CITRIN d.o.o., OIB: 74634417664, RIJEKA, KORZO 23, zastupan po članu uprave **MEHMETU AKIFU AKTURKU** (dalje u tekstu: ***namjeravani prodavatelj***)

i

IVA PETRAVIĆ, OIB: 10669825634, ZAGORKINA ULICA 31, OREŠJE, SVETA NEDELJA (dalje u tekstu: ***namjeravani kupac***; namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac zajedno u tekstu: ***ugovorne strane***)

sklapaju u Zagrebu, dana 23. svibnja 2024. sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

PREDMET NAMJERAVANE KUPOPRODAJE

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je predmet namjeravane kupoprodaje **trosobni stan broj 2 u prizemlju koji stan se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i blagavaonice površine 41,76 m2, spavaće sobe površine 11,56 m2, spavaće sobe 13,88 m2, kupaonice 5,4 m2, WC-a 2,48 m2, sveukupne neto zatvorene površine 75,08 m2, te terase neto površine 8,47 m2, sve skupa neto površine 83,55 m2, te se kupuje i jedno vanjsko parkirno mjesto, i jedno garažno prakirno mjesto** (sve zajedno dalje u tekstu: ***predmetna nekretnina***).

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se predmetna nekretnina nalazi u stambenoj zgradi, koja je trenutno u izgradnji, i to na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige **Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Broj ZK uloška: 4061, kč.br. 4208/4, Katastarska općina: 325198, STRMEC SAMOBORSKI, i to u naravi ORANICA, površine 1104 m2,** (dalje u tekstu: ***zemljište***).

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je trenutni vlasnik zemljišta, koji je kao vlasnik upisan u zemljišne knjige **CERIĆ NEKRETNINE d.o.o., OIB: 39441831007, ZAGREB, Jurišićeva ulica 21,** zastupan po direktoru EDINU CERIĆU.

1.4. Namjeravani prodavatelj je namjeravanom kupcu prezentirao i u preslici predao sljedeću dokumentaciju:

- **GRAĐEVINSKU DOZVOLU, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000104, URBROJ: 238-18-06/1-23-0027, datum pravomoćnosti 10. ožujka 2023.**
- **GLAVNI PROJEKT – ARHITEKTONSKI PROJEKT, od svibnja 2022.**
- **IZMJENA PROJEKTA s popisom prostorija predmetne nekretnine**
- **UGOVOR O ORTAŠTVU između namjeravanog prodavatelja i CERIĆ NEKRETNINE j.d.o.o. od 31. siječnja 2022., ovjeren po Javnom bilježniku Tomislavu Knezu, broj ovjere OV-541/2022**

- **DODATAK UGOVORU O ORTAŠTVU, od 11. ožujka 2022., ovjeren po Javnom bilježniku Tomislavu Knezu, broj ovjere OV-1489/2022**

Sva navedena dokumentacija u preslici čini Privitak ovome Predugovoru.

1.5. Slijedom navedenoga, namjeravani prodavatelj se obvezuje do sklapanja konačnog ugovora o kupoprodaji nekretnine u potpunosti završiti zgradu u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, te okoliš zgrade, i ishoditi valjanju uporabnu dozvolu za zgradu, etažirati i upisati zgradu u nadležne zemljišne knjige, a predmetnu nekretninu i kao svoje vlasništvo, odnosno prodavatelj se obvezuje poduzeti sve radnje kako bi predmetna nekretnina bila podobna za **uredan upis i evidenciju u svim javnim očevidnicima, neometani promet, kreditiranje te uporabu**, i to **do 01. srpnja 2024.** Navedena je obveza namjeravanog prodavatelja ujedno i **uvjet za sklapanje konačnog ugovora o kupoprodaji.**

1.6. Nakon ispunjenja obveza iz članku 1.5., namjeravani prodavatelj jamči kako na nekretnini pobliže opisanoj u čl. 1. ovoga Predugovora neće postojati niti jedan upisani ili neupisani teret, te kako se glede predmetne nekretnine neće vodi nikakav postupak, koji bi umanjio ili ograničio ili na bilo koji drugi način utjecao na prava namjeravanog kupca glede rečene nekretnine, osim sljedećeg tereta – služnost puta:
Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-3025/09.
Temeljem Očitovanja o osnivanju služnosti puta od 10. lipnja 2009. na čkbr. 4208/4 uz među s čkbr. 4203/4 uknjižuje se služnost kolnika u površini od 71 m2 za korist čkbr. 4203/4, čkbr. 4208/3, ččkbr. 4203/3, čkbr. 4208/2 i čkbr. 4203/2.

