

**BEER POINT J.D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 03864690697, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 31, 10000 ZAGREB** zastupano po direktoru **MISLAV MAŽURAN, OIB: 16650239671, Poveljana, Put Vrulje 37A**, kao Prodavatelj, s jedne strane (dalje u tekstu: Prodavatelj),

I

**MATIC KOTNIK, OIB: 85232192626, STRITARJEVA 3, 3320 VELENJE, SLOVENIJA**  
**KRISTINA SKORNŠEK, OIB: 17184515926, STRITARJEVA 3, 3320 VELENJE, SLOVENIJA**, zajedno kao Kupci, s druge strane (dalje u tekstu: Kupci),

Prodavatelj i Kupci kao Ugovorne strane (zajedno dalje u tekstu: Ugovorne strane),

sklopili su u Poveljani, dana 09.02.2026. godine sljedeći:

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **Članak 1.**

Predmet ovog pravnog posla je namjeravana kupoprodaja nekretnine upisane u **Zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAG, Katastarska općina: 321559, POVLJANA, Broj ZK uložka: 2796, k.č. br. 1595/16, opisana kao Put Vrulje 621m2 (DVORIŠTE 423m2, STAMBENA ZGRADA, Poveljana, Put Vrulje 37A 198m2)**, i to:

10. Suvlasnički dio: 1353/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) STAN S7 na 2. katu, podne površine 59,88 m2, sastoji se od: hodnika, spavaće sobe, kupaoalice, spavaće sobe, kuhinje i blagovaonice i dnevnog boravka, pripadaka: terasa 1 podne površine 8,45 m2, terasa 2 podne površine 8,73 m2, sporednih dijelova: parkirališno mjesto PM3 podne površine 12,50 m2 označen u planu posebnih dijelova zgrade svijetlosmeđom bojom, ukupne podne površine 89,56 m2.,

dalje u tekstu: predmetna nekretnina.

Predmetna nekretnina se nalazi na adresi: **Poveljana 23249, Put Vrulje 37a.**

### **Članak 2.**

Ugovorne strane nadalje utvrđuju da je **Prodavatelj spreman prodati nekretninu iz članka 1. u cijelosti, a Kupci su spremni istu kupiti, svaki u 1/2 dijela**, te da stoga sklapaju ovaj predugovor s čvrstom namjerom da se istim obvežu na zaključenje ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine. (dalje u tekstu: „Ugovor“).

Ovim predugovorom ugovorne strane ujedno i određuju sve bitne uvjete definitivnog kupoprodajnog ugovora, a osobito rok za njegovo zaključenje, predmet kupoprodaje,

kupoprodajnu cijenu s modalitetima i dinamikom isplate, trenutak prijenosa vlasništva na nekretnini, predaju nekretnine u posjed Kupaca, obveze plaćanja poreza na promet nekretnina i drugih troškova vezanih za sklapanje i provedbu ugovora o kupoprodaji, a sve kako bi prava i obveze stranaka bile čim jasnije definirane i kako bi se izbjegla mogućnost eventualnih nesporazuma i sporova.

### **Članak 3.**

Prodavatelj jamči Kupcima da nekretnina koja je predmetom ove kupoprodaje nije opterećena bilo kakvim uknjiženim ili izvanknjižnim pravima i teretima u korist trećih osoba, izuzev sljedećeg:

*Zaprimljeno 20.03.2025.g. pod brojem Z-9665/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSL.BR. OVR-329/2025 OD 19.03.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OD 18.03.2025, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 30.000,00 Eur i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, sve u korist: 30.000,00 EUR vezano uz B 8 (8.2) MARANATHA GRADNJA D.O.O., OIB: 75643403556, BRATINA 72, BRATINA 10451 PISAROVINA*

**Prodavatelj je do sklapanja Ugovora o kupoprodaji ishodovao i dostavio Kupcima vlasnički list za predmetnu nekretninu sukladno kojim predmetna nekretnina predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu opisanu kao u etažnom elaboratu (kako je i navedeno u čl.1.), a koje je on biti vlasnik u cijelosti.**

**Vlasnički list će uplatom iznosa 10.000€ biti slobodan od ikakva negativna upisa, aktivne plombe i tereta, a što predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora o kupoprodaji.**

Prodavatelj jamči Kupcima da se u pogledu predmetne nekretnine ne vodi bilo kakav sudski, upravni ili drugi postupak koji bi na bilo koji način ograničavao ili umanjivao posjedovna i vlasnička prava Kupaca te da je isključivi i jedini vlasnik i posjednik predmetne nekretnine.

