

**ANDREJ RAKIPOV**, Drenovski put 43 , Rijeka, OIB: 67423952693  
(dalje u tekstu „Prodavatelj“)

i

**ORDINACIJA DENTALNE MEDICINE IRENA LUŠIČIĆ**, Zametska 74/A, Rijeka, OIB: 07022645228  
(dalje u tekstu „Kupac“)

(Prodavatelj i Kupac dalje u tekstu zajedno : „Ugovorne strane“)

sklopili su dana 29.07.2021. godine slijedeći:

## **PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **Predmet predugovora Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Predugovora preuzimanje obveze na sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine (dalje u tekstu : „Ugovor o kupoprodaji“) odnosno ugovaranje uvjeta koji moraju biti ispunjeni da bi Ugovorne strane pristupile sklapanju Ugovora o kupoprodaji.

### **Predmet kupoprodaje Članak 2.**

Potpisivanjem ovog Predugovora, Prodavatelj i Kupac preuzimaju obvezu nakon ispunjenja uvjeta određenih u Članku 3. ovog Predugovora sklopiti Ugovor o kupoprodaji kojim Prodavatelj u cijelosti prodaje svoj suvlasnički udjel, a Kupac, u 1/1 dijela, kupuje i stječe pravo vlasništva na :

- 5. Suvlasnički dio : 25/100, na nekretnini označenoj kao k.č.br. 4368/1, upisanoj u zk.ul. 5983, k.o. 324574 Kastav, a koji suvlasnički udio u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju površine 39,5 m<sup>2</sup>, loggia površine 5,8 m<sup>2</sup>, garaže površine 25,5 m<sup>2</sup> i spremište u suterenu površine 15 m<sup>2</sup>.

Za predmetnu nekretninu, izdana je od strane Republike Hrvatske, Primorsko-goranske Županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Rijeci, Građevinska dozvola, KLASA UP/I-361-03/19-06/19, URBROJ 2170/1-03-01/22-19-9, pravomoćna od dana 22.11.2019.godine

### **Tereti Članak 3.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako su u listu C za predmet kupoprodaje izvršeni slijedeći upisi:

- 2. Na suvlasnički dio : 5 (84/100) Zaprimljeno 20.07.2020. g. pod brojem Z-17431/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE I UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 12.06.2020, u iznosu od 60.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti obračunatih prema srednjem tečaju HNB važećem na dan plaćanja, u korist : FRLAN ANA, OIB: 55863577426, PUT VLADIMIRA NAZORA 1, 51215 KASTAV  
FRLAN BARBARA, OIB: 50156912514, NERIZ 16, ŠMRIKA 51262 KRALJEVICA

#### **Uvjeti za sklapanje Ugovora o kupoprodaji Članak 4.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj ima obvezu najkasnije do 01. siječnja 2022. godine ishoditi Uporabnu dozvolu za nekretninu opisanu u Članku 2. ovog Predugovora i izvršiti etažiranje nekretnine opisane u Članku 2. Predugovora u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor, odnosno provesti etažni elaborat kroz zemljišne knjige.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj ima obvezu najkasnije do 01. siječnja 2022. godine predati na uvid Kupcu uredan vlasnički list sa vidljivim etažnim vlasništvom s određenim omjerom, bez upisanog tereta, zabilježbi i bilo kakvih drugih prava trećih osoba te podnesenih prijedloga za upis (tzv. „aktivnih plombi“) na nekretnini iz Članka 2. ovog Predugovora, a temeljem kojeg vlasničkog lista će Kupac steći pravo vlasništva posebnog idealnog dijela nekretnine te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, razmjerno vrijednosti kupljenog poslovnog prostora prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi i uređaji služe, a sve sukladno s odredbama Članka 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Prodavatelj se obvezuje dostaviti Kupcu na dan predviđen za sklapanje Ugovora o kupoprodaji dokaze o podmirenim režijskim troškovima koji terete Predmet kupoprodaje dospjelim do dana stupanja u posjed Kupca.

Potpisom ovog Predugovora, Ugovorne strane se obvezuju pristupiti sklapanju glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana kada Prodavatelj predoči Kupcu uredan vlasnički list za predmetni poslovni prostor, s vidljivim etažnim vlasništvom s određenim omjerom, bez upisanog bilo kakvog knjižnog ili izvanknjižnog prava ili tereta u korist trećih osoba koja ograničavaju ili opterećuju pravo vlasništva, temeljem kojeg će Kupac steći pravo vlasništva posebnog idealnog dijela nekretnine te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, razmjerno vrijednosti kupljenog poslovnog prostora prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi i uređaji služe, a sve sukladno s odredbama čl. 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim pravnim stvarima.

Ugovoreni rok iz prethodnog stavka Ugovorne strane mogu isključivo sporazumno produžiti, ukoliko je izvršenje obaveza Prodavatelja unutar ugovorenog roka spriječeno iz administrativnih razloga koji ne predstavljaju krivnju Prodavatelja, u kojem se slučaju Ugovorne strane daljnje rokove, uvijete, prava i obveze, obavezuju regulirati potpisivanjem Aneksa ovog Predugovora o kupoprodaji nekretnine.

Ugovorne strane su suglasne da ukoliko Kupac odustane od realizacije pravnog posla kupoprodaje nekretnine iz Članka 2. ovog Predugovora i ne pristupi sklapanju glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine po ispunjenju ugovorenih uvjeta za sklapanje istog, ovaj Predugovor se raskida po sili Zakona, a Prodavatelj zadržava primljenu kaparu.

