

Dana 10. lipnja 2004, s jedne strane tvrtka **"ATRIUM SPALATUM" d.o.o.**, Pojišanska 32, Split, MB 1327810 (u daljnjem tekstu: Investitor), koju zastupa direktor Tomislav Baus, te s druge strane tvrtka **"GLOBAL RELAX NEKRETNINE" d.o.o. za promet nekretninama**, MB: 1650432, Vinkovićeve 15/a, Zagreb, koju zastupa direktor Alen Monas (u daljnjem tekstu: Kupac) sklapaju:

**PREDUGOVOR O KUPNJI UREDA**  
br. 01-89/~~162~~/2004

**A-TEMELJNJE ODREDBE I PREDMET PREDUGOVORA**

**I.**

Tvrtka "Atrium Spalatum" d.o.o. Split zastupana po direktoru Tomislavu Bausu, jamči kako je nositelj prava gradnje i Investitor izgradnje buduće zgrade koja se gradi na kat. čest. 8210/8, čest. zem. 820/1, radnog naziva "FIRULE-LAZARICA", temeljem građevne dozvole Klasa: UP/I 361-03/98-01/00044 od 28.09.1998. godine izdane od strane Županije Splitsko-dalmatinske, Županijskog Ureda za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu.

Temeljem potvrde Ureda državne uprave u Splitsko dalmatinskoj županiji - Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo imovinsko pravne poslove – Odsjek za graditeljstvo i obnovu klasa: 361-08/04-01/00065 od 12. ožujka 2004. provedeno je etažiranje navedene zgrade te uspostavljene samostalne uporabne cjeline, a sve sukladno elaboratu etažiranja broj 02/04-1 kojega je izradila tvrtka "Dioba" d.o.o. Split, Bihaćka 2. dana 23. veljače 2004., a sukladno očitovanju Investitora ovjerenog kod javnog bilježnika Ivana Bradarića pod brojem Ov-1309/04 dana 10. ožujka 2004.g.

Temeljem navedene potvrde podnesen je prijedlog radi uknjižbe etažnog vlasništva koji postupak je u tijeku pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem Z-2748/04.

Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo – fiducijarno vlasništvo u koristi Hypo alpe-adria-bank d.d. Zagreb, Koturaška 47., a radi osiguranja potraživanja banke-kredita prema "Atrium Spalatum" d.o.o. Split.

Hypo alpe-adria-bank d.d. Zagreb dala je suglasnost kao fiducijarni vjerovnik i fiducijarni vlasnik nekretnina na postupak etažiranja i provedbu elaborata o etažiranju u Općinskom sudu u Splitu.

Kupac je upoznat sa svim navedenim i pristupa se utvrđivanju predmeta kupoprodaje.

**II.**

Temeljno na onim pod člankom I. Investitor se obvezuje prodati a Kupac kupiti ured, koji se nalazi pod rednim brojem 159. Elaborata o etažiranju na 1. katu, broja: 15, ukupne površine 170,89 m<sup>2</sup>, što čini 171/26946 dijela cjeline.

Investitor i Kupac su suglasni da dozvoljeno odstupanje od istaknute ukupne površine iznosi +/- 3%.

Temeljno na ovom članku stranke uz ovaj Predugovor potpisuju i tlocrtnu dispoziciju predmetnog ureda sa osnovnim karakteristikama istoga koja dispozicija je sastavni dio ovog Predugovora.

## **B-CIJENA, OSIGURANJE I NAČIN ISPLATE TE PRIHVAT OBVEZA PO PREDUGOVORU**

### **III.**

Stranke Predugovora utvrđuju cijenu ureda u iznosu od **=219.037,45 EUR** (slovima: dvjestodevetnaesttisućatridesetsedam/45EUR-a) odnosno u protuvrijednosti tog iznosa u Kn, računajući protuvrijednost po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

U iskazanoj cijeni vrijednost zemljišta i komunalija iznosi: **=82.839,30 EUR**, a građevinska vrijednost sa PDV-om  $111.637,83 + 24.560,32 = 136.198,15$  EUR.

### **IV.**

Od utvrđenog iznosa cijene Kupac se obvezuje uplatiti:

-10,00 % (deset posto) vrijednosti predugovora, što čini iznos od **=21.903,75 EUR-a** u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan uplate u roku od **deset (10) dana od dana potpisa ovog predugovora.**

-Preostali iznos od **=197.133,70 EUR-a** Kupac se obvezuje uplatiti po srednjem tečaju NBH na dan plaćanja u roku od **četrdeset pet (45) dana od dan potpisa predugovora.**

### **V.**

Stranke određuju da ovaj Predugovor u svim odredbama stupa na pravnu snagu nakon što Kupac uplati iznos iz članka IV alineja 1. na žiro-računa Investitora otvorenog pod brojem: **2500009-1101001226.**

Po predočenju dokaza o uplati, Investitor se obvezuje izvršiti ovjeru svog potpisa na ovom Predugovoru kod Javnog bilježnika, koja ovjera je znak i potvrda da je Predugovor sklopljen.

## **C-OBVEZE INVESTITORA**

### **VI.**

Investitor je u obvezi predati ured najkasnije do 01. rujna 2004. godine. S tim danom Investitor se obvezuje uvesti Kupca u materijalni i zakoniti posjed prodane nekretnine. Investitor se obvezuje do isteka roka za isplatu ukupne cijene predmetnog ureda u roku od četrdeset i pet dana od dana potpisa ovog Predugovora pribaviti suglasnost Hypo alpe-adria-bank d.d. za brisanje fiducijarnog vlasništva, podobnu za upis u zemljišne knjige odnosno brisanje fiducijarnog vlasništva sa dijela nekretnine koji je predmet ovog predugovora., u kojoj izjavi odnosno suglasnosti banka mora ispustiti dozvolu upisa prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na prodanom dijelu u korist kupca.