Prodavatelj svojim potpisom na ovom Predugovoru, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljuje da predmetna nekretnina **ne predstavlja bračnu/izvanbračnu stečevinu.**

Prodavatelj je dostavio Kupcima energetske certifikat za ovdje predmet prodaje.

Ugovorne strane su suglasne da je na zemljišnoknjižnom izvatku vidljiv sljedeći upis:

*Zaprimljeno 23.09.2024.g. pod brojem Z-31515/2024 ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA KLASA: UP/I-361-05/24-01/000292, URBROJ: 2198-07- 11/4-24-0010 KOJU JE IZDAO UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE ZADARSKE ŽUPANIJE 13.08.2024, na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (NN 20/17).*

Prodavatelj jamči kako po ishodovanju navedenog akta nije činio nikakve preinake na predmetnoj nekretnini te da je ista legalna.

Prodavatelj je dostavio Kupcima pravomoćnu Građevinsku i pravomoćnu Uporabnu dozvolu za predmetnu nekretninu, prilikom sklapanja ovog Predugovora, a primitak kojih dokumenta Kupci potvrđuju svojim potpisima na ovom Ugovoru.

#### **Članak 4.**

Za nekretninu koja je predmet ovog predugovora, Ugovorne strane ugovorile su kupoprodajnu cijenu u iznosu od **199.000,00 € (slovima: stodevedesetidevettisućaeura)**, a koji iznos Kupci se obvezuju isplatiti Prodavatelju sljedećom dinamikom:

Iznos u visini od **15.000,00 € (slovima: petnaesttisućaeura)**, Kupci se obvezuju isplatiti **na račun Prodavatelja IBAN: HR 61 2402006 1100831463 otvoren kod Erste bank d.d.**, na ime kapare kao odustatnine, iz vlastitih sredstava, u roku pet (5) radnih dana od dana sklapanja ovog Predugovora. Isplata kapare predstavlja bitan sastojak ovog Predugovora. Ukoliko Kupci ne izvrše plaćanje kapare u ugovorenom roku, ovaj Predugovor se raskida po sili zakona i neće proizvoditi daljnje pravne učinke. Ako se kapara isplati u ugovorenom roku, tada se navedeni iznosi imaju uračunati u ukupnu kupoprodajnu cijenu.

- Iznos u visini od **10.000,00 € (slovima: stoosamdesetičetiritisućeeura)**, Kupci se obvezuju isplatiti na račun tvrtke Maranatha gradnja d.o.o. na račun HR 23600001102665825. Uplatom navedenog iznosa Maranatha gradnja se obvezuje maknuti navedenu zabilježbu.
- Iznos u visini od **184.000,00 € (slovima: stoosamdesetičetiritisućeeura)**, Kupci se obvezuju isplatiti Prodavatelju, na ime **ostatka kupoprodajne cijene**, iz vlastitih sredstava, na način da će izvršiti isplatu u korist ranije navedenog računa Prodavatelja, **nakon sklapanja i ovjere Ugovora o kupoprodaji, a najkasnije do 14.02.2026.** Navedeni rok predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora.

Citirana kupoprodajna cijena je nepromjenjiva i na njenu visinu neće utjecati nikakav eventualni porast ili pad cijena nekretnina.

#### **Članak 5.**

Prodavatelj je ovlašten zadržati primljenu kaparu ukoliko Kupci odustanu od sklapanja glavnog ugovora, odnosno ukoliko su odgovorni za prestanak ovog predugovora, a ukoliko Prodavatelj odustane od sklapanja glavnog ugovora, vraća Kupcima kaparu u dvostrukom iznosu, odnosno ako je odgovornost na njegovoj strani, dužan je Kupcima isplatiti dvostruki iznos primljene kapare.

