

**SISTEM MONTAŽA, D.O.O.** iz Zagreba, Petrovogorska 3, MB: 1950410 zastupano po  
direktorima **Miroslavu Latinović i Mišelu Babić**  
kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i  
**Tomislav Štambuk, iz Zagreba, Božidara Adžije 22, JMBG 2810972330069**  
**Iva Žuvanić-Štambuk iz Zagreba, Božidara Adžije 22, JMBG 0310976335057**  
(u daljnjem tekstu: Kupci),

i  
**CENTAR BANKA d.d.** Zagreb, Amruševa 6, koju zastupa Predsjednik Uprave g.din Fran  
Renko, a po punomoći Član Uprave g.đa Marko Brnić (u daljnjem tekstu: Založni vjerovnik)

sklopili su dana 28. srpnja 2008. godine sljedeći

## **PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **Članak 1.**

Ugovorne strane se obvezuju prema uvjetima ovog Predugovora zaključiti Kupoprodajni ugovor (Ugovor) kojim **Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine u naravi:** suvlasnički dio nekretnine – zemljišta i stambene građevine u ulici Prevoj, k.č. br. 1786/14, površine 719 m<sup>2</sup>, k.o. Šestine upisana u zemljišne knjige z.k.u. 73229, koja se gradi kao posebni dio nekretnine, te na ovom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i s njime povezano vlasništvo posebnih dijelova, te sporednog dijela (zajednički dijelovi i uređaji zgrade) i to:

- stan oznake C 2, ukupne površine 69,85m<sup>2</sup> s parkirno garažnim mjestom oznake GPM C2 ukupne površine 13,00 m<sup>2</sup> i vrtom površine 18,00m<sup>2</sup>, te parkirnim mjestom PM C2, a sveukupne obračunske površine 78,35 m<sup>2</sup>.

Obračunska površina se sastoji od: ulaz 3,5m<sup>2</sup>, prostorispod stubišta 1,5m<sup>2</sup>x0,75=1,15m<sup>2</sup>, hodnik 1,9m<sup>2</sup>, gost wc 1,45m<sup>2</sup>, kuhinja 6,5m<sup>2</sup>, dnevni boravak i blagavaonica 20,8m<sup>2</sup>, terasa 8m<sup>2</sup>x0,25=2m<sup>2</sup>, stubište 4,45m<sup>2</sup>, hodnik kat 3,35m<sup>2</sup>, kupaonica 5,10m<sup>2</sup>, sp.soba 7,10m<sup>2</sup>, sp.soba 11m<sup>2</sup>, , terasa 6,10m<sup>2</sup>x0,25=1,55m<sup>2</sup>, GPM C2 13m<sup>2</sup>x0,46=6m<sup>2</sup> te vrt 15,2 m<sup>2</sup>x0,1=1,5

Pripadajuće parkirno mjesto PMC2 ne ulazi u izračun .

a koje nekretnine se grade prema pravomoćnoj Građevinskoj dozvoli, objekt C klasa: Up/I-361-03/07-01/321, ur.br.: 251-13-22/203-08-18 od 13.03.2008., a nalaze se u stambenoj građevini koja se gradi na k.č. br. 1786/14 k.o. Šestine, s cijelim suvlasničkim dijelom nekretnine uključujući i zajedničke prostorije u zgradi, povezano temeljem odredbe čl.68. i čl.370. st.4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

### **Članak 2.**

1. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da ukupna kupoprodajna cijena s PDV-om za nekretninu pobliže opisanu u članku 1. ovoga Predugovora iznosi - **148.865,00€-slovima: stočetrdesetosamtisućaosamstošezdesetpet-EUR**, u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju za devize HNB na dan isplate.
2. Stranke sporazumno ugovaraju da će zaključiti konačni ugovor o kupoprodaji u roku od 60 dana od dana predočenja vlasničkog lista za nekretninu iz čl. 1. ovog Predugovora i pod uvjetom da kupcima bude odobren kredit za kupnju nekretnine opisane u članku 1. ovog Predugovora.

