

CITRIN d.o.o., OIB: 74634417664, RIJEKA, KORZO 23, zastupan po članu uprave
MEHMETU AKIFU AKTURKU (dalje u tekstu: *namjeravani prodavatelj*)

i
IGOR LIBRIĆ, OIB: 96257158560, SAMOBOR, Ulica arhitekta Ede Šena 3 (dalje u tekstu:
namjeravani kupac; namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac zajedno u tekstu:
ugovorne strane)

sklapaju u Zagrebu, dana 26. ožujka 2024. sljedeći

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

PREDMET NAMJERAVANE KUPOPRODAJE

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je predmet namjeravane kupoprodaje jednosobni stan broj 8 na drugom katu koji stan se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i blagavacnice, površine 23,77 m², kupaoalice površine 4,05 m², sveukupne neto zatvorene površine 27,82 m², te terase površine 22,9 m² (neto korisne površine 5,73 m²), a što sveukupno čini površinu stana i terase od 50,72 m² (ukupne neto korisne površine 33,55 m²) te se kupuje i jedno vanjsko parkirno mjesto (br.2), i jedno garažno parkirno mjesto (br. 13) (sve zajedno dalje u tekstu: *predmetna nekretnina*).

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se predmetna nekretnina nalazi u stambenoj zgradi, koja je trenutno u izgradnji, i to na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Broj ZK uložka: 4061, kč.br. 4208/4, Katastarska općina: 325198, STRMEC SAMOBORSKI, i to u naravi ORANICA, površine 1104 m², (dalje u tekstu: *zemljište*).

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je trenutni vlasnik zemljišta, koji je kao vlasnik upisan u zemljišne knjige CERIĆ NEKRETNINE j.d.o.o., OIB: 39441831007, VELIKA CESTA 78, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB, zastupan po direktoru EDINU CERIĆU.

1.4. Namjeravani prodavatelj je namjeravanom kupcu prezentirao i u preslici predao sljedeću dokumentaciju:

- GRAĐEVINSKU DOZVOLU, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000104, URBROJ: 238-18-06/1-23-0027, datum pravomoćnosti 10. ožujka 2023.
- GLAVNI PROJEKT – ARHITEKTONSKI PROJEKT, od svibnja 2022.

KUPOVNINA

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane ovoga Predugovora su suglasne da kod svake postoji ozbiljna namjera sklapanja Ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, pobliže označene u čl. 1. ovoga Predugovora.

2.2. Ugovorne strane ugovaraju kupoprodajnu cijenu za stjecanje isključivog prava vlasništva i posjeda predmetne nekretnine pobliže označene u čl. 1.1. ovoga Predugovora u iznosu od **80.000,00 EUR** (slovima: osamdesettisuća eura, dalje u tekstu kao: **kupovnina**) te namjeravani kupac i namjeravani prodavatelj neće više pregovarati o iznosu kupoprodajne cijene, odnosno, **kupovnina je fiksna**.

2.3. Ugovorne strane ugovaraju kaparu kao odustatninu, u iznosu od **21.000,00 EUR** (slovima: dvadesetijednatisuća eura). **Kapara kao odustatnina znači da ukoliko od sklapanja glavnog ugovora odustane strana koja je kaparu dala, gubi ju, a ako odustane strana koja je kaparu primila, vraća je u dvostrukom iznosu, i to u roku 3 (tri) dana. Kapara se uračunava u ukupnu kupovninu.** Kapara će se uplatiti odmah po potpisu ovog Predugovora, a najkasnije u roku od 3 dana od potpisivanja ovog Predugovora, i to na račun prodavatelja HR1624840081135188927, otvoren kod Reiffeisen bank d.d.

2.4. Preostali iznos kupovnine, od **59.000,00 EUR** (slovima: pedesetidevetstisuća eura) isplatit će se odmah po ishodu kredita namjeravanog kupca kod izabrane Zagrebačke banke d.d., i to izravno od strane izabrane banke namjeravanog kupca na račun namjeravanog prodavatelja, označen u čl. 2.3., **uz napomenu kako će kupac moći ishoditi kredit tek po ispunjenju obveza namjeravanog prodavatelja iz čl. 1.5., odnosno, u ovome trenutku nekretnina nije pogodna za kreditiranje.**

2.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će kapara kao odustatnina vrijediti za sve razloge odustanka od ugovora, pa i ukoliko namjeravani prodavatelj ne ispuni svoje obveze iz čl. 1.5. ovog Predugovora

2.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se u slučaju odustanka od ugovora iz bilo kojeg razloga, bilo koje strane, primjenjivati odredbe o kapari kao odustatnini, pobliže označene u čl. 2.3. ovog Ugovora.