1.7. Namjeravani prodavatelj jamči da od trenutka potpisa ovog Predugovora neće raspolagati predmetnom nekretninom na način da ju prodaje trećim osobama ili da ju opterećuje pravima u korist trećih osoba, što uključuje sva ograničena stvarna prava i preuzimanje bilo kakve obveze u vezi s predmetnom nekretninom prema trećim osobama, izuzev založnog prava iz čl. 7. ovog Predugovora.

1.8. U slučaju da namjeravani prodavatelj ne izvrši svoje obveze iz članka 1.5. ovog Predugovora, ili jamstva namjeravanog prodavatelja iz prethodnih stavaka nisu sukladna stvarnom stanju ili namjeravani prodavatelj postupi suprotno njima, namjeravani kupac ima pravo raskinuti ovaj Predugovor te mu namjeravani prodavatelj odgovara za svaku štetu, u slučaju da je ista nastala, dok će se istovremeno smatrati da je namjeravani prodavatelj odustao od ovog Predugovora.

1.9. Predmetna se nekretnina kupuje u viđenom stanju, s posebnom napomenom kako je trenutno u završnoj fazi izgradnje, dok će se konačni ugovor o kupoprodaji potpisivati po ispunjenju obveza prodavatelja iz članka 1.5., u kojem slučaju će predmetna nekretnina biti u potpunosti završena. Napominje se i kako će pri sklapanju konačnog Ugovora o kupoprodaji predmetna nekretnina biti opisana u skladu s etažnim elaboratom provedenim u zemljišnim knjigama.

1.10. Namjeravani se prodavatelj obvezuje izraditi i **Energetski certifikat** za predmetnu nekretninu, do dana sklapanja konačnog ugovora o kupoprodaji.

KUPOVNINA

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane ovoga Predugovora su suglasne da kod svake postoji ozbiljna namjera sklapanja Ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, pobliže označene u čl. 1. ovoga Predugovora.

2.2. Ugovorne strane ugovaraju kupoprodajnu cijenu za stjecanje isključivog prava vlasništva i posjeda predmetne nekretnine pobliže označene u čl. 1.1. ovoga Predugovora u iznosu od **215.000,00 EUR** (slovima: dvjestopetnaesttisuća eura, dalje u tekstu kao: ***kupovnina***) te namjeravani kupac i namjeravani prodavatelj neće više pregovarati o iznosu kupoprodajne cijene, odnosno, **kupovnina je fiksna**.

2.3. Ugovorne strane ugovaraju kaparu kao odustatninu, u iznosu od **40.000,00 EUR** (slovima: četrdesettisuća eura), **Kapara kao odustatnina znači da ukoliko od sklapanja glavnog ugovora odustane strana koja je kaparu dala, gubi ju, a ako odustane strana koja je kapāru primila, vraća je u dvostrukom iznosu, i to u roku 3 (tri) dana. Kapara se uračunava u ukupnu kupovninu. Kapara će se uplatiti u roku od 24 h od potpisivanja ovog Predugovora, i to na račun prodavatelja HR1624840081135188927, otvoren kod Reiffeisen bank d.d.**

2.4. Iznos kupovnine od **40.000,00 EUR** (slovima: četrdesettisuća eura) uplatit će se odmah po ishođenju kredita namjeravanog kupca kod izabrane banke, i to **izravno od strane izabrane banke namjeravanog kupca na račun namjeravanog prodavatelja broj**

2.5. Preostali iznos kupovnine od 135.000 EUR (slovima: stotridesetipettisuća eura) uplatit će namjeravani kupac na račun namjeravanog prodavatelja označen u čl. 2.3., i to iz vlastitih sredstava, i to **neposredno prije isplate iznosa naznačenog u čl. 2.4. ovog Predugovora.**

2.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će kapara kao odustatnina vrijediti za sve razloge odustanka od ugovora, pa i ukoliko namjeravani prodavatelj ne ispuni svoje obveze iz čl. 1.5. ovog Predugovora.

