

**INDUSTRIJSKA ZONA BAKAR d.o.o. Kukuljanovo, Kukuljanovo 182/2, OIB: 88897073492, zastupana po (u daljnjem tekstu: prodavatelj)**

i

\_\_\_\_\_, zastupan po \_\_\_\_\_  
(u daljnjem tekstu: kupac)

sklopili su sljedeći

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA**

### **I Predmet kupoprodaje**

#### **Članak 1.**

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretninu označenu kao dio \_\_\_\_\_ upisane u zk.ul. \_\_\_\_\_ KO Kukuljanovo u ukupnoj površini od \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> što u naravi predstavlja zemljište čiji je položaj označen u grafičkom prikazu koji je sastavni dio ovog Ugovora \_\_\_\_\_ bojom (u daljnjem tekstu: „nekretnina“, „zemljište“).

Ugovorne strane utvrđuju da je nekretnina iz prethodnog stavka ovog članka, u momentu sklapanja ovog Ugovora, poravnato komunalno opremljeno građevinsko zemljište gospodarske namjene, koje će po izgradnji postati dio uređenog radnog platoa oznake \_\_\_\_\_ definiranog Urbanističkim planom uređenja Industrijske zone Kukuljanovo.

### **II Kupoprodajna cijena**

#### **Članak 2.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora u iznosu od \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_) uvećanu za PDV u iznosu od \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_) što čini ukupnu cijenu od \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_).

Ukoliko bi se nakon parcelacije zemljišta sukladno članku 5. ovog Ugovora ispostavilo da je zemljište manje ili veće nego što je to navedeno u članku 1. stavku 1. ovog Ugovora, ugovorne će strane razliku uskladiti i podmiriti tako što će po m<sup>2</sup> računati \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_).

### **III Dospijeće kupoprodajne cijene**

#### **Članak 3.**

Kupac je u okviru natječaja platio jamčevinu u iznosu od \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_) koja se računa u kupoprodajnu cijenu.

Preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od \_\_\_\_\_ EUR kupac se obvezuje isplatiti najkasnije u roku od 15 dana od dana sklapanja ovog Ugovora.

#### **VARIJANTA ZA OBROČNU OTPLATU:**

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu utvrđenu u članku 2. ovog Ugovora isplatiti prodavatelju u \_\_\_\_\_ (slovima: \_\_\_\_\_) mjesečnih rata.

Prva rata u visini od 20% kupoprodajne cijene odnosno u visini od \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_) dospijeva u roku od 8 (osam) dana od sklapanja Ugovora. Kupac

je u okviru natječaja platio jamčevinu u iznosu od \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_), te se navedeni iznos uračunava u iznos prve rate.

Preostalih \_\_\_\_\_ (slovima: \_\_\_\_\_) obroka, svaki u iznosu od \_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_), dospjevaju na naplatu najkasnije do \_\_\_\_\_ u mjesecu za tekući mjesec.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem pojedine mjesečne rate, prodavatelj ima pravo na dospjele neplaćene iznose mjesečnih rata zaračunati zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja svake pojedine rate.

Kupac se obvezuje, osnovom dostavljenog obračuna prodavatelja, izvršiti uplatu zatezne kamate u roku od 3 (tri) dana od primitka obračuna.

Kupac može, uz prethodnu najavu, ugovorenu kupoprodajnu cijenu isplatiti i odjednom.

Na ime osiguranja plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene, kupac se obvezuje prilikom sklapanja ovog Ugovora, uručiti prodavatelju \_\_\_\_\_ zadužnica na iznose od \_\_\_\_\_ EUR sastavljene u skladu s Ovršnim zakonom.

Prodavatelj je obvezan vratiti kupcu neiskorištene instrumente osiguranja plaćanja nakon što kupac ispuni sve obveze preuzete ovim Ugovorom.

#### **IV Parcelacija**

##### **Članak 4.**

Kupac se temeljem ovog Ugovora, obvezuje naručiti izradu parcelacijskog elaborata i provesti ga u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi na ime vlasnika nekretnine. Kupac se obvezuje izraditi parcelacijski elaborat u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole za svoj objekt.

Neposredno po provedbi parcelacije u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, kupac se obvezuje dostaviti prodavatelju originalni zemljišno-knjižni izvadak te originalni izvadak iz posjedovnog lista za zemljište, kao dokaz urednog ispunjenja obveza iz ovog članka.

Troškove parcelacije i za nju potrebnih pregradnji, a za pripadajuću površinu iz članka 1. i članka 5. stavak 1. ovog Ugovora, snositi će kupac.

