

Ugovorne strane:

IMOBILIUM PROJEKT d.o.o., sa sjedištem u Lučkom, Zagreb, Dolenica 27, OIB: 09383149550, dalje u tekstu **Prodavatelj**,

i

ZVONIMIR MITROVIĆ, sa prebivalištem u Starim Jankovcima, Nikole Tesle 11, OIB: 39231495222, kupac 1/1 suvlasničkog dijela, dalje u tekstu **Kupac**,

sklopili su dana 12. 09. 2024. godine u Zagrebu sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

1.1 Predmet ovog Predugovora je kupoprodaja nekretnine u Novom Zagrebu, Dolenice 27, katastarska općina: 339326, LUČKO, kat.čest.: 4453/1, zk.ul.: 128, sve upisano kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Novom Zagrebu:

- Stan 2.2. – dvosobni stan na drugom katu stambene građevine koji se sastoji od ulaza, kupaoane, dnevnog boravka, kuhinje i jedne sobe, ukupne površine 32,81 m², u etažnom elaboratu označeno purpurnom bojom, u vlasništvu IMOBILIUM PROJEKT D.O.O., Dolenica 27 iz Zagreba suvlasnika nekretnine u A I u 192/10000 dijela.

i

- Garažnog parkirnog mjesta, a sve prema glavnom arhitektonskom projektu br. 1-9/2020 GP, TD. 1/9/2020 i građevinske dozvole: UP/I-361-03/22-01/001343, (u daljnjem tekstu: **Nekretnina**).

1.2 Po izvršenom tehničkom pregledu zgrade i ishođenju Etažnog elaborata moguća su odstupanja u kvadraturi predmetne nekretnine do 1,5% +/-, što će se regulirati u glavnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

1.3 Uz ovaj Predugovor kao prilog stavlja se kopija kataloga opisanog stana te kopija Glavnog projekta i Građevinske dozvole.

Članak 2.

2.1 Prodavatelj izjavljuje i jamči Kupcu da je na dan potpisivanja ovog predugovora status Nekretnine navedene i opisane u čl. 1. ovog Predugovora kako slijedi:

- a) Da je na dan potpisivanja ovog Predugovora na nekretnini opisanoj u čl. 1. ovog Predugovora uknjiženo založno pravo, suglasnost od 23.04.2020. g po predugovoru o građenju i uređenju međusobnih prava i obveza pod brojem Z-8129/2020, na iznos od 2.388.800,00 € u ime Prodavatelja.
- b) Da izgradnja navedene nekretnine prema navedenom glavnom projektu, a da je završetak navedene nekretnine predviđen najkasnije za 30. prosinca 2024. godine.
- c) Ugovorne strane suglasno potvrđuju da se rok izgradnje može produžiti maksimalno na rok od 60 (slovima: šezdeset) radnih dana ili u slučaju nepredviđenih situacija (npr. potresi, pandemije i sl.).

Članak 3.

3.1 Ugovorne strane utvrđuju sporazumno da će se sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnina po završetku radova, tj. po dobivanju uporabne dozvole i etažiranju objekta najkasnije sa krajnjim rokom 01. svibnja 2025. godine.

Članak 4.

4.1 Ugovorne strane ugovaraju cijenu za Nekretninu (stan S-2.2 i garažnog parkirnog mjesta) opisano u čl. 1. ovog Predugovora u iznosu od: 92.435,00 € (slovima: devedetdvijetisućčetristotridesetpeteura i nulaceni).

Članak 5.

5.1 Ugovorne strane suglasne su da će Kupac i Prodavatelj cijenu iz čl. 4. ovog Predugovora za Nekretninu iz čl. 1. ovog Predugovora kompenzirati na sljedeći način:

1) Iznos kapare od 47.000,00 € (slovima: četrdesetsedamtisućaeura i nulaceni) Kupac će isplati poslovni račun Prodavatelja: HR2323400091111225704, otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., na sljedeći način:

- a) Kupac će platiti iznos kapare u roku od 3 (slovima: tri) dana od potpisa ovog Predugovora.
- b) Rok isplate kapare se ugovara kao bitan sastojak ovog Predugovora.
- c) Isplaćen iznos kapare će se uračunati u kupoprodajnu cijenu utvrđenu u članka 4. ovog Predugovora.
- d) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako kaparu iz članka 5.1 ovoga Predugovora ugovaraju kao odustatninu u smislu odredbe članka 307. Zakona o obveznim odnosima. Nastavno tome, u slučaju da ne dođe do realizacije kupoprodaje radi koje je sklopljen ovaj Predugovor, odnosno zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz razloga da Prodavatelj ne dovrši Nekretninu u ugovorenom roku iz članka 2. ovog Predugovora, Kupac ima pravo na povrat uplaćene kapare iz točke 1. ovog članka.
- e) Prodavatelj se obvezuje kod potpisa ovog Predugovora ovjeriti zadužnicu na iznos kapare iz ove točke, a predati će Kupcu zadužnicu u roku od 1 (slovima: jednog) dana od izvršene uplate navedenog iznosa.