ROK ZA SKLAPANJE UGOVORA O KUPOPRODAJI I ISPLATU KUPOVNINE

Članak 3.

3.1. Namjeravani prodavatelj se svoje obveze iz čl. 1.5. obvezuje izvršiti do **01. srpnja 2024. godine**. Ukoliko do toga datuma prodavatelj ne bi izvršio svoje obveze, rok će se produljiti najkasnije do **01. kolovoza 2024**. Ukoliko i 01. kolovoza 2024. ne budu izvršene obveze namjeravanog prodavatelja, odnosno, predmetna nekretnina ne bude etažirana i upisana u zemljišne knjige kao vlasništvo prodavatelja, s uporabnom dozvolom, odnosno podobna za uredan upis i evidenciju u svim javnim očevidnicima, neometani promet te uporabu, i plaćanje kupovnine putem kredita banke, **namjeravani kupac ima pravo jednostranog raskida ovog Predugovora**, uz obvezu povrata dvostruke kapare od strane prodavatelja, i to u roku od 3 (tri) dana od dana jednostranog raskida.

3.2. Ugovorne strane obvezuju se pristupiti sklapanju glavnog ugovora o kupoprodaji čim to zatraži banka namjeravanog kupca, u postupku ishođenja kredita, uz napomenu kako će predmetna nekretnina biti podobna za kreditiranje tek po ispunjenju obveza prodavatelja iz čl. 1.5. ovog Predugovora, i to u rokovima izvršenja obveza iz čl. 3.1. ovog predugovora.

Smatrat će se da je nekretnina podobna za kreditiranje kad prodavatelj kupcu **prezentira valjani zemljišnoknjižni izvadak** s upisanom etažiranom predmetnom nekretninom, uporabnom dozvolom, odnosno upisana tako da je predmetna nekretnina pogodna za neometan pravni promet, bez tereta, izuzev tereta naznačenog u čl. 1.6. ovog Predugovora, te se kupac obvezuje u roku 3 (tri) dana od dana prezentranja gore opisanog zemljišnoknjižnog izvatka pokrenuti proceduru ishođenja kredita kod izabrane banke.

3.3. Ugovorne strane ugovaraju isplatu ukupne kupovnine najkasnije u roku od **20 dana** od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

3.4. Ugovorne strane su suglasne da se svi navedeni rokovi mogu produžiti, i to samo ako se ugovorne strane s time usuglase, prije isteka navedenih rokova, i to isključivo sastavljanjem pisanog aneksa ovome Predugovoru.

TROŠKOVI NEKRETNINE, PREDAJA POSJEDA

Članak 4.

4.1. Namjeravani prodavatelj se obvezuje najkasnije do dana predaje nekretnine u posjed dostaviti namjeravanom kupcu dokaze o plaćanju svih dospjelih režijskih i drugih troškova vezanih uz vlasništvo i posjed rečene nekretnine, pobliže označene u čl. 1.1. ovog predugovora.

4.2. Ukoliko bi se naknadno pojavio bilo koji račun vezan uz vlasništvo i posjed predmetne nekretnine, a koji račun bi se odnosio na razdoblje prije stupanja kupca u posjed, rečeni se račun obvezuje podmiriti namjeravani prodavatelj, i to na prvi poziv kupca, uz predočenje rečenog računa od strane kupca.

4.3. Ugovorne strane su suglasne da će se odmah po isplati kupoprodajne cijene, a kako su modaliteti isplate naznačeni u čl. 2. ovog Predugovora, izvršiti predaja posjeda nekretnine pobliže označene u čl. 1.1. ovog Predugovora namjeravanom kupcu, **slobodne od osoba i stvari**, i to na način da će mu se predati svi primjerci ključeva predmeta kupoprodaje.

TABULARNA IZJAVA

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasne su sa time da će namjeravani prodavatelj odmah po isplati kupovnine u cijelosti, izdati namjeravanom kupcu tabularnu izjavu kojom će mu dopustiti da bez daljnjih uvjeta ili odobrenja, a na temelju Ugovora o kupoprodaji i tabularne izjave, uknjiži pravo vlasništva predmetne nekretnine na svoje ime i u svoju korist, **i to u 1/1 dijela predmetne nekretnine.**

PDV // POREZ NA PROMET NEKRETNINA

Članak 6.

