

MURING d.o.o. iz Zagreba, Brezovička cesta 62E, MB: 1575384, zastupano po direktorici i zz Mitak Zrinki, kao prodavatelj ( u daljnjem tekstu: Prodavatelj )

i

DELTA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, III. Pile 29, MB: 1950932, zastupano po direktorici i zz Evačić Sandri, kao kupac ( u daljnjem tekstu: Kupac ),

zaključili su danas

## PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

### Članak 1.

Predmet ovog predugovora je preuzimanje obveza ugovornih strana da po ispunjenju odredbi ovog predugovora zaključe glavni, ugovor o kupoprodaji.

Ugovorne strane se obvezuju zaključiti glavni ugovor o kupoprodaji odmah po upisu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini na ime Prodavatelja, a najkasnije do predaje predmetne nekretnine u posjed Kupcu.

### Članak 2.

Prodavatelj se obvezuje prodati, a Kupac se obvezuje kupiti niže opisanu nekretninu:

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine – Stambena zgrada oznake L4 u ulici Karlovačka cesta koja se gradi na k.č.br. 1425/5 k.o. Blato ,površine 583 m2 , neodvojivo povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine- u naravi trosobni stan na prvom katu, oznake L4, površine 70,00 m2, a koji se sastoji od predprostora 1, kupaone, dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka + blagavaone, predprostora 2 i balkona sa pripadajućim parkirnim mjestom u dvorištu oznake P4 i parkirnim mjestom P4 i P9, obračunske površine 3.0 m2, sveukupne površine 76,00 m2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se točan opis nekretnine naznačiti u glavnom ugovoru o kupoprodaji.

Stambeni objekt u kojem se nalazi predmetna nekretnina se gradi temeljem Građevne dozvole Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-361-03/07-91/791, Ur.broj: 251-13-22/105-07-7 od 10.12.2007. godine, a koja je pravomoćna od 03. 01. 2008. godine.

### Članak 3.

Predugovorne strane utvrđuju da je za predmetne nekretnine ugovorena cijena u iznosu od 1.800,00 EUR-a ( slovima: tisućuiosamsto eura) po m2, a koja prema sadašnjem obračunu površine stana i pripadajućeg parkirnog mjesta iznosi 136.800,00 EUR-a (slovima: stotridesetišesttisućaiosamsto eura ), a koji se Kupac obvezuje platiti u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja, a od koje se cijene na:

- STAMBENI PROSTOR odnosi 126.000,00 EUR (slovima: stodvadesetišesttisuća eura ) u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja,



- PARKIRALIŠNO MJESTO odnosi 5.400,00 EUR (slovima: pettisućaičetiristo eura) u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja.
- PARKIRALIŠNO MJESTO odnosi 5.400,00 EUR (slovima: pettisućaičetiristo eura) u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja.

U slučaju promjene površine predmetnog stana i pripadajućeg parkirnog mjesta, a prilikom etažiranja objekta u kojem se isti nalaze, a kada će se utvrditi stvarna površina koja će se upisati i u zemljišne knjige, predugovorne strane će utvrditi prilikom zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji točan iznos cijene na način da će stvarnu površinu predmetnog stana i pripadajućeg parkirnog mjesta pomnožiti sa ugovorenim iznosom od 1.800,00 EURA-a (slovima: tisućuiosamsto eura) po m<sup>2</sup>.

U gore ugovorenu cijenu uključen je porez na dodanu vrijednost.

Prodavatelj će kod zaključenja ugovora o prodaji priložiti kao njegov sastavni dio obračun ugovorene cijene, a iz kojeg obračuna će biti vidljiva osnovica za obračun poreza na promet nekretnina i poreza na dodanu vrijednost.

Iskazana površina predmetne nekretnine stana obračunata je prema standardima važećim u Republici Hrvatskoj, a temeljem tehničke dokumentacije.

#### Članak 4.

Kupac se obvezuje gore ugovorenu cijenu platiti putem kredita Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na depozitni račun Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb broj 2402006-1031262160 s pozivom na broj 05 833000020-6730000397 po prodajnom tečaju Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, najkasnije u roku 20 dana od dana potpisa ovog Predugovora, a po primitku kojeg iznosa će Banka Kupcu izdati pismo namjere za dio tereta koji tereti predmetnu nekretninu.