#### **V Dodatak Ugovora i tabularna isprava**

##### **Članak 5.**

Prodavatelj se obvezuje da će u roku od 5 (pet) dana od primitka dokumentacije iz članka 4. stavka 2. potpisati i javnobilježnički ovjeriti dodatak ovom Ugovoru kojim će zemljište biti opisano u skladu s parcelacijskim elaboratom iz članka 4. ovog Ugovora i biti utvrđena eventualna razlika u površini zemljišta nakon parcelacije te eventualna razlika cijene u odnosu na kupoprodajnu cijenu iz članka 2.

Prodavatelj se obvezuje dodatkom Ugovoru iz prethodnog stavka dopustiti kupcu uknjižbu prava vlasništva na zemljištu kako je isto opisano dodatkom Ugovoru, pod uvjetom da je kupac isplati prodavatelju ugovorenu kupoprodajnu cijenu u cijelosti.

#### **VI Predaja u posjed**

##### **Članak 6.**

Prodavatelj se obvezuje predati kupcu u posjed nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora na dan plaćanja kupoprodajne cijene ili kod obročne otplate - na dan plaćanja prve rate.

## **VII Jamstvo**

### **Članak 7.**

Prodavatelj jamči da u trenutku zaključenja ovog kupoprodajnog Ugovora na nekretnini iz članka 1. ne postoji neko pravo treće osobe koje isključuje, ograničava ili umanjuje pravo vlasništva prodavatelja na tim nekretninama.

Budući da se kupoprodaja nekretnina obavlja po načelu „viđeno-kupljeno“ prodavatelj ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnina, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije te stvarnog stanja u prostoru.

## **VIII Zabrana otuđenja i nazadkup**

### **Članak 8.**

Ovim se Ugovorom kupac obvezuje da zemljište iz članka 1. Ugovora neće otuđiti u roku od 3 (tri) godine od dana potpisivanja Ugovora.

### **Članak 9.**

Ako kupac odluči prodati zemljište iz članka 1. nakon isteka perioda od 3 (tri) godine od dana potpisivanja ovog Ugovora, a nije započeo s izgradnjom gospodarskog objekta sukladno dobivenom aktu za građenje, kupac je dužan u daljnjem roku od dvije godine ponuditi predmetnu nekretninu prodavatelju po istoj cijeni koju je kupac platio temeljem Ugovora.

### **Članak 10.**

Ovim Ugovorom kupac ovlašćuje prodavatelja da je jedini ovlašten ishoditi upis uknjižbe i tereta prava nazadkupa i zabrane otuđenja u trajanju od 3 (tri) godine od dana sklapanja ovog Ugovora.

## **IX Porez i troškovi**

### **Članak 11.**

Prodavatelj će ispostaviti račun kupcu sa danom isporuke nekretnine sukladno članku 6. ovog Ugovora. Sve troškove vezane uz sklapanje ovog Ugovora snosi kupac.

Prodavatelj ne odgovara za troškove i naknade koje po posebnim propisima terete kupca zemljišta kao investitora (vodni doprinos, komunalni doprinos, naknada za prenamjenu zemljišta i sl.).

U slučaju da građevinskom dozvolom nije utvrđena izgradnja \_\_\_\_\_ objekta, sukladno izjavi koju je kupac priložio uz javni natječaj, ovaj se Ugovor raskida.

## **X Raskid**

### **Članak 12.**

Ugovorne strane suglasne su da, u slučaju ako kupac ne plati kupoprodajnu cijenu u ugovorenim rokovima i ne može se naplatiti iz uručenih zadužnica, prodavatelj ima pravo raskinuti Ugovor.

U slučaju da građevinskom dozvolom nije utvrđena izgradnja objekta \_\_\_\_\_ namjene, sukladno izjavi koju je kupac priložio uz javni natječaj, ovaj se Ugovor raskida. U slučaju raskida Ugovora iz stavka 1. i 2. ovog članka kupac nema pravo na nikakve odštetne zahtjeva prema prodavatelju, a prodavatelj zadržava uplaćenu jamčevinu. U slučaju raskida Ugovora iz stavka 1. i 2. ovog članka prodavatelj će kupcu vratiti uplaćeni iznos kupoprodajne cijene bez PDV-a u cijelosti u roku od 30 dana od dana raskida, a iznos PDV-a iz članka 2. stavak 1. ovog Ugovora u roku od 30 dana od dana primitka pisane obavijesti kupca da je izvršio ispravak pretporeza.

## **XI Završne odredbe**

### Članak 13.

Izmjene i dopune ovog Ugovora važeće su samo ako su sačinjene u pismenom obliku.

### Članak 14.

Ugovorne strane suglasne su da sve eventualne sporove koji bi mogli nastati iz ovog Ugovora rješavaju sporazumno i mirnim putem, a ako u tome ne bi uspjele ugovaraju nadležnost suda u Rijeci.

### Članak 15.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka.

Broj :  
U Kukuljanovu,

PRODAVATELJ:

KUPAC: