

OPPIDUM d.o.o. iz Trogira, Balančane 28. (MB: 2044579) (OIB: 87802587537), zastupano po direktoru Jozefi Salapić, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

SAMIR PROHIĆ, Koševo 6, Općina Centar, Sarajevo, Bosna i Hercegovina (rođ. 03.06.1968. godine) (OIB: 01613673711) (JMBG: 0306968390114) kao kupac (u daljnjem tekstu: kupac)

zaključili su slijedeći

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da prodavatelj prodaje, a kupac kupuje u stambenoj građevini u poluotvorenom načinu izgradnje, koja se gradi na čest.zem. 101., k.o. Okrug:

- trosobni stan br. 7 na trećem katu ukupne površine 113,68 m², koji se sastoji od hodnika površine 6,70 m², degažmana površine 3,00 m², kupaonice/WC površine 4,05 m², sobe površine 12,20 m², sobe površine 14,31 m², kupaonice/wc površine 6,64 m², ostave površine 2,80 m², kuhinje/blagovaonice/dnevnog boravka površine 35,43 m², loggie površine 17,90 m² i loggie površine 10,65 m²,

zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta na kojem je zgrada sagrađena, kao i idealnim suvlasničkim dijelom uređaja i dijelova zgrade razmjerno vrijednosti kupljenog stana prema ukupnoj vrijednosti zgrade kojima ti zajednički uređaji služe, sukladno čl. 68. i čl. 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Stanu pripada i jedno parkirno mjesto.

Članak 2.

Prodavatelj dokazuje vlasništvo na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog predugovora:

- zemljišnoknjižnim izvatom za nekretninu nalazeću na k.č.br. 101, u naravi pašnjak površine 760 m², upisanom u z.k.ul. broj: 5310,k.o. OKRUG, na kojoj prodavatelj gradi stambenu građevinu u kojoj se nalazi stan koji je predmet ovog predugovora;
- konačnom i pravomoćnom građevinskom dozvolom koju je RH, Splitsko-dalmatinske županija, Upravni odjel za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, Ispostava u Trogiru, izdala investitoru Goranu Mamutu iz Trogira, Sv.Ane 8., dana 03.03.2008. godine, Klasa: UP/I-381-03/08-01/00008, Ur.broj:2181/1-14-08-08-10;
- rješenjem o izmjeni građevinske dozvole koje je izdalo gore navedeno upravnog tijela dana 08.07.2008. godine, Klasa: UP/I-381-03/08-01/00143, Urbroj: 2181/1-14-08-08-03, kojim je gore navedena pravomoćna građevinska dozvola izdana Goranu Mamutu iz Trogira izmijenjena na način da se umjesto dotadašnjeg investitora upisuje OPPIDUM d.o.o. iz Trogira, Balančane 28, kao novi investitor;
- glavnim arhitektonskim projektom broj TD 61/07 iz 09. mjeseca 2007. godine, koji je izradilo trgovačko društvo OZANA d.o.o. iz Trogira, Seget Donji, a koji glavni projekt čini prilog i sastavni dio građevinske dozvole.

Članak 3.

Ukupna prodajna površina stana u sustavu «ključ u ruke» koji je predmet ovog ugovora iznosi 113,68 m².

Ukupna površina stana, kao i opis istoga, iskazani su temeljem projektne dokumentacije, odnosno glavnog arhitektonskog projekta broj TD 61/07 iz 09. mjeseca 2007. godine, koji je izradilo trgovačko društvo OZANA d.o.o. iz Trogira, Seget Donji, a koji glavni projekt čini prilog i sastavni dio građevinske dozvole.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da eventualna manja odstupanja do kojih može doći u tehnologiji prilikom dovršenja radova nemaju nikakva utjecaja na površinu navedenu u stavku 1. ovog članka, kao i na kupoprodajnu cijenu ugovorenu ovim predugovorom, a kao manja odstupanja smatrat će se razlika do +/-2% od ugovorene površine.

Članak 4.

Za nekretninu iz čl. 1. ovog predugovora kupac se obvezuje isplatiti prodavatelju kupoprodajnu cijenu u iznosu od

125.000,00 €

(slovima: stodvadesetpettisućaeura)

u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u kupoprodajnu cijenu navedenu u prethodnom stavku već uračunat porez na dodanu vrijednost (23%).

Članak 5.

Kupoprodajnu cijenu iz prethodnog članka kupac se obvezuje isplatiti na slijedeći način;

1.Prvi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 80.000,00 € (slovima: osamdesettisuća eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, kupac se obvezuje isplatiti prodavatelju na dan potpisa ovog predugovora, a prodavatelj svojim potpisom ovog predugovora potvrđuje primitak navedenog iznosa.

2.Drugi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 € (slovima: dvadesettisuća eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, kupac se obvezuje isplatiti prodavatelju na dan primopredaje stana koji je predmet ovog predugovora u posjed kupcu, a koju primopredaju je prodavatelj dužan izvršiti najkasnije na dan 31.05.2010. godine.

3.Preostali iznos kupoprodajne cijene od 25.000,00 € (slovima: dvadesetpettisuća eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, kupac se obvezuje isplatiti prodavatelju na dan zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine iz čl. 1. ovog predugovora, a koji ugovor će stranke zaključiti najkasnije na dan 01.10.2010. godine, i to tek nakon što prodavatelj provede etažiranje zgrade navedene u članku 1. ovog predugovora u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Trogiru, te stan koji je predmet ovog predugovora bude upisan u zemljišne knjige kao samostalna vlasnička jedinica uključujući i jedno parkirno mjesto.



Članak 6.