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će predmetna nekretnina opisana u čl. 1.1. ovoga Predugovora biti po konačnoj izgradnji u sustavu poreza na dodanu vrijednost (dalje u

tekstu: PDV), te kako je PDV obračunat u kupovninu pobliže označenu u čl. 2. ovoga Ugovora.

6.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako, s obzirom da će predmetna nekretnina opisana u čl. 1.1. ovoga Predugovora biti u sustavu PDV-a, to ovaj promet nekretnina podliježe obvezi plaćanja poreza na dodanu vrijednost, koju obvezu podmiruje namjeravani prodavatelj.

6.3. Obzirom na sve rečeno u čl. 6.1. i 6.2. ovoga članka Predugovora, ugovorne strane suglasno utvrđuju kako, sukladno čl. 5. st. 2. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN:115/16, 106/18), predmetna nekretnina ne podliježe obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina, te namjeravani kupac ne plaća porez na promet nekretnina u iznosu od 3%.

ZALOŽNO PRAVO

Članak 7.

7.1. Namjeravani prodavatelj potpisom ovog Predugovora potvrđuje da je upoznat i suglasan s činjenicom da će nakon odobrenja kredita, a prije isplate tog kredita, izabrana banka namjeravanog kupca, temeljem solemniziranog Ugovora o kreditu i/ili Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, koje će isprave kod javnog bilježnika potpisati banka, namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac, a potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik, upisati pravo zaloga u zemljišne knjige na predmetnoj nekretnini, u trenutku dok je predmetna nekretnina još upisana kao vlasništvo namjeravanog prodavatelja.

7.2. Namjeravani prodavatelj se obvezuje, u svrhu realizacije stambenog kredita namjeravanog kupca, odobriti uknjižbu prava zaloga na predmetnoj nekretnini u korist izabrane banke kupca na način i pod uvjetima koje će banka zatražiti radi odobrenja stambenog kredita namjeravanom kupcu, s time da se banka mora obvezati da će ukupan iznos kupoprodajne cijene naveden u članku 2.4. izravno doznačiti na račun namjeravanog prodavatelja.

7.3. Troškove procjene predmetne nekretnine, solemnizacije ugovora o kreditu i/ili Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, troškove upisa hipoteke u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, te sve ostale eventualne troškove vezane uz realizaciju kredita, snosit će u cijelosti namjeravani kupac.

7.4. Namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac se obvezuju u najkraćem roku poduzeti sve potrebne radnje koje nalažu pravila izabrane banke kupca, a sve u svrhu realizacije isplate kupovnine putem kredita banke.

7.5. Kupac se obvezuje da temeljem konačnog ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine neće tražiti predbilježbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini sve dok izabrana banka kupca ne upiše založno pravo – hipoteku na predmetnoj nekretnini, jer u slučaju da kupac zatraži upis predbilježbe prije upisa hipoteke, neće biti moguće realizirati uknjižbu založnog prava-hipoteke u korist izabrane banke kupca na predmetnoj nekretnini.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 8.

8.1. U slučaju ništetnosti pojedine odredbe ovog Predugovora, ostale odredbe ovog Predugovora ostaju na snazi, a ništetnu odredbu ugovorne strane zamijenit će zakonom dopuštenom odredbom koja je po svom sadržaju i cilju najbliža ništetnoj odredbi.

8.2. Ugovorne strane suglasne su da će sve sporove koji bi mogli proizaći iz ovoga Predugovora pokušati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bi bilo moguće ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Novom Zagrebu.

8.3. Stranke su suglasne da ovaj Predugovor predstavlja njihovu pravu volju, te nakon što su isti pročitale izjavljuju da su ga razumjele, te u znak suglasnosti isti vlastoručno potpisuju.

8.4. Ovaj Predugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, za svaku ugovornu stranu po jedan.

8.5. Ovaj Predugovor stupa na snagu u trenutku kada namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac isti potpišu.