#### Članak 5.

Ukoliko Kupac kasni sa uplatom isključivo svojom krivicom, Prodavatelj ima pravo na naplatu zakonskih zateznih kamata, a koje teku od dana dospijeca iznosa do isplate. Ukoliko zakašnjenje uplate prouzrokuje poslovna banka, Kupac nije obavezan plaćati zakonske zatezne kamate.

Ukoliko Kupac kasni sa uplatom duže od 30 dana u odnosu na ugovorene rokove, Prodavatelj zadržava pravo jednostranog raskida ovog Predugovora bez ostavljanja daljnjeg roka na ispunjenje od strane Kupca.

#### Članak 6.

Prodavatelj se obvezuje:

- izvršiti upis prava vlasništva na k.č.br. 1425/5 k.o. Blato Novo u zemljišnim knjigama na svoje ime kao i upis predmetnog objekta i upis posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige o svom trošku
- graditi stambeni objekt u skladu s građevnom dozvolom iz Članka 2. ovog Predugovora,
- izgraditi stambeni objekt sukladno građevinskim standardima i u skladu sa građevinskim projektom, a sa kojim je Kupac i upoznat,
- ishoditi uporabnu dozvolu o svom trošku u roku od 60 dana od dana tehničkog prijema objekta u kojem se predmetna nekretnina nalazi i po ishodu iste ishoditi brisanje zabilježbe uporabne dozvole



- ishoditi brisovno očitovanje u svrhu brisanja svih upisanih tereta na predmetnoj nekretnini po uplati ugovorene cijene u cijelosti i isto predati u izvorniku kupcu.

#### Članak 7.

Prodavatelj se obvezuje u predmeti stan opisan u Članku 2. ovog Predugovora ugraditi opremu prema tehničkom opisu, koji se prilaže uz ovaj predugovor kao njegov sastavni dio.

#### Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Kupac nema pravo vršiti preinake predmetne nekretnine za vrijeme gradnje.

Prodavatelj će prije ugradnje Kupca upoznati sa uzorkom parketa, pločica i stolarije koji će se ugraditi u predmetni stan, a koji uzorak će predložiti šef gradilišta na kojeg će Kupac uputiti tvrtka Muring d.o.o. iz Zagreba.

#### Članak 9.

Prodavatelj se obvezuje dovršiti objekt podoban za korištenje, a prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji, najkasnije do 30. siječnja 2009. godine. Ukoliko Prodavatelj kasni sa dovršetkom objekta podobnim za korištenje, Kupac ima pravo na naplatu zakonskih zateznih kamata na cjelokupnu kupninu.

Prodavatelj će odmah po dovršetku predmetnog objekta pisanim putem ili putem elektronske pošte na e-mail adresi koju je Kupac ostavio Prodavatelju, pozvati Kupca radi predaje predmetne nekretnine u posjed Kupcu, a koji se obvezuje isti preuzeti u roku od osam dana od dana primitka pisane obavijesti.

Obveza Prodavatelja u pogledu predaje predmetne nekretnine Kupcu smatra se izvršenom danom dostave pisane obavijesti o spremnosti prodavatelja da preda predmetni prostor u posjed Kupcu, a na adresu naznačenu u zaglavlju ovog Predugovora.

Ukoliko Kupac promijeni adresu prebivališta koja je naznačena u ovom Predugovoru, dužan je o istom obavijestiti Prodavatelja, a u svrhu ispunjenja obveza Prodavatelja iz ovog Članka.

Ukoliko Kupac ne obavijesti Prodavatelja o nastaloj promjeni ili odbije istu primiti, smatrat će se da je obveza Prodavatelja iz ovog Predugovora izvršena danom kada je Kupcu pisanim putem upućen poziv na adresu iz zaglavlja ovog Predugovora.

Po izvršenoj predaji predmetne nekretnine u posjed Kupcu ili po dolasku Kupca u zakašnjenje sa primopredajom, na Kupca prelaze svi troškovi koji terete predmetnu nekretninu (održavanje stana, režijski troškovi...) kao i rizici, što uključuje i rizik nasilnog useljenja od strane treće osobe.

#### Članak 10.

Kupac stupa u posjed predmetne nekretnine po dovršetku objekta u smislu Članka 9. ovog Predugovora, a kada će se sastaviti zapisnik o primopredaji između ovlaštenog zastupnika Prodavatelja i Kupca.

