

**PREDUGOVOR  
UGOVORA O KUPOPRODAJI  
NEKRETNINE**

sklopljen između:-----

Prodavatelja:-----

AGROFIN d.o.o. Umag, Zambratija, Romanija 60A, OIB: 74735820157,  
zastupano po direktoru: Živan Levaj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)-----

Kupca:-----

Željko Škara, Škabrnja, Gojka Suška 109, OIB: 30125817452, (u daljnjem  
tekstu: Kupac)-----

kako slijedi-----

**I**

**UVODNA UTVRĐENJA**

**Članak 1. (prvi)**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik slijedeće nekretnine:-----

kč.br. 94/63 u naravi kuća, gospodarska zgrada, dvorište ukupne površine 600  
m2, od čega kuća površine 200 m2, gospodarska zgrada površine 77 m2 i  
dvorište površine 323 m2, sve upisano u zk.ul. broj 742, k.o. 335096,  
Škabrnje, Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar.-----

**II**

**PREDMET UGOVORA**

**Članak 2. (drugi)**

Ugovorne strane su suglasne da će sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnine prema  
kojem će Prodavatelj prodati, a Kupac kupiti nekretninu opisanu u čl.1. (prvog) ovog  
Predugovora.-----

Ugovorne strane se obvezuju sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnine sukladno odredbama ovog ugovora.

### III

### VRIJEME SKLAPANJA UGOVORA O KUPOPRODAJI

#### Članak 3. (treći)

Ugovorne strane se obvezuju pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine najkasnije u roku od 8 (osam) dana nakon što Kupac pozove Prodavatelja na sklapanje ugovora o kupoprodaji.

Kupac ima pravo pozvati Prodavatelja na sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine, a Prodavatelj je dužan odazvati se takvom pozivu, tek po isplati posljednjeg obroka kupoprodajne cijene na način i u rokovima kako je to propisano u čl. 5. (petom) ovog Predugovora.

### IV

### KUPOPRODAJNA CIJENA

#### Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu predmetne nekretnine u iznosu od 579.550,00 kn (petsto sedamdeset i devet tisuća petsto i pedeset kuna).

#### Članak 5. (peti)

Kupoprodajnu cijenu iz čl. 4. (četvrtog) ovog Predugovora Kupac će isplatiti na sljedeći način:

- a) iznos od 65.000,00 kn (šezdeset tisuća kuna) plaćen je dana 01. (prvog) lipnja 2016. (dvijetisućešesnaeste) godine.
- b) Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 514.550,00 kn (petsto četrnaest tisuća petsto pedeset kuna) Kupac se obvezuje isplatiti u obrocima kako slijedi:
  - iznos od 65.000,00 kn (šezdeset i pet tisuća kuna) najkasnije do 04. (četvrtog) lipnja 2018. (dvijetisućeosamnaeste) godine
  - iznos od 65.000,00 kn (šezdeset i pet tisuća kuna) najkasnije do 15. (petnaestog) prosinca 2018. (dvijetisućeosamnaeste) godine
  - iznos od 65.000,00 kn (šezdeset i pet tisuća kuna) najkasnije do 15. (petnaestog) lipnja 2019. (dvijetisućedevetnaeste) godine
  - iznos od 65.000,00 kn (šezdeset i pet tisuća kuna) najkasnije do 15. (petnaestog) lipnja 2020. (dvijetisućedvadesete) godine
  - iznos od 65.000,00 kn (šezdeset i pet tisuća kuna) najkasnije do 15. (petnaestog) lipnja 2021. (dvijetisućedvadesetprve) godine
  - iznos od 65.000,00 kn (šezdeset i pet tisuća kuna) najkasnije do 15. (petnaestog) lipnja 2022. (dvijetisućedvadesetdruge) godine



- iznos od 65.000,00 kn (šezdeset i pet tisuća kuna) najkasnije do 15. (petnaestog) lipnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine-----
- iznos od 59.550,00 kn (pedesetdevet tisuća petsto pedeset tisuća kuna) najkasnije do 15. (petnaestog) lipnja 2024. (dvijetisućedvadesetčetvrte) godine.-----

Kupac je ovlašten u svako doba izvršiti prijevremenu otplatu preostalog iznosa kupoprodajne cijene u kojem slučaju će se kupcu odobriti popust na ostatak kupoprodajne cijene kojeg će prijevremeno otplatiti u iznosu od 10%. Prijevremena otplata mora biti najavljena prodavatelju. Popust se ne obračunava ukoliko je riječ o prijevremenoj otplati s neznatnim vremenskim periodom do datuma dospijeca.-----