Namjeravani prodavatelj:
CITRIN d.o.o.
Čl. uprave: MEHMET AKIF AKTURK

CITRIN d.o.o.
RIJEKA,

Namjeravani kupac:
IVA PETRAVIĆ

Ja, javni bilježnik **TOMISLAV KNEZ**, Sveta Nedelja, Hrvatskih branitelja 52,
potvrđujem da je stranka:

MEHMET AKÍF AKTÜRK, OIB 14654406475, RIJEKA, Trpimirova 2, kao član uprave **CITRIN d.o.o., MBS 040360060, OIB 74634417664, Rijeka, Korzo 23**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117385096 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
IVA PETRAVIĆ, OIB 10669825634, OREŠJE, Zagorkina ulica 31, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjethost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117321161 PP Samobor.

Temeljem članka 77. stavak 4. Zakona o javnom bilježništvu pri ovjeri potpisa javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni na dotični posao.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-3975/2024
Sveta Nedelja, 23.05.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SVETA NEDELJA TOMISLAV KNEZ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
TOMISLAV KNEZ

Ja, javni bilježnik **TOMISLAV KNEZ**, Sveta Nedelja, Hrvatskih branitelja 52,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE, OD 23.5.2024. - ovjerena pod brojem OV-3975/2024 dana 23.05.2024.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 8 stranica i ovjerava se u 3 primjerka. Podnositelj isprave je **IVA PETRAVIĆ, OIB 10669825634, OREŠJE, Zagorkina ulica 31**.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,80 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur. Zaračunat trošak u iznosu od 0,50 eur uvećan za PDV u iznosu od 0,13 eur.

Broj: OV-3976/2024
Sveta Nedelja, 23.05.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SVETA NEDELJA TOMISLAV KNEZ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
TOMISLAV KNEZ

CITRIN d.o.o., OIB: 74634417664, RIJEKA, KORZO 23, zastupan po članu uprave **MEHMETU AKIFU AKTURKU** (dalje u tekstu: ***namjeravani prodavatelj***)

i

IVA PETRAVIĆ, OIB: 10669825634, ZAGORKINA ULICA 31, OREŠJE, SVETA NEDELJA (dalje u tekstu: ***namjeravani kupac***; namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac zajedno u tekstu: ***ugovorne strane***)

sklapaju u Zagrebu, dana 19. lipnja 2024. sljedeći:

ANEX BR.1.
PREDUGOVORU O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako su sklopile Predugovor o kupoprodaji nekretnine, pod uvjetima u rečenom Predugovoru, i to za nekretninu koja u naravi predstavlja **trosobni stan broj 2 u prizemlju koji stan se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i blagavaonice površine 41,76 m2, spavaće sobe površine 11,56 m2, spavaće sobe 13,88 m2, kupaonice 5,4 m2, WC-a 2,48 m2, sveukupne neto zatvorene površine 75,08 m2, te terase neto površine 8,47 m2, sve skupa neto površine 83,55 m2, te se kupuje i jedno vanjsko parkirno mjesto, i jedno garažno prakirno mjesto** (sve zajedno dalje u tekstu: ***predmetna nekretnina***).

1.2. Ovaj Aneks br. 1. sklapa se kako bi se konstatirala trenutna promjena opisa nekretnine, plaćanje dijela kupovnine, te kako bi se produljio rok za ispunjenje obveza namjeravanog prodavatelja, pobliže označenih u čl. 1.5. Predugovora o kupoprodaji nekretnine, i to sve na način kako slijedi dalje u tekstu.

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno konstatiraju kako se Predugovoru o kupoprodaji nekretnine mijenja čl. 1.2. koji sada glasi:

*„1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se predmetna nekretnina nalazi u stambenoj zgradi, koja je trenutno upisana u zemljišne knjige **Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Broj ZK uloška: 4061, kč.br. 4208/4, Katastarska općina: 325198, STRMEC SAMOBORSKI, i to u naravi ZDENČICE, površine 1104 m2, od čega ORANICA površine 747 m2, te STAMBENA ZGRADA, Orešje, Ledine 7 površine 257 m2 (dalje u tekstu: ZGRADA) te se konstatira kako postoji sljedeća zabilježba:***
Zaprimljeno 21.05.2024.g. pod brojem Z-14657/2024 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 26.04.2024, Zabilježba da za stambenu zgradu Orešje, Ledine br. 7 površine 357 čm nije priložena uporabna dozvola.“