Prodavatelj nije dužan predati Kupcu predmetnu nekretninu u posjed ukoliko Kupac nije platio cjelokupan iznos određen na ime ugovorene cijene.



Prilikom primopredaje Kupac je obavezan sve uočene vidljive nedostatke u pogledu kvalitete izgrađene nekretnine istaknuti Prodavatelju, a što se navodi u Zapisniku o primopredaji.

O skrivenim nedostacima, Kupac je obavezan obavijestiti Prodavatelja bez odgode, a najkasnije u roku od 8 dana od dana kada ih je uočio jer u protivnom gubi pravo da se na njih poziva, te ujedno i prestaje obveza Prodavatelja da otkloni iste. Istekom dvije godine od primopredaje Kupac se ne može više pozivati na nedostatke.

#### Članak 11.

Prodavatelj izjavljuje da je predmetna nekretnina njegovo isključivo vlasništvo i da ista nije opterećena teretima i pravima trećih osoba osim hipoteke u korist Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, a koja hipoteka je upisana u zk.ul.br. 50180 k.o. Blato Novo.

#### Članak 12.

Porez na promet nekretnina snosi Kupac kao i sva druga davanja i troškove koji se odnose na prijenos prava vlasništva na ime Kupca.

Porez na promet nekretnina Kupac je obavezan prijaviti u roku od 30 dana od dana zaključenja glavnog ugovora.

Troškove sastava ovog Predugovora i ugovora o prodaji, te upisa prava vlasništva na ime Prodavatelja, snosi Prodavatelj.

Prodavatelj se obvezuje temeljem glavnog Ugovora o kupoprodaji, a po isplati ugovorene cijene u cijelosti ovlastiti Kupca na upis prava vlasništva u zemljišne knjige bez njegovog daljnjeg pitanja i suglasnosti.

#### Članak 13.

Sastavni dio ovog Predugovora čine:

- preslika građevne dozvole izdane od strane Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-361-03/07-01/791, Ur.broj:251-13-22/105-07-7 od 10.12.07. godine, a koja je pravomoćna od 03. 01. 2008. godine;
- preslika tlocrta stana i parkirališnog mjesta
- preslika tehničkog opisa predmetne nekretnine.

#### Članak 14.

Prodavatelji će temeljem glavnog ugovora o prodaji dati Kupcu garanciju za kvalitetu, izvedbu građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova na predmetnom stanu u trajanju od dvije godine računajući od primopredaje predmetne nekretnine.

Garancija za kvalitetu ugrađene opreme daje se prema garanciji proizvođača odnosno isporučitelja opreme.

Prilikom primopredaje stana Kupcu će se predati garantni listovi za ugrađenu opremu.

#### Članak 15.

Sve eventualne izmjene i dopune ovog Predugovora valjane su i obvezuju samo ako budu sačinjene u pismenom obliku.

#### Članak 16.

Sve eventualne nesporazume predugovorne strane će pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju spora ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Sporazumno se utvrđuje u slučaju svih eventualnih sudskih postupaka koji bi mogli proizaći iz ovog Predugovora, kao i povodom raskida istog, da se dostave svih pismena u sudskim postupcima od strane suda vrše na adrese naznačene u glavi ovog Predugovora.

#### Članak 17.

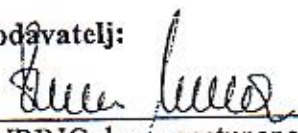
Ovaj Predugovor je sastavljen u 4 ( četiri) istovjetna primjerka od kojih se svakoj ugovornoj strani uručuje po dva primjerka.

#### Članak 18.

Stranke su Predugovor pročitale i razumjele te ga one u znak suglasnosti i prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze vlastoručno potpisuju.


U Zagrebu, dana 13.05. 2008. godine

Prodavatelj:

  
MURING d.o.o. zastupano po  
direktorici i zz Zrinki Mitak

**MURING d.o.o.**  
Z A G R E B  
MB 1575384

Kupac:

  
DELTA NEKRETNINE d.o.o.  
zastupano po direktorici i zz  
Sandri Evačić

**DELTA NEKRETNINE d.o.o.**  
Z A G R E B — III Pile 29