3. Iznos od **14.000,00€**(slovima: **četnaesttisuća EUR**), u kunsnoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Centar Banke Kupci isplaćuju na ime **kapare kao odustatnine**. I to iznos od **7.000,00€ sedamtisuća EUR** u roku od najkasnije 5 dana od dana potpisivanja Predugovora, a iznos od **7.000,00 EUR sedamtisuća EUR** do najkasnije **15.10.2008**. U slučaju da Kupac ne isplati kaparu u dogovorenom roku ovaj Predugovor se smatra ništavnim. Sve uplate se vrše na račun Založnog vjerovnika broj **2382001-1000000013** s pozivom na broj **1950410**.
4. Iznos do pune kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka, Kupci su dužni isplatiti najkasnije u roku od **60** dana od dobivanja vlasničkog lista -koji podrazumjeva proveden upis objekta, provedeno etažiranje i pravomoćnu uporabnu dozvolu, te odvojena brojila za vodu, struju i plin-za nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, i to na račun Založnog vjerovnika broj **2382001-1000000013** s pozivom na broj **1950410**, s čime je Prodavatelj suglasan. Prodavatelj se obavezuje predhodno ishoditi vlasnički list te etažiranje te dozvoliti poslovnoj banki kupca upis založnog prava na nekretninu radi podizanja ishodjenja kredita sa strane kupca.
5. Ugovorne strane su suglasne da će konačni Ugovor o kupoprodaji stana biti sklopljen po dobivanju vlasničkog lista za nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, a najkasnije do 31.05.2009. U slučaju da je Prodavatelj predao Općinskom sudu Zagreb svu potrebnu dokumentaciju za ishođenje vlasničkih listova prethodno navedeni datum se prolongira, ali u slučaju da ni do 30. 07 2009. godine Prodavatelj ne ishodi vlasničke listove Kupac ima pravo raskinuti ovaj Predugovor, a prodavatelj se obvezuju u roku od 15 dana vratiti kupcu primljenu kaparu, za zakonskim zateznim kamata od dana primitka kapare pa do isplate. Smatra se da je predugovor raskinut s danom predaje na poštu preporučene pošiljke s izjavom o raskidu, na adresu prodavatelja naznačenoj u ovom predugovoru. Prodavatelj će obavijestiti Kupca pismeno ili usmeno o točnom vremenu dobivanja vlasničkog lista. Sporazumom obiju stranaka rok za sklapanje konačnog Ugovora može se produljiti.
6. Prodavatelj pridržava pravo korekcije cijene predviđene ovim člankom, a u skladu s izvedenim stanjem, nakon što se provedbom etažiranja utvrdi točna obračunska površina nekretnina koje su predmet ovog Predugovora. Eventualna korekcija cijene, na više ili niže, će biti predmet Ugovora o kupoprodaji nekretnine. Stvarna obračunska površina posebnih dijelova nekretnine će se utvrditi prema izvedenom stanju, primjenjujući koeficijente obračuna iz glavnog projekta koji je sastavni dio ovog ugovora. Odstupanja +2% neće se obračunavati. Prodavatelj je dužan omogućiti kupcu prisustvo i provjeru stvarne izmjere nekretnine koja je predmet ovog ugovora. Prodajna cijena je **1900€** po **m2** obračunate površine i ona je konačna i nepromjenjiva.
7. U kupoprodajnu cijenu je uključen porez na dodanu vrijednost koji plaća Prodavatelj, a nije uračunat porez na promet nekretnina koji plaćaju Kupci. Kupci su dužni nastanak porezne obaveze prijaviti Poreznoj upravi Zagreb u roku od 30 (trideset) dana od dana potpisa Ugovora o kupoprodaji (N.N.br. 69 od 4.srpnja 1997.godine).

### Članak 3.

Prodavatelj se obavezuje:

1. Izgraditi predmetni stan s uporabnom dozvolom do 31.04. 2009
2. Graditi sukladno Građevinskoj dozvoli iz članka 1. ovoga Predugovora i građevinskom projektu te po završetku izgradnje ishoditi pravovaljanu Uporabnu dozvolu.

3. Upisati objekt u zemljišne knjige i izvršiti etažiranje objekta o svom trošku.
4. Podmiriti troškove svih potrebnih priključaka, te takve obveze isključiti prema kupcu.
5. Omogućiti kupcu pregled posebnih dijelova zgrade koje su predmet ovog ugovora, tijekom gradnje.
6. Stranke su suglasne da kupci tijekom gradnje istaknu posebne zahtjeve u uređenju i eventualnom odstupanju od projekta, ako je to moguće i ako je to u skladu s građevinskom strukom. Prodavatelj će dozvoliti kupcu izbor opreme za uređenje stana ( keramičke pločice, parketi, boje zidova i drvenarije i sl.) sa time da će kupci snositi eventualnu razliku u cijeni od ponuđene i izabrane opreme.

#### Članak 4.

1. Za slučaj da Prodavatelj ne ispuni svoju obvezu dovršenja objekta i ne izvrši primopredaju na Predugovoreni način i u ugovorenim rokovima, dužan je Kupcima platiti na ime kazne 0,05% (od sto) od cijene iz čl.2. ovog Predugovora, za svaki dan kašnjenja, s time da ukupno kazna ne može biti veća od 2% (od sto) ugovorene ukupne kupoprodajne cijene iz čl.2. ovog Predugovora.
2. Prodavatelj je oslobođen plaćanja kazne iz stavka 1. ovog članka ako je zakašnjenje uzrokovano višom silom ili ako nisu izvedene građevine i uređaji komunalne infrastrukture čije je izvođenje u nadležnosti komunalnih poduzeća ili trećih osoba koje nisu angažirane od strane Prodavatelja.