### **VII.**

Po izvršenom tehničkom pregledu Investitor je u obvezi predati ured do 01.09.2004. godine.

Prije čina predaje, Investitor je u obvezi sklopiti s Kupcem Ugovor o kupoprodaji ureda, temeljem kojega će isti steći vlasništvo ureda koji je predmet ovog Predugovora.

Sklapanje Ugovora o kupoprodaji ovisi o uspješno izvršenom tehničkom pregledu objekta kao preduvjeta za dobivanje uporabne dozvole za izgrađeni objekt.

Pravo na predaju ureda i ispuštanje Ugovora po ovom članku Kupcu je uvjetovano izmirenjem svih obveza plaćanja po ovom Predugovoru.



VIII.

Investitor se obvezuje osigurati kupcu fizički ulazak u ured 01.07.2004., a sve u svrhu unutrašnjeg uređenja istog za namjeravanu upotrebu.

U svezi sa prethodnim stavkom Investitor će kupcu pružiti svu stručnu, tehničku i administrativnu pomoć oko ishodovanja građevinske dozvole za dovođenje ureda u funkciju (korištenje).

**D-OSIGURANJE IZVRŠENJA I UVJETI RASKIDA PREDUGOVORA**

IX.

Za slučaj da Kupac kasni s plaćanjima po ovom Predugovoru:

Investitoru pripada pravo jednostranog raskida Predugovora.

Po raskidu Investitor ima obvezu vraćanja do tada uplaćenih sredstava bez ikakvih kamata u roku 30 dana od dana raskida.

Pri vraćanju uplaćenih sredstava, po prethodnom stavku Investitor ima pravo naplate 5% (pet posto) iznosa od ukupne cijene ureda.

Investitor također ima pravo zahtijevati naplatu 5% (pet posto) iznosa od ukupne cijene ureda u slučaju odustajanja Kupca od kupnje predmetnog ureda nakon ovjere Predugovora.

Ustegnuti iznos stranke određuju i ugovaraju kao ugovornu kaznu za slučaj nepoštivanja odredbi ovog Predugovora od strane Kupca i tim iznosom Investitor se drži namirenim i iz osnova naknade štete počinjene ponašanjem druge strane.

X.

Za slučaj kašnjenja Investitora s predajom ureda Kupac ima pravo po proteku roka od 30 dana od dana ugovorene predaje, točnije od 01.10.2004. zahtijevati penale u visini od 2% (dva promila) dnevno od ukupne vrijednosti ureda. Iznos penala ne može premašiti iznos od 5% (pet posto) ukupne vrijednosti ureda.

**E -ZAVRŠNE ODREDBE**

XI.

Porez na promet nekretnina, troškove ovjere te moguće takse i pristojbe po ovom Predugovoru snosi Kupac. Dokaz o plaćenom porezu Kupac je dužan dostaviti Investitoru do dana zaključenja ugovora o kupoprodaji ureda.

XII.

Kupac unaprijed preuzima obvezu sklapanja Ugovora u odnosu na staranje i održavanje budućom zgradom, isključivo sa "Atrium Spalatum" d.o.o. Split.

Prava i obveze stranaka po ovom osnovu će se sklopiti posebno u pogledu održavanja i upravljanja budućom zgradom.

XIII.

Nakon predaje ureda u postupku ishođenja Lokacijske dozvole za namjenu ureda Kupac je dužan ishoditi suglasnost "Atrium Spalatum" d.o.o. za zatraženu namjenu. Prije izvođenja radova potpunog dovršenje kupljenog ureda, radi uređenja za namjenu određenu po prethodnom stavku, Kupac je dužan predložiti "Atrium Spalatum" d.o.o. projektnu dokumentaciju za navedene radove i dobiti suglasnost na istu.

XIV.

Nakon čitanja Kupac potpisuje ovaj Predugovor u znak prihvata prava i obveza po istome.

Investitor, sukladno članku V. ovjerom svog potpisa preuzima prava i obveze po Predugovoru.

XV.

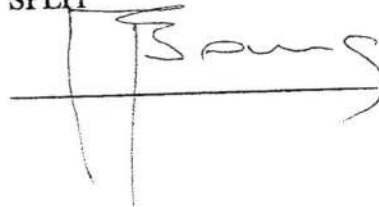
Predugovor je sačinjen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka na četiri strane i sadržan u XV članaka.

KUPAC:



**GLOBAL RELAX NEKRETNINE**  
d.o.o. za promet nekretninama  
ZAGREB, Vinkovićeve 15/a

"ATRIUM SPALATUM" d.o.o.  
SPLIT



Ja, javni bilježnik IVAN BRADARIĆ, iz Splita, potvrđujem da je u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao-la ovo pismo, **priznao-la potpis** na pismenu kao svoj, stavila rukoznak gospodin/gđa **TOMISLAV BAUS iz Splita, Biogradska 6 – direktor ATRIUM SPALATUM** ime, prezime i adresa stranke

koji je bilježniku osobno poznat

čiji je potpis pohranjen u ovom uredu pod OU-992/98

Potpis je istinit

*Napomena: kod ovjere potpisa prema čl. 77, st. 4 ZJB, javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena, niti je dužan ispitivati jesu li sudionici ovlašteni na dotični posao.*

Javnobilježnička pristojba naplaćena po t. br. 11 od 11,00 kn. Javnobilježnička nagrada po čl. 19 naplaćena u iznosu od 40,00 kn uvećano za PDV 22%.

OV: 3588/04

U Splitu, 14. lipnja 2004.

JAVNI BILJEŽNIK  
Ivan Bradarić