#### Članak 6. (šesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju da Kupac zakasni s plaćanjem ijednog od obroka kupoprodajne cijene utvrđenog u čl.5. (petom) ovog Predugovora, ovaj Predugovor se raskida istekom 60-og dana od dana kada je obrok dospio na plaćanje ukoliko Kupac niti u tom roku ne ispunji svoju obvezu odnosno ne izvrši plaćanje.-----

Rokovi plaćanja su bitan sastojak ovog Predugovora te Kupca nije potrebno posebno opominjati na obvezu i dospijeće plaćanja.-----

U slučaju raskida Predugovora sukladno st.1. (prvom) ovog članka do tada plaćeni iznosi na ime kupoprodajne cijene smatraju se plaćanjem na ime najamnine do dana raskida Predugovora koja Prodavatelju pripada zbog činjenice da se Kupac zajedno sa svojom obitelji već nalazi u posjedu nekretnine iz čl. 1. (prvog) ovog Predugovora te istu koristi, kao i da istu koristi cijelo vrijeme do dana sklapanja ovog Predugovora.---

#### Članak 7. (sedmi)

U slučaju raskida Predugovora iz razloga navedenih u čl.6. (šestom) ovog ili iz bilo kojeg drugog razloga, Kupac je dužan odmah, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana raskida Predugovora cjelokupnu nekretninu iz čl.1. (prvog) ovog Predugovora predati Prodavatelju, slobodnu od stvari i osoba.-----

#### Članak 8. (osmi)

Kupac potpisom ovog Predugovora ovlašćuje Prodavatelja da na temelju ovog Predugovora može radi namirenja činidbe – predaje nekretnine iz članka 1. (prvog) ovog Predugovora u posjed Prodavatelju neposredno provesti ovrhu. Dospjelost tražbine Prodavatelja radi ostvarenja činidbe – predaje nekretnine iz članka 1. (prvog) ovog Predugovora u posjed Prodavatelju dokazuje se Izjavom Prodavatelja da je Predugovor raskinut sukladno odredbi čl. 6. (šest) ovog Predugovora (ili iz bilo kojeg drugog razloga) te da Kupac nije nekretninu iz čl.1. (prvog) ovog Predugovora predao Prodavatelju u roku iz čl.7. (sedmog) ovog Predugovora, a na kojoj Izjavi je potpis prodavatelja javno ovjeren. -----

Ovaj Predugovor ima snagu ovršne isprave (članak 54. (pedeset četiri) stavak 1. (jedan) Zakona o javnom bilježništvu) te Kupac neopozivo pristaje da se na temelju ovog Predugovora, a radi ostvarenja činidbe – predaje nekretnine iz članka 1. (prvog) ovog Predugovora u posjed Prodavatelju može neposredno tražiti i provesti prinudna ovrha.

Ugovorne strane suglasne su da javni bilježnik na temelju Predugovora i isprave iz stavka 1. (prvog) ovog članka na Predugovor stavi klauzulu ovršnosti radi ostvarenja činidbe – predaje nekretnine iz članka 1. (prvog) ovog Predugovora u posjed Prodavatelju.

## **V ODREDBE UGOVORA O KUPOPRODAJI**

### **Članak 9. (deveti)**

Ugovorne strane su suglasne da će u ugovoru o kupoprodaji nekretnine stajati tabularna izjava temeljem koje će Kupac u zemljišnim knjigama nadležnog suda moći na nekretnini iz čl.1. (prvog) ovog Predugovora ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime.

Ugovorne strane su suglasne da će u ugovoru o kupoprodaji nekretnina biti sadržane odredbe prema kojima Prodavatelj jamči da je prodana nekretnina njegovo isključivo vlasništvo te da na njoj ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava Kupčeva pravo, a posebno da nekretnina nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima.

Ugovorne strane suglasne su da će u ugovoru o kupoprodaji nekretnine stajati da Kupac kupuje predmetnu nekretninu u viđenom stanju.