#### Članak 5.

Prodavatelj jamči Kupcima da je nekretnina pobliže opisana u članku 1. ovog Predugovora njegovo isključivo vlasništvo, da nije stavljena u promet sa trećima, da nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima ili pravima trećih koja bi umanjivala, ograničavala i/ili isključivala prava Kupaca, osim založnih prava upisanih na listu C provedenih u korist Založnog vjerovnika pod poslovnim brojem **Z-75590/07 i Z-44191/08**.

#### Članak 6.

Prodavatelj će temeljem ovog Predugovora i odmah po potpisu Predugovora pribaviti od Založnog vjerovnika **Centar banka d.d., Amruševa 6, Zagreb** Obvezujuće pismo namjere kojim se založni vjerovnik obvezuje, po uplati kupovnine od strane Kupaca u cijelosti na račun naveden u članku 2. ovog Predugovora odmah izdati brisovna očitovanja za brisanje tereta navedenih u prethodnom članku ovog Predugovora na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Predugovora.

#### Članak 7.

Kupci se **ne mogu samo temeljem ovog Predugovora uknjižiti kao vlasnici u zemljišnim knjigama**, ali Prodavatelj se obvezuje Kupcima, odmah po isplati preostalog iznosa do pune ugovorene kupoprodajne cijene, predati potvrdu o uplati i izjavu ovjerenu po javnom bilježniku kojom ovlašćuju Kupce da mogu bez ikakvih daljnjih uvjeta i/ili suglasnosti Prodavatelja na temelju navedene izjave ishoditi upis prava vlasništva i ostalih prava na svoje ime na predmetnoj nekretnini u zemljišnim i inim knjigama (tabularnu ispravu).

#### Članak 8.

1. Prodavatelj se ovim Predugovorom obvezuje nekretninu opisanu u članku 1. slobodnu od stvari i osoba predati Kupcima u posjed po isplati kupoprodajne cijene u cijelosti.

## PRIMOPREDAJA

### Članak 9.

Primopredaja stana obaviti će se u prisutnosti ovlaštenog predstavnika Prodavatelja i Kupaca o čemu se obavezno sastavlja i potpisuje Zapisnik o primopredaji. Prilikom primopredaje Kupci su obavezni Prodavatelju odmah istaknuti primjedbe na eventualne vidljive nedostatke u pogledu kvalitete izgrađenog stana što se pismeno navodi u Zapisniku o primopredaji. U istome Zapisniku obje strane dogovaraju rok za otklanjanje nedostataka.

Prodavatelj će obavijestiti Kupce pismeno ili usmeno o točnom vremenu primopredaje stana. Stan se prodaje po sistemu "ključ u ruke".

## GARANTNI ROK

### Članak 10.

Prodavatelj daje garanciju za kvalitetu izvedbe građevinsko-obrtničkih radova za stan iz ovog Predugovora

- a) na konstrukciji zgrade (npr. puknuće zida, stropa ili poda, lom balkona), u trajanju od 10 (deset) godina računajući od dana primopredaje stana,
- b) na instalacijama (voda, plin, struja, grijanje, klima, telefon i slično, zaključno do ventila ili priključnog mjesta u zidu) u trajanju od 2 (dvije) godine računajući od dana primopredaje stana.
- c) za građevinsko-obrtničke radove u trajanju od 2 (dvije) godine računajući od dana primopredaje stana.
- d) za ugrađenu opremu prema garancijama proizvođača, odnosno prodavatelja

Prilikom primopredaje stana Prodavatelj uručuje Kupcima Upute za uporabu stana i zgrade pa garancija za kvalitetu izvedbe građevinsko-obrtničkih radova vrijedi samo u slučaju pridržavanja Uputa za upotrebu stana i zgrade.

Popravlak eventualnih nedostataka Kupci su dužni prijaviti Prodavatelju, a Prodavatelj iste otkloniti što je ranije moguće, prema hitnosti nedostatka.

Prodavatelj i Kupci će razmijeniti kontakt podatke (adresa stanovanja, telefon i mobitel) do trenutka potpisivanja ovog Predugovora i u slučaju promjene istih tijekom garantnog roka odmah obavijestiti drugu stranu.