Kupac je obavezan isplatiti prodavatelju kupoprodajnu cijenu u obrocima i pod uvjetima određenim u članku 5. ovog predugovora.

Ako kupac ne isplati prodavatelju kupoprodajnu cijenu u rokovima i iznosu utvrđenom u članku 5. ovog ugovora, a prodavatelj ispuni svoje obveze koje su uvjet isplate kupoprodajne cijene, prodavatelj ima pravo obračunati zateznu kamatu, odnosno raskinuti ovaj predugovor, o čemu je dužan pisanim putem obavijestiti kupca.

U slučaju raskida ovog predugovora u smislu prethodnog stavka, prodavatelj je dužan vratiti kupcu iznos kupoprodajne cijene koji mu je kupac isplatio do dana raskida predugovora, najkasnije u roku od 30 dana od dana dostavljanja pismene obavijesti kupcu o raskidu ugovora.

Članak 7.

Prodavatelj se obvezuje stan koji je predmet ovog predugovora u sistemu «ključ u ruke» predati kupcu u posjed najkasnije na dan 31.05.2010. godine.

Pod predajom stana u posjed smatra se potpuno dovršenje stana za useljenje.

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje izvršiti etažiranje stambene građevine u kojoj se nalazi stan opisan u članku 1. ovog predugovora, stan osloboditi od bilo kakvih potraživanja trećih i svih upisanih tereta, te potom s kupcem zaključiti glavni kupoprodajni ugovor kojim će istome izdati valjanu tabularnu ispravu za upis prava vlasništva na navedenom stanu na ime kupca, najkasnije do dana 01.10.2010. godine.

Članak 9.

Garantni rok za stabilnost konstrukcije građevine traje 10 (deset) godina, a za kvalitetu izvedenih građevinskih i građevinsko-obrtničkih radove za stan koji je predmet ovog predugovora traje 2 (dvije) godine, računajući od dana primopredaje, a za ugrađenu opremu onoliko vremena koliko daje garanciju proizvođač opreme.

Utvrđene nedostatke na izvedenim radovima na stanu kupca, uočene prilikom primopredaje, prodavatelj će ukloniti o svom trošku u rokovima koje odredi kupac.

Ukoliko prodavatelj ne ukloni nedostatke vezano za kvalitetu izvedenih radova u roku kojem mu odredi kupac, kupac ima pravo iste sam otkloniti, a prodavatelj je dužan snositi trošak takvog otklanjanja.

Članak 10.

Za slučaj da prodavatelj padne u zakašnjenje s dovršenjem stana koji je predmet ovog predugovora i predajom istog u posjed sukladno odredbi članka 7. ovog predugovora, ovaj predugovor se raskida, a prodavatelj je dužan vratiti kupcu iznos prvog dijela kupoprodajne cijene koji mu je kupac isplatio danom potpisa ovog predugovora, i to najkasnije u roku od 30 dana računajući od dana 31.05.2010. godine.



Za slučaj da prodavatelj padne u zakašnjenje s izvršenjem svojih obveza navedenih u članku 8. ovog predugovora, ovaj predugovor se raskida, a prodavatelj je dužan vratiti kupcu iznos prvog dijela kupoprodajne cijene koji mu je kupac isplatio danom potpisa ovog predugovora, i drugog dijela kupoprodajne cijene koju mu kupac isplati prilikom stupanja u posjed stana koji je predmet ovog predugovora, i to najkasnije u roku od 30 dana računajući od dana 01.10.2010. godine.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su na zemljištu nalazećem na k.č.br. 101, u naravi pašnjak površine 760 m², upisanom u k.o. OKRUG, na kojem prodavatelj gradi stambenu građevinu u kojoj se nalazi stan koji je predmet ovog predugovora, upisani slijedeći tereti;

1. pravo zaloge upisano na temelju Ugovora o kreditu broj: 211-109/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14.08.2008. godine, broj ovjere: OV-539/08, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 € u kunsjoj protuvrijednosti, sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i dr., zasnovano u korist HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb,
2. pravo zaloge upisano na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 14.01.2009. godine, broj ovjere OV-269/09, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 177.520,00 € u kunsjoj protuvrijednosti, zasnovano u korist TABBIA d.o.o. iz Splita,
3. pravo zaloge upisano na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 19.12.2008. godine, broj ovjere OV-14283/08, radi osiguranja tražbine u iznosu od 155.000,00 € u kunsjoj protuvrijednosti, zasnovano za korist Hrgović Ivana iz Solina.

Članak 13.

Prodavatelj se obvezuje da će, radi osiguranja novčane tražbine kupca koja se sastoji u isplaćenom dijelu kupoprodajne cijene, s kupcem zaključiti poseban Sporazum radi osiguranja novčane tražbine kupca zasnivanjem založnog prava na nekretnini koja je predmet ovog predugovora, kao i na drugoj nekretnini, obzirom na činjenicu da nekretnina iz članka 1. ovog predugovora nije upisana u zemljišne knjige, te da je već opterećena založnim pravima koje je prodavatelj zasnovao u korist trećih osoba.

Članak 14.

Ovaj predugovor su ugovorne strane pročitale i razumjele, te u znak prihvata prava i obveze iz ovog predugovora, isti vlastoručno potpisuju.

U Trogiru, 23. siječnja 2010. godine

Prodavatelj:

OPPIDUM d.o.o.

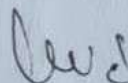
ZA GRADNJU I POSLOVANJE
NEKRETNOSTIMA

TROGIR

OPPIDUM d.o.o.

zastupano po direktoru Jozefi Salapić

Kupac:



SAMIR PROHIĆ