

CBD ORGANIC j.d.o.o. Marčelji, Pogled 2 OIB: 30657432413  
zastupan po direktoru Draženu Lovrenu, Emilija Randića 2 Rijeka OIB: 13838363886  
prodavatelj s jedne strane

i

HITRO-TEC d.o.o. Kosi 51 Viškovo OIB: 07862777562  
zastupan po direktoru Slavenu Ljubasu, Kosi 51, Viškovo OIB: 65193621710  
kupac s druge strane

## PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

### Članak 1.

1.1. Prodavatelj i kupac se obvezuju sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnina uz izdavanje Tabularne izjave tako da prodavatelj prodaje a kupac kupuje nekretninu upisanu kod zemljišnoknjižnog odjela u Rijeci (u daljnjem tekstu: nekretnina):  
na k.č.763 upisana u zk. ul 7168 k.o. Marčelji opisana kao Pogled, pašnjak, poslovna zgrada, Marčelji, Pogled 2.

1.2. Nekretnina se nalazi na adresi Pogled 2, Marčelji.

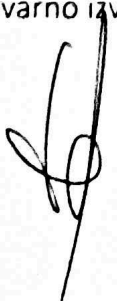
1.3. Kupac i prodavatelji utvrđuju da je prodavatelj od kupca naručio radove u svrhu adaptacije nekretnine te da su određeni radovi uredno izvršeni. Trošak stvarno izvedenih radova je sastavni dio ovog Predugovora.

1.4. U cilju izbjegavanja ovrhe, spora odnosno prodaje nekretnine na javnoj dražbi po cijeni nižoj od tržišne, prodavatelj sklapaju ovaj predugovor o kupoprodaji nekretnine s tima da:  
-prodavatelj ima interes da dobije što bolju cijenu na tržištu.  
-kupac ima interes da naplati izvedene radove a ujedno je upoznat sa stanjem nekretnine.

### Članak 2.

2.1. Kupoprodajna cijena za nekretnine iz članka 1.1 ugovorena u ukupnom iznosu od 174.000,00 EUR (slovima: sto sedamdeset četiri tisuća eura)

2.2. Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu u isplatiti u slijedećim rokovima i iznosima:  
-iznos od 56.000,00 EUR (slovima: pedeset šest tisuća eura) se odnosi na radove koji su stvarno izvršeni prema troškovniku te se mogu i očevitom utvrditi



S.4.

-iznos od okvirno oko 83.000 EUR (osamdeset tri tisuća eura) se isplaćuje na račun Erste banke d.d. na ime kredita a koji točan iznos će se utvrditi s Erste&Steiermarkische bank d.d. na dan plaćanja

-ostatak do iznosa od 174.000 EUR a koji točan iznos će se utvrditi s Erste&Steiermarkische bank d.d. na dan plaćanja što će biti uneseno u glavni ugovor o kupoprodaji, u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaju

2.3. Cijena je utvrđena u iznosu od 174.000 EUR budući se radi o najbližoj nekretnini do Županijski centar za odlaganje otpada Mariščina (oko 600 metara zračne linije) pa zbog smrada i zagađenja zraka nekretnina u stvarnosti može poslužiti samo kao skladište i nije prikladna za dulji boravak ljudi

2.4. Sastavni dio predugovora je Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 31.siječnja 2023.g. prema kojem je cijena predmetne nekretnine ugovorena i isplaćena u iznosu od 120.000 EUR.

Prilikom ugovaranja cijene sa 120.000 EUR po kojoj je kupljena na 174.00 EUR je uzeto u obzir:

-da su na nekretnini izvršeni radovi u vrijednosti 56.000 EUR prema troškovima koji su sastavni dio predugovora

-da je u bilanci firme evidentirana vrijednost nekretnine 110.074,83 EUR a pa ova je ova cijena znatno više i time povoljna za prodavatelja

-obzirom na osobine nekretnine (pojašnjeno u stavku 2.3.) viša cijena nije tržišno realna

### Članak 3.

3.1. Razlog sklapanja Predugovora jest što kupac prvenstveno želi ući na mjesto založnog vjerovnika Erste banke d.d. i time osigurati svoju pravnu poziciju.

3.2. Glavni Ugovor o kupoprodaji stranke se obvezuje sklopiti i ovjeriti u roku od 8 radnih dana od dana podmirenja kredita Erste banci d.d.

3.3. Ukoliko glavni Ugovor ne bude sklopljen u roku od 6 mjeseci od sklapanja ovog Predugovora, ovaj Predugovor se automatski produljuje za još 6 mjeseci, bez potrebe potpisivanja Aneksa.

3.3. Uvjet za predaju Tabularne izjave kupcu je potpuna isplata kupoprodajne cijene sukladno članku 2. ovog Predugovora.

3.4. Stranke utvrđuju da iznos naveden u članku 2. koji će se uplatiti Erste&Steiermarkische bank d.d. okviran te da će se točan iznos utvrditi na dan podmirenja.