Ugovorne strane su suglasne da ukoliko Prodavatelj odustane od realizacije pravnog posla kupoprodaje nekretnine iz Članka 2. ovog Predugovora i ne pristupi sklapanju glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine po ispunjenju ugovorenih uvjeta za sklapanje istog, ovaj Predugovor se raskida po sili Zakona, a Prodavatelj je dužan kupcu vratiti dvostruki iznos primljene kapare.

#### **Kupoprodajna cijena Članak 5.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako kupoprodajna cijena za Predmet kupoprodaje iznosi 95.000,00 EUR-a (slovima : devedesetpettisućaeura) plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja (dalje u tekstu : „Kupoprodajna cijena“).

Potpisom ovog Predugovora o kupoprodaji nekretnine, Prodavatelj potvrđuje da je od Kupca primio kaparu u iznosu od 19.000,00 EUR-a (slovima: devetnaesttisućaeura) , plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se iznos plaćene kapare uračunati u Kupoprodajnu cijenu te će Kupac nakon ispunjenja uvjeta iz ovog Predugovora biti dužan Prodavatelju isplatiti Kupoprodajnu



cijenu umanjenu za iznos kapare, odnosno iznos od 76.000,00 EUR-a (slovima: sedamdesetšestisućaeura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Preostali dio ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu od 76.000,00 EUR-a (slovima: sedamdesetšestisućaeura) Kupac se obavezuje isplatiti Prodavatelju najkasnije i zaključno u roku od 8 (slovima: osam) dana od sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine na žiro račun Prodavatelja, IBAN : HR3723400093230220425, otvoren kod Privredne banke Zagreb, 10 000 Zagreb, a koji će ostatak iznosa Kupac Prodavatelju u cijelosti ili djelomično isplatiti iz kredita realiziranog u jednoj od banaka u Republici Hrvatskoj.

Ugovorne strane mogu dogovoriti i obročno plaćanje ugovorene kupoprodajne cijene, prilikom čega je Prodavatelj obavezan predati Kupcu pismenu priznaticu primitka djela kupoprodajne cijene.

#### **Tabularna izjava Članak 6.**

Prodavatelj se obavezuje odmah po primitku cjelokupne Kupoprodajne cijene izdati Kupcu Izjavu o tabularnoj izjavi (*clausula intabulandi*) kojom dozvoljava uknjižbu prava vlasništva Kupca na Predmetu kupoprodaje.

#### **Stupanje u posjed Članak 7.**

Prodavatelj se po primitku cjelokupne kupoprodajne cijene Predmeta kupoprodaje obavezuje predati Kupcu u posjed nekretninu iz Članka 2. ovog Predugovora, oslobođenu od osoba i stvari, i to s danom isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Od trenutka stupanja u posjed, Kupac snosi sve daljnje obveze, naknade i troškove vezane za posjed i korištenje iste. Troškove koje Kupac prouzroči tijekom adaptacije padaju na njegov teret.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se nekretnina iz Članka 2. ovog Predugovora kupuje po sistemu „ključ u ruke“.

#### **Jamstva prodavatelja Članak 8.**

Prodavatelj jamči da je jedini i zakonski zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine opisane u Članku 2. ovog Predugovora.

Prodavatelj jamči i izjavljuje da je u samostalnom, neposrednom i kvalificiranom posjedu nekretnine opisane u Članku 2. ovog Predugovora.

#### **Ekskluzivno pravo Kupca Članak 9.**

Prodavatelj se obavezuje da bilo neposredno bilo posredno, niti putem trećih osoba za vrijeme trajanja ovog Predugovora, neće u vezi s Predmetom kupoprodaje pregovarati s trećim osobama, nuditi trećim osobama i/ili u svezi s Predmetom kupoprodaje sklapati ugovore i/ili sporazume i/ili pravne poslove bilo koje vrste.

#### **Nastup pravnog učinka Članak 10.**

Ovaj Predugovor proizvodi pravne učinke od dana potpisa Ugovornih strana.

**Djelomična nevaljanost  
Članak 11.**

Ukoliko bi neka od odredi ovog Predugovora bila ili postala pravno nevaljana ili bi se inače u ovom Predugovoru pokazala neka pravna praznina, time se ne dira u valjanost ostalih odredi ovog Predugovora.

**Sporovi Ugovornih strana i nadležnost suda  
Članak 12.**

Ugovorne strane pokušat će svaki eventualni spor koji bi proizašao iz ovog Predugovora riješiti mirnim putem.

U slučaju nemogućnosti mirnog rješavanja spora, sve sporove koji proizlaze iz ovog Predugovora konačno će riješiti stvarno nadležan sud u Rijeci.

**Troškovi  
Članak 13.**

Svaka Ugovorna strana snosi vlastite troškove pravnog i poreznog savjetovanja.

Porez na promet nekretnina, troškove provedbe Ugovora o kupoprodaji u zemljišne i druge javne knjige snosit će Kupac.

**Mjerodavno pravo i jezik  
Članak 14.**

Ovaj Predugovor podliježe pravu Republike Hrvatske te je sastavljen na hrvatskom jeziku.

**Zaključne odredbe  
Članak 15.**

Ovaj Predugovor sastavljen je u 2 (slovima: dva) primjerka, po 1 (slovima: jedan) za svaku od Ugovornih strana.

Ugovorne strane ovog Predugovora izjavljuju kako ovaj Predugovor predstavlja njihovu pravu volju, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

U Rijeci , dana 29.07.2021. godine

**Prodavatelj:  
Andrej Rakipov**



**Kupac:  
Ordinacija dentalne medicine  
Irena Lušićić**