## **VI OSTALE ODREDBE**

### **Članak 10. (deseti)**

Ugovorne strane izjavljuju da su ugovor sačinile savjesno i promišljeno te se odriču prava pobijati ga iz razloga mana volje, prikrate preko polovine stvarne vrijednosti ili neosnovanog bogaćenja u korist bilo koje od stranaka.

### **Članak 11. (jedanaesti)**

Potpisom i solemnizacijom ovog ugovora kod javnog bilježnika Prodavatelj se obvezuje povući prijedloga za ovrhu pred Općinskim sudom u Zadru, a koji se vodi pod posl.br. Ovr-3591/2010 po prijedlogu Prodavatelja kao ovrhovoditelja protiv Kupca kao ovršenika radi ispražnjenja i predaje u posjed nekretnine iz čl.1.(prvog) ovog Predugovora.

Svaka strana obvezuje se snositi svoje troškove postupka iz st.1. (prvog) ovog članka.



#### Članak 12. (dvanaesti)

Izmjene i dopune ovog predugovora valjane su ako učinjene u pismenoj formi.

#### Članak 13. (trinaesti)

Za rješavanje sporova koji proizlaze iz ovog Predugovora, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegova valjana nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, nadležan je stvarno nadležan sud u Republici Hrvatskoj, mjesno nadležan prema sjedištu Prodavatelja.

#### Članak 14. (četnaesti)

Porez na promet nekretnine po sklapanju Ugovora o kupoprodaji kao i troškove vezane za javnobilježničku solemnizaciju Predugovora i ovjeru ugovora snosi Kupac.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 07. (sedmog) svibnja 2015. (svibnja) godine sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine za istu nekretninu koja je predmet ovog predugovora, a na kojem su potpisi ugovornih strana ovjereni kod javnog bilježnika Zorana Vrsalović pod posl.br. OV-3918/15 i OV-3456/15. Ugovorne strane nadalje utvrđuju da je taj ugovor o kupoprodaji raskinut budući je ugovoren rok plaćanja kupoprodajne cijene s raskidnim uvjetom, a kupac nije u roku iz čl.2. (drugom) Ugovora platio kupoprodajnu cijenu.

#### Članak 15. (petnaesti)

Ovaj predugovor sastavljen je i potpisan u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana uzima po 2 (dva) primjerka, a jedan služi za potrebe javnog bilježnika.

U Rijeci, dana 30. (tridesetog) svibnja 2018. (dvijetisućosamaneste) godine

**PRODAVATELJ:**  
**AGROFIN d.o.o.**  
direktor: Živan Levaj

AGROFIN d.o.o.  
ZAMBRATIJA - UMAG

**KUPAC:**  
**ŽELJKO ŠKARA**



REPUBLIKA HRVATSKA  
Javni bilježnik  
ZORAN VRSALOVIĆ  
Rijeka, Korzo 40

Poslovni broj: OV-5351/2018

Ja, javni bilježnik **ZORAN VRSALOVIĆ**, Rijeka, Korzo 40, potvrđujem da je stranka:

**ŽELJKO ŠKARA, OIB 30125817452, ŠKABRNJA, ŠKABRNJE, ULICA GOJKA ŠUŠKA 109**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 111466322 PU Zadarska, kao kupac

podnijela prednju privatnu ispravu: **PREDUGOVOR UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**, sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 280,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.600,00 kn  
uvećana za PDV u iznosu od 400,00 kn.

Rijeka, 30.05.2018.

Javni bilježnik  
ZORAN VRSALOVIĆ

Javnobilježnički prisjednik  
Ana Huserik Zujć





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

ZORAN VRSALOVIĆ

Rijeka, Korzo 40

Poslovni broj: OV-5373/2018

Ja, javni bilježnik **ZORAN VRSALOVIĆ**, Rijeka, Korzo 40, potvrđujem da je stranka:

**ŽIVAN LEVAJ, OIB 38046863974, UMAG, ŠETALIŠTE V.GORTANA 52**, kao član uprave **AGROFIN d. o. o., MBS 040023601, OIB 74735820157, UMAG, Zambratija, Romanija 60 A**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 105685738 PP Umag, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijela prednju privatnu ispravu: **PREDUGOVOR UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**, sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička nagrada i pristojba zaračunati i naplaćeni u predmetu OV-5351/18, od 30.05.2018.

Rijeka, 01.06.2018.

Javni bilježnik  
**ZORAN VRSALOVIĆ**

Javnobilježnički prisjednik:  
Ana Huserik Zupic