3.5. Kupac će temeljem glavnog Ugovora o kupoprodaji moći upisati pravo vlasništva.



#### Članak 4.

4.1. Prodavatelj jamči kupcu da je isključivi vlasnik i posjednik nekretnine iz članka 1. Predugovora, da nekretnina nije opterećena pravima trećih osoba koja bi ograničavala, opterećivala ili isključivala prava kupaca kao i da nekretnina nije predmet nekog drugog predugovora, ugovora ili spora, osim založnog prava u korist Erste&Steiermarkische bank d.d. koje je upisano u zemljišne knjige:

„Pod brojem Z-2849/2023

ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 26.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 100.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA“

4.2 Prodavatelj jamči legalnost nekretnine u cijelosti te se obvezuju prilikom predaje Tabularne izjave kupcima predati Rješenje o izvedenom stanju koje je izdala Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Klasa:UP/I-361-03/18-12/38, Ur.broj: 2170/1-03-01/7-21-7 od 22.11.2021. sa pripadajućom snimkom izvedenog stanja i geodetskom snimkom, Energetski certifikat, kao i svu ostalu dokumentaciju koja se odnosi na nekretninu.

#### Članak 5

Porez na promet nekretnina te poreze i troškove koji proizlaze iz sklapanja ovog predugovora, glavnog ugovora o kupoprodaji te prijenosa i upisa prava vlasništva na svoje ime snosi kupac.

#### Članak 6.

6.1. Ugovorne strane čine mjerodavnim za međusobne odnose samo ono što je sadržano u ovom Predugovoru.

6.2. Ugovorne strane suglasno određuju da sva utanačenja koja nisu u skladu s odredbama ovog Predugovora nisu mjerodavna za međusobne odnose, osim ako nisu sačinjena u pismenoj formi, i po obje ugovorne strane potpisana u obliku aneksa ovog Predugovora.



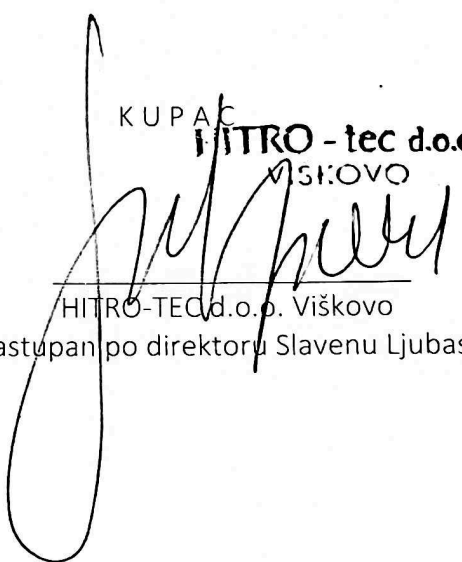
Članak 7.  
Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa sadržajem i značenjem odredbi ovog  
Predugovora. Prihvaćajući prava i obveze iz ovog Predugovora, ugovorne strane ga potpisuju.

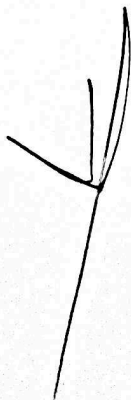
U Rijeci 10.lipnja 2025

PRODAVATELJ

  
OIB: 30657432413  
Viškovo  
CBD ORGANIC j.d.o.o. Marčelji  
Zastupano po direktoru Draženu Lovrenu

KUPAC

  
HITRO - tec d.o.o.  
Viškovo  
HITRO-TEC d.o.o. Viškovo  
zastupan po direktoru Slavenu Ljubasu



# TROŠAK IZVEDENIH RADOVA

## Naručitelj:

CBD ORGANIC j.d.o.o.  
Marčelji, Pogled 2  
OIB: 30657432413  
Zastupan po direktoru: Draženu Lovrenu  
Emilija Randića 2, Rijeka  
OIB: 13838363886

## Izvođač radova:

HITRO-TEC  
Kosi 51  
IBAN: HR07862777562

**Predmet:** Građevinski, zemljani, instalaterski i elektro radovi na objektu


**Ukupna vrijednost radova:** 56.000 €

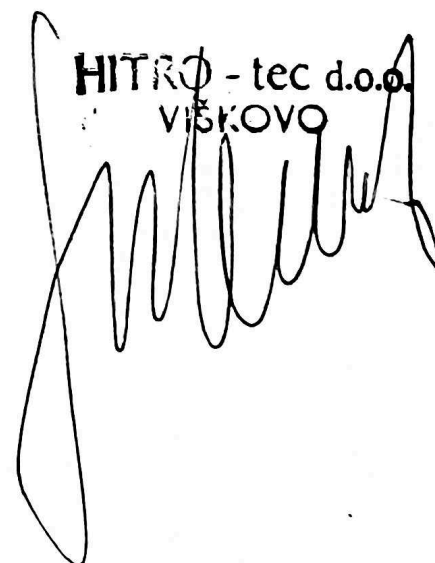
R.br	Opis radova	Cijena (€)
1	Rušenje unutarnjih zidova	3.000
2	Provođenje dovoda i odvoda vode (nova instalacija)	5.500
3	Izrada svih novih cijevi za vodu	2.500
4	Prezidi + zazidavanje velikih vanjskih prozora	4.000
5	Nova izolacija krova	2.500
6	Izolacija nosive ploče	4.000



7	Odvoz šute i građevinskog otpada	3.000
8	Izgradnja nove septičke jame	2.000
9	Ravnanje terena + odvoz kompletnog otpada	10.000
10	Zatrpavanje kompletne rupe + ravnanje terena + pristup šleperima	3.500
11	Polaganje cijevi za grijanje (dizalice topline) suradnja sa Firmom frigomar	4.500
12	Provođenje svih strujnih krugova (nova struja) u suradnji s firmom Frigomar	6.500

UKUPNO: 56.000 €

  
 CBD Organica d.o.o.  
 OIB: 30657432413  
 Viškovo

  
 HITRO - tec d.o.o.  
 VIŠKOVO