#### **Članak 6.**

Prodavatelj se obvezuje, po konačnoj isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, a najkasnije u roku **1 (jednog) radnog dana**, izdati Kupcima dozvolu uknjižbe na predmetu kupoprodaje (**tabularnu izjavu**).

#### **Članak 7.**

Prodavatelj će Kupcima predati u neposredan posjed nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, **slobodnu od osoba i stvari, po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene**, a do kojeg datuma se Prodavatelj obvezuje podmiriti sve troškove s osnova korištenja i vlasništva

predmetne nekretnine.

Prodavatelj se dodatno obvezuje da će prije predaje posjeda izvršiti sljedeće radove na svoj trošak:

- zamjenu parketa u obje spavaće sobe, završno farbanje zidova
- čišćenje cijelog apartmana (uključujući sanitarije, kuhinju, prozore i podove).

Primopredaja nekretnine izvršit će se pisanim zapisnikom koji će potpisati obje ugovorne strane, čime će se potvrditi da je nekretnina predana u stanju sukladnom ovom članku

Nakon primitka nekretnine u posjed, Kupci se obvezuju izvršiti prijenos eventualnih režijskih i drugih troškova za nekretninu iz čl. 1. na svoje ime, te su od trenutka primitka nekretnine u posjed iste dužni podmirivati.

Kupci su pregledali nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, te se odriču prava prigovora eventualnim njezinim nedostacima uočljivim običnim pregledom, tj. nekretnina se kupuje prema načelu „**viđeno-kupljeno**“.

Prodavatelj se obvezuje do trenutka predaje predmetne nekretnine u posjed Kupcima održati nekretninu u stanju kakvom je pri potpisu ovog Predugovora.

Također, kod primopredaje posjeda, Prodavatelj će prenijeti na Kupce i predati im jamstva izvođača za solidnost građevine, za ispravno funkcioniranje instalacija i uređaja koji su trajno povezani s građevinom, kao i za ugrađenu opremu i uređaje koji nisu trajno povezani s građevinom, a sukladno stupnju izgrađenosti za koji odgovara Prodavatelj. Predaja predmetnih jamstava i garancija ne oslobađa Prodavatelja od odgovornosti. Garancija na izvedene radove je dvije (2) godine, za ugrađene uređaje i opremu prema specifikacijama proizvođača, a na konstrukciju zgrade 10 godina od dana izdavanja rješenja o uporabi.

#### **Članak 8.**

Budući da predmetna nekretnina nije obuhvaćena sustavom PDV-a, na ovu prodaju se ne obračunava PDV, već Kupci snose obvezu plaćanja poreza na promet nekretninama, kao i svih troškova vezanih uz sklapanje, ovjeru i provedbu glavnog Ugovora o kupoprodaji. Kupci ne plaćaju i nisu obavezni platiti PDV ni u kojem slučaju.

#### **Članak 9.**

Sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među ugovornim stranama, vezano uz ovaj ili definitivni Ugovor o kupoprodaji, one će nastojati riješiti sporazumom, a ne uspiju li u tome, ugovaraju nadležnost **Općinskog suda u Zadru**.

#### **Članak 10.**

Ovaj Predugovor je zaključen u dovoljnom broju istovjetnih i jednakovrijednih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan, a preostali služe za potrebe nadležnih tijela. Ugovorne strane ovaj su Predugovor pročitale i razumjele, a budući da isti u potpunosti iskazuje njihovu slobodnu i istinitu volju na sklapanje baš takvog pravnog posla, one ga u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju.

**PRODAVATELJ:**

**BEER POINT** j.d.o.o.  
Zagreb

---

**BEER POINT J.D.O.O. ZA USLUGE**  
direktor MISLAV MAŽURAN

**KUPCI:**

---

**MATIC KOTNIK**

---

**KRISTINA SKORNŠEK**