ROK ZA SKLAPANJE UGOVORA O KUPOPRODAJI I ISPLATU KUPOVNINE

Članak 3.

3.1. Namjeravani prodavatelj se svoje obveze iz čl. 1.5. obvezuje izvršiti do **01. srpnja 2024. godine**. Ukoliko do toga datuma prodavatelj ne bi izvršio svoje obveze, rok će se produljiti najkasnije do **01. rujna 2024.** Ukoliko i 01. rujna 2024. ne budu izvršene obveze namjeravanog prodavatelja, odnosno, predmetna nekretnina ne bude etažirana i upisana u zemljišne knjige kao vlasništvo prodavatelja, s uporabnom dozvolom, odnosno podobna za uredan upis i evidenciju u svim javnim očevidnicima, neometani promet, kreditiranje te uporabu, **namjeravani kupac i na pravo jednostranog raskida ovog Predugovora**, uz obvezu povrata dvostruke kapare od strane prodavatelja.

3.2. Namjeravani kupac i namjeravani prodavatelj obvezuju se pristupiti sklapanju kupoprodajnog ugovora čim to u procesu ishoda kredita zatraži banka kupca, a najkasnije

u roku **45 dana** od dana kada prodavatelj ispuni sve svoje obveze iz čl. 1.5., jer će predmetna nekretnina biti pogodna za kreditiranje tek po ispunjenju svih obveza prodavatelja.

3.3. Ugovorne strane ugovaraju isplatu kupovnine iz članka 2.4. najkasnije **20 dana** od dana potpisa i ovrjere konačnog Ugovora o kupoprodaji.

3.4. Ugovorne strane su suglasne da se svi navedeni rokovi mogu produžiti, i to samo ako se ugovorne strane s time usuglase, prije isteka navedenih rokova, i to isključivo sastavljanjem pisanog aneksa ovome Predugovoru.

TROŠKOVI NEKRETNINE, PREDAJA POSJEDA

Članak 4.

4.1. Namjeravani prodavatelj se obvezuje najkasnije do dana predaje nekretnine u posjed dostaviti namjeravanom kupcu dokaze o plaćanju svih dospjelih režijskih i drugih troškova vezanih uz vlasništvo i posjed rečene nekretnine, pobliže označene u čl. 1.1. ovog predugovora.

4.2. Ukoliko bi se naknadno pojavio bilo koji račun vezan uz vlasništvo i posjed predmetne nekretnine, a koji račun bi se odnosio na razdoblje prije stupanja kupca u posjed, rečeni se račun obvezuje podmiriti namjeravani prodavatelj, i to na prvi poziv kupca, uz predočenje rečenog računa od strane kupca.

4.3. Ugovorne strane su suglasne da će se odmah po isplati kupoprodajne cijene, a kako su modaliteti splata naznačeni u čl. 2. ovog Predugovora, izvršiti predaja posjeda nekretnine pobliže označene u čl. 1.1. ovog Predugovora namjeravanom kupcu, **slobodne od osoba i stvari**, i to na način da će mu se predati svi primjerci ključeva predmeta kupoprodaje.

TABULARNA IZJAVA

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasne su s time da će namjeravani prodavatelj odmah po isplati kupovnine u cijelosti, izdati namjeravanom kupcu tabularnu izjavu kojom će mu dopustiti da bez daljnjih uvjeta ili odobrenja, a na temelju Ugovora o kupoprodaji i tabularne izjave, uknjiži pravo vlasništva predmetne nekretnine na svoje ime i u svoju korist, **i to u 1/1 dijela predmetne nekretnine.**

PDV // POREZ NA PROMET NEKRETNINA

Članak 6.

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će predmetna nekretnina opisana u čl. 1.1. ovoga Predugovora biti po konačnoj izgradnji u sustavu poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV), te kako je PDV obračunat u kupovninu pobliže označenu u čl. 2. ovoga Ugovora.

6.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako, s obzirom da će predmetna nekretnina opisana u čl. 6.1. ovoga Predugovora biti u sustavu PDV-a, to ovaj promet nekretnina podliježe obvezi plaćanja poreza na dodanu vrijednost, koju obvezu podmiruje namjeravani prodavatelj.

6.3. Obzirom na sve rečeno u čl. 6.1. i 6.2. ovoga članka Predugovora, ugovorne strane suglasno utvrđuju kako, sukladno čl. 5. st. 2. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN:115/16, 106/18), predmetna nekretnina ne podliježe obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina, te namjeravani kupac ne plaća porez na promet nekretnina u iznosu od 3%.