2) Dio ostatka iznosa kupoprodajne cijene od 23.000,00 € (slovima: dvadesettritisućeura i nulaceni) Kupac će isplati na žiro račun Prodavatelja: HR2323400091111225704, otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., nakon što Prodavatelj Nekretninu dovede u visoko fino roh bau stanje (u Nekretnini bude još potrebna ugradnja: keramike, sanitarija, parketa, vrata, gletanje) i to na sljedeći način:

- a) Kupac će platiti iznosa dijela kupoprodajne cijene u roku od 3 (slovima: tri) dana, od kada ga Prodavatelj pozove na isplatu i prezentira dogovoreno stanje iz ovog članka.
- b) Rok isplate dijela ostatka iznosa kupoprodajne cijene se ugovara kao bitan sastojak ovog Predugovora.
- c) Isplaćeni dio ostatka kupoprodajne cijene uračunati će se u kupoprodajnu cijenu utvrđenu u čl. 4. ovog Predugovora.
- d) Rok isplate dijela ostatka iznosa kupoprodajne cijene se ugovara kao bitan sastojak ovog Predugovora.
- e) Prodavatelj se obvezuje ovjeriti zadužnicu na iznos dijela ostatka kupoprodajne cijene iz ove točke, a predati će Kupcu zadužnicu u roku od 1 (slovima: jednog) dana od izvršene uplate navedenog iznosa.

3) Dio ostataka iznosa kupoprodajne cijene od 17.435,00 € (slovima: sedamnaestisućčetristotridesetpeteura i nulacenti) Kupac će isplati na žiro račun Prodavatelja: HR2323400091111225704, otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., kod useljenja u Nekretninu iz članka 1 ovog Predugovora. Kupac se obvezuje izdati Prodavatelju zadužnicu kod useljenja u Nekretninu za iznos ostatka kupoprodajne cijene u iznosu od 5.000,00 € (slovima: pettisućaeura i nulacenti). Kupac se obvezuje kod useljenja vratiti zadužnice Prodavatelju iz točke 1 i 2 ovoga članka.

4) Ostataka iznosa kupoprodajne cijene od 5.000,00 € (slovima: pettisućaeura i nulacenti) Kupac će isplati na žiro račun Prodavatelja: HR2323400091111225704, otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., po dobivanju uporabne dozvole za Nekretninu iz članka 1 ovog Predugovora, a Prodavatelj će dostaviti dokaz Kupcu u originalnom primjerku ZK izvadka:

a) Kupac se obvezuje pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine u roku od 5 (slovima: pet) dana od kada Prodavatelj pozove da su ispunjeni uvjeti.

b) Rok sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine se ugovara kao bitan sastojak ovog Predugovora.

c) Rok isplate ostatka kupoprodajne cijene je najkasnije u roku od 5 (slovima: pet) dana od sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

d) Rok isplate ostatka iznosa kupoprodajne cijene se ugovara kao bitan sastojak ovog Predugovora

e) Prodavatelj se obvezuje po primitku uplate iznosa ostatka kupoprodajne cijene vratiti zadužnicu Kupcu iz točke 3 ovoga članka u roku od 1 (slovima: jednog) dana.

Članak 6.

6.1 Prodavatelj jamči Kupcu da će završiti Nekretninu iz čl. 1 ovog Predugovora i ishoditi: etažiranje i uporabnu dozvolu, a Kupac postaje vlasnik iste Nekretnine bez daljnjih pitanja Prodavatelja, te da će nakon etažiranja njegov suvlasnički dio biti slobodan svih uknjiženih i neuknjiženih tereta, kao i tereta pod brojem Z-8129/2020, te neće postojati neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Kupca.

6.2 Kupac se obvezuje poštovati uvjete iz Predugovora i poštovati rokove plaćanja, tj. obvezuje se isplatiti dio ugovorene kupoprodajne cijene do sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

6.3 Sva prava i obveze ugovornih strana definirat će se u Ugovoru o kupoprodaji nekretnine, što se odnosi na garancije investitora za izvedene radove, ugrađene materijale i opreme.

6.4 Prodavatelj prenosi na Kupca jamstva za kvalitetu građevinskih i građevno tehničkih radova od 2 (slovima: dvije) godine od dana tehničkog pregleda zgrade, a na konstrukciji od 10 (slovima: deset) godina, od dana tehničkog pregleda sukladno Zakonu o obveznim odnosima, odnosno prema pozitivnim zakonskim propisima.

Članak 7.

7.1 Ukoliko jedna od strana ne poštuje stavke ovog Predugovora smatra se da odustaje i snosi sve troškove te eventualne štete za drugu stranu.

Članak 8.

8.1 Ugovorne strane će pokušati svaki eventualni spor riješiti sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće ugovorne strane utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Članak 9.

9.1 Ovaj Predugovor stupa na snagu danom kada ga potpišu obje ugovorne strane, a u slučaju sumnje, danom potpisa obiju ugovornih strana smatra se dan koji je naznačen kao dan njegovog sastava, te je isti sastavljen je u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka; 1 (slovima: jedan) za Kupca, te 1 (slovima: jedan) za Prodavatelja.

Prodavatelj:


IMOBILIUM PROJEKT d.o.o.
ZAGREB

IMOBILIUM PROJEKT d.o.o.

Kupac:


ZVONIMIR MITROVIĆ

Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6,
potvrđujem da je stranka:

IMOBILIUM PROJEKT d.o.o., MBS 081489646, OIB 09383149550, Lučko, **DOLENICA 27**,
zastupano po direktoru **ALEKSANDAR AĆIMOVIĆ**, OIB 10610322296, **ZAGREB, GRAD**
ZAGREB, MACELJSKA ULICA 26, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.
Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice
br. 116610736 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar
elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,00 eur.

Broj: **OV-20139/2024**
Zagreb, 12.09.2024.



Javni bilježnik
MAJA PERIS
za javnog bilježnika prisjednik
JURAJ BARTOLIĆ