### Članak 11.

U slučaju odustajanja od ispunjenja obveza ovog Predugovora od strane Kupaca Prodavatelj zadržava primljeni iznos kapare, a u slučaju odustajanja od strane Prodavatelja isti će isplatiti Kupcima dvostruki iznos kapare.

### Članak 12.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da troškove sklapanja ovog Predugovora, porez na promet nekretnina kao i troškove akvizicije prijenosa prava vlasništva u zemljišnim knjigama snose isključivo Kupci.

### Članak 13.

Popis opreme je priložen kao sastavni dio ovoga Predugovora.

### Članak 14.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da će sve eventualne sporove proizišle iz ovoga Predugovora pokušati rješavati u dogovoru. Za slučaj spora stranke ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Zagrebu.

### Članak 15.

Ovaj Predugovor sastavljen je u tri (3) istovjetna primjerka od kojih svakoj strani pripada po jedan (1) dok ostali primjerci služe za potrebe ovjere te za potrebe upisa u zemljišne i ine knjige i druga nadležna tijela i gospodarske subjekte i predaju se Kupcima. Ovaj Predugovor ovjerava se kod Javnog bilježnika, izvornik Predugovora ostaje Kucu a po jedna ovjerena preslika ovjerava se za prodavatelja i Založnog vjerovnika.

### Članak 16.

Ugovorne strane su ovaj Predugovor pročitale i nakon toga ga u znak prihvatanja i slaganja s njegovim sadržajem i odredbama potpisale, čime je ovaj Predugovor stupio na snagu.

Prodavatelj: **SISTEM MONTAŽA d.o.o.**  
za graditeljstvo i usluge  
Zagreb

**SISTEM MONTAŽA, D.O.O.**  
direktor **Mišel Babić**  
**SISTEM MONTAŽA d.o.o.**  
za graditeljstvo i usluge  
Zagreb  
**SISTEM MONTAŽA, D.O.O.**  
direktor **Miroslav Latinović**

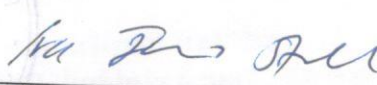
Založni vjerovnik:

 **CENTAR BANKA**  
ZAGREB d.d.

Član Uprave  
Marko Brnić

Kupac:

  
Tomislav Štambuk

  
Iva Žuvanić-Štambuk

Ja, **JAVNI BILJEŽNIK Ilinka Lisonek, ZAGREB, Trg hrvatskih velikana 4** potvrđujem da je

**LATINOVIĆ MIROSLAV, ZAGREB, PETROVOGORSKA 3, kao direktor društva SISTEM MONTAŽA d.o.o. Zagreb, Petrinjska 59, MBS 080522362**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 101488992 izdanu od PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Internet stranice sudskog registra trgovačkih društava u RH na današnji dan, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJB u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 22% (6,60 kn), a trošak 5,00 kn + PDV 22% (1,10 kn).

Broj: **OV-16695/2008**  
U Zagrebu, **03.09.2008.**

Javni bilježnik  
Ilinka Lisonek



Ja, **JAVNI BILJEŽNIK Ilinka Lisonek, ZAGREB, Trg hrvatskih velikana 4** potvrđujem da su

1. **BABIĆ MIŠEL, ZAGREB, ZVEČAJ 40, kao direktor društva SISTEM MONTAŽA d.o.o., Zagreb, Petrinjska 59, MBS 080522362**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 102786756 izdanu od PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u internet stranice sudskog registra trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj na današnji dan, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
2. **ŠTAMBUK TOMISLAV, rođen 28.10.1972., ZAGREB, SAVSKA CESTA 52 A**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 101348714 izdanu od PU Zagrebačka, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
3. **ŽUVANIĆ ŠTAMBUK IVA, rođena 03.10.1976., ZAGREB, MATIČINA 2**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 102038892 izdanu od PU Zagrebačka, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
4. **BRNIĆ MARKO, ZAGREB, OSREDAK 21, kao član uprave CENTAR BANKA d.d., Zagreb, Amruševa 6, MBS:080003692**, čiju sam istovjetnost utvrdila prilikom potpisivanja Zapisnika o deponiranju potpisa pod poslovnim brojem OU-1570/06, a ovlaštenje za zastupanje temeljem punomoći od 10.12.2007. ovjerene u uredu javnog bilježnika Iva Hanžeković Živković iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-14923/07 dana 10.12.2007. desetog prosinca dvijetisućesedme godine), priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJB u iznosu od 40,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 120,00 kn + PDV 22% (26,40 kn), a trošak 5,00 kn + PDV 22% (1,10 kn).

Broj: **OV-16902/2008**  
U Zagrebu, **04.09.2008.**

Javni bilježnik  
**Ilinka Lisonek**



PRISJEDNIK  
**SANJA KODRNJA**