ZALOŽNO PRAVO

Članak 7.

7.1. Namjeravani prodavatelj potpisom ovog Predugovora potvrđuje da je upoznat i suglasan s činjenicom da će nakon odobrenja kredita, a prije isplate tog kredita, izabrana banka namjeravanog kupca, temeljem solemniziranog Ugovora o kreditu i/ili Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, koje će isprave kod javnog bilježnika potpisati banka, namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac, a potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik, upisati pravo zalogu u zemljišne knjige na predmetnoj nekretnini, u trenutku dok je predmetna nekretnina još upisana kao suvlasništvo namjeravanog prodavatelja.

7.2. Namjeravani prodavatelj se obvezuje, u svrhu realizacije stambenog kredita namjeravanog kupca odobriti uknjižbu prava zalogu na predmetnoj nekretnini u korist izabrane banke kupca na način i pod uvjetima koje će banka zatražiti radi odobrenja stambenog kredita kupcu, s time da se banka mora obvezati da će ukupan iznos kupoprodajne cijene naveden u članku 2.4. izravno doznačiti na račun namjeravanog prodavatelja.

7.3. Troškove procjene predmetne nekretnine, solemnizacije ugovora o kreditu i/ili Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, troškove upisa hipoteke u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, te sve ostale eventualne troškove vezane uz realizaciju kredita, snosit će u cijelosti namjeravani kupac.

7.4. Namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac se obvezuju u najkraćem roku poduzeti sve potrebne radnje koje nalažu pravila izabrane banke kupca, a sve u svrhu realizacije isplate kupovnine putem kredita banke.

7.5. Namjeravani kupac se obvezuje da temeljem konačnog ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine neće tražiti predbilježbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini sve dok izabrana banka namjeravanog kupca ne upiše založno pravo – hipoteku na predmetnoj nekretnini, jer u slučaju da kupac zatraži upis predbilježbe prije upisa hipoteke, neće biti moguće realizirati uknjižbu založnog prava-hipoteke u korist izabrane banke kupca na predmetnoj nekretnini.

PRIJELAZNI I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 8.

- 8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će sva komunikacija između njih ići putem maila, te će se trenutak kad je slanje maila zabilježeno na internetskom poslužitelju pojedine ugovorne strane smatrati danom početka tijeka svih rokova. Mail namjeravanog prodavatelja je citrinrijeka@gmail.com, te namjeravanog kupca igor.libric17@gmail.com. Stranke se obvezuju imati valjane mail adrese, a ukoliko tome ne bi bilo tako, slanje svih dokumenata izvršit će se na adrese iz ovog Predugovora.
- 8.2. U slučaju ništetnosti pojedine odredbe ovog Predugovora, ostale odredbe ovog Predugovora ostaju na snazi, a ništetnu odredbu ugovorne strane zamijenit će zakonom dopuštenom odredbom koja je po svom sadržaju i cilju najbliža ništetnoj odredbi.
- 6.3. Ugovorne strane suglasne su da će sve sporove koji bi mogli proizaći iz ovoga Predugovora pokušati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bi bilo moguće ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Novom Zagrebu.
- 8.4. Stranke su suglasne da ovaj Predugovor predstavlja njihovu pravu volju, te nakon što su isti pročitale izjavljuju da su ga razumjele, te u znak suglasnosti isti vlastoručno potpisuju.
- 8.5. Ovaj Predugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, za svaku ugovornu stranu po jedan.
- 8.6. Ovaj Predugovor stupa na snagu u trenutku kada namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac isti potpišu.

Namjeravani prodavatelj:
CITRIN d.o.o.
Čl. uprave: MEHMET AKIF AKTURK



CITRIN d.o.o.
RIJEKA,

Namjeravani kupac:
IGOR LIBRIĆ



Ja, javni bilježnik: **TOMISLAV KNEZ**, Sveta Nedelja, Hrvatskih branitelja 52, potvrđujem da je stranka:

MEHMET AKIĆ AKTÜRK, OIB 14654406475, RIJEKA, Trpimirova 2, kao član uprave **CITRIN d.o.o.**, MBS 040360060, OIB 74634417664, Rijeka, Korzo 23, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117385096 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

IGOR LIBRIĆ, OIB 96257158560, SAMOBOR, ULICA ARHITEKTA EDE ŠENA 3, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116972609 PP Samobor.

Temeljem članka 77 stavak 4. Zakona o javnom bilježništvu pri ovjeri potpisa javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni na dotični posao.

Javnobilježnička prisjega za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-2503/2024
Sveta Nedelja, 26.03.2024.

