12.2006. godine.

#### **V. JAMSTVO**

##### **Članak 8.**

Prodavatelj jamči da su radovi na izgradnji objekata iz članka 2. ovog Ugovora izvedeni u skladu sa građevnim dozvolama, pravilima i propisima struke, bez nedostataka koji onemogućuju upotrebu objekata.

##### **Članak 9.**

Jamstveni rok za kvalitetu izvedenih radova na objektima iz članka 2. ovoga Ugovora iznosi 2 godine, a za solidnost izvedbe građevine u pogledu njene stabilnosti i sigurnosti iznosi 10 godina.

Jamstveni rok počinje teći danom primopredaje objekata Kupcu.  
Za ugrađenu opremu važe jamstva proizvođača opreme.

##### **Članak 10.**

Prodavatelj se obvezuje da će sve nedostatke koji se pojave u jamstvenom roku otkloniti u primjerenom roku koji odredi Kupac.

Ne bude li otklanjanje nedostataka izvršeno u roku kako je rečeno u prethodnom stavku, Kupac ima pravo bez prethodne obavijesti pristupiti otklanjanju nedostataka po trećim osobama, a na teret Prodavatelja.

## **VI. INSTRUMENTI OSIGURANJA**

### **Članak 11.**

Radi osiguranja plaćanja, Kupac dozvoljava Prodavatelju da temeljem ovog Ugovora bez ikakvog daljnjeg odobrenja ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava zaloga u iznosu od 55.864.831,33 kn, zajedno sa sporednim potraživanjima na nekretninama koje su predmet ugovora.

Pravo zaloga iz prethodnog stavka se prema redosljedu prvenstva upisuje na drugo (2.) mjesto dok je na prvom (1.) mjestu Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama iz Zagreba – Savska cesta 41/VI sa već uknjiženim pravom zaloga sukladno utvrđenju iz stavka petog članka 2. ovog Ugovora.

Kupac dozvoljava Prodavatelju podnijeti prijedlog nadležnom Zemljišno-knjižnom sudu za uknjižbu zabilježbe zabrane otuđenja nekretnina koja je predmet kupoprodaje sve do otplate ukupnog preostalog iznosa dugovanja sa kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

## **VII. POREZI**

### **Članak 12.**

Porez na dodanu vrijednost uračunat je u prodajnu cijenu stanova, poslovnih prostora i garaža iz čl. 6. ovoga Ugovora, a porez na promet nekretnina plaća Kupac u skladu s pozitivnim propisima na dan nastanka porezne obveze.

## **VIII. UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA**

### **Članak 13.**

Prodavatelj se obvezuje da o svom trošku izvršiti upis stambeno-poslovnih objekata u zemljišne knjige s tim da se utvrđuje da je temeljen Rješenja Klasa:UP/I-932-07/08-02/01103, URBROJ:541-14-2/18-08-2 od 14. studenog 2008. Odjela za katastar nekretnina. Područnog ureda za katastar Rijeka, Državne geodetske uprave izvršen uris stambeno-poslovnih objekata i upis istih u posjedovni list br. 4418, KO Zamet, kat.čestice 2982/1 i kat. čestice 3405/2.

### **Članak 14.**

Ugovorne strane utvrđuju da je Prodavatelj predao Kupcu ugovorene objekte u posjed i vlasništvo dana 18. rujna 2008. godine.

Temeljem ovoga Ugovora Prodavatelj dopušta Kupcu da u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda ishodi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje su predmet kupoprodaje sa imena Prodavatelja na svoje ime.

## **IX. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 15.**

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove nastale po ovom Ugovoru rješavati mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.

### **Članak 16.**

Ovaj je Ugovor sklopljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, po jedan primjerak za svaku ugovornu stranu.

### **Članak 17.**

Ovaj Ugovor stupa na snagu potpisom obiju ugovornih strana.

KLASA:  
URBROJ: \_\_\_\_\_

ZA KUPCA:

Gradonačelnik  
Mr.sc. Vojko Obersnel

ZA PRODAVATELJA:

Ravnatelj Agencije  
Željko Hlača, dipl. ing.