2.2. Ugovorne strane suglasno konstatiraju kako se Predugovoru o kupoprodaji nekretnine mijenja čl. 1.2. koji sada glasi

*„1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je trenutni vlasnik **zgrade**, koji je kao vlasnik upisan u zemljišne knjige **CERIĆ NEKRETNINE d.o.o., OIB: 39441831007, ZAGREB, Jurišićeva ulica 21,** zastupan po direktoru EDINU CERIĆU."*

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno konstatiraju kako u Predugovoru o kupoprodaji nekretnine članak br. 2. glasi kako slijedi:

„KUPOVNINA

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane ovoga Predugovora su suglasne da kod svake postoji ozbiljna namjera sklapanja Ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, pobliže označene u čl. 1. ovoga Predugovora.

*2.2. Ugovorne strane ugovaraju kupoprodajnu cijenu za stjecanje isključivog prava vlasništva i posjeda predmetne nekretnine pobliže označene u čl. 1.1. ovoga Predugovora u iznosu od **215.000,00 EUR** (slovima: dvjestopetnaesttisuća eura, dalje u tekstu kao: **kupovnina**) te namjeravani kupac i namjeravani prodavatelj neće više pregovarati o iznosu kupoprodajne cijene, odnosno, **kupovnina je fiksna**.*

*2.3. Ugovorne strane ugovaraju kaparu kao odustatninu, u iznosu od **40.000,00 EUR** (slovima: četrdesettisuća eura), **Kapara kao odustatnina znači da ukoliko od sklapanja glavnog ugovora odustane strana koja je kaparu dala, gubi ju, a ako odustane strana koja je kaparu primila, vraća je u dvostrukom iznosu, i to u roku 3 (tri) dana. Kapara se uračunava u ukupnu kupovninu. Kapara će se uplatiti u roku od 24 h od potpisivanja ovog Predugovora, i to na račun prodavatelja HR1624840081135188927, otvoren kod Reiffeisen bank d.d.***

2.4.** Iznos kupovnine od **40.000,00 EUR** (slovima: četrdesettisuća eura) uplatit će se odmah po ishođenju kredita namjeravanog kupca kod izabrane banke, i to **izravno od strane izabrane banke namjeravanog kupca na račun namjeravanog prodavatelja broj

2.5. Preostali iznos kupovnine od 135.000 EUR (slovima: stotridesetipettisuća eura)** uplatit će namjeravani kupac na račun namjeravanog prodavatelja označen u čl. 2.3., i to iz vlastitih sredstava, i to **neposredno prije isplate iznosa naznačenog u čl. 2.4. ovog Predugovora.

2.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će kapara kao odustatnina vrijediti za sve razloge odustanka od ugovora, pa i ukoliko namjeravani prodavatelj ne ispuni svoje obveze iz čl. 1.5. ovog Predugovora."

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se u članku 2. Predugovora mijenjaju stavci 2.3. i 2.5., a sve kako bi se konstatirala uplata dijela kupovnine.

4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se mijenja čl. 2.3. te isti sada glasi:

„2.3. Ugovorne strane ugovaraju kaparu kao odustatninu, u iznosu od ***40.000,00 EUR*** *(slovima: četrdesettisuća eura),* ***Kapara kao odustatnina znači da ukoliko od sklapanja glavnog ugovora odustane strana koja je kaparu dala, gubi ju, a ako odustane strana koja je kaparu primila, vraća je u dvostrukom iznosu, i to u roku 3 (tri) dana. Kapara se uračunava u ukupnu kupovninu. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je kupac platio kaparu kao odustatninu, i to na račun prodavatelja HR1624840081135188927, otvoren kod Reiffeisen bank d.d.***

4.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se mijenja čl. 2.5. Predugovora o kupoprodaji nekretnine, te isti sada glasi:

„2.5. Preostali iznos kupovnine od 135.000 EUR (slovima: stotridesetipettisuća eura) uplatio je namjeravani kupac na račun namjeravanog prodavatelja označen u čl. 2.3., i to iz vlastitih sredstava, a što namjeravani prodavatelj potvrđuje svojim potpisom.“

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se mijenja i čl. 3.1. Predugovora, te isti sada glasi:

„3.1. Namjeravani prodavatelj se svoje obveze iz čl. 1.5. obvezuje izvršiti do 15. ***kolovoza 2024****. Ukoliko i 15. kolovoza 2024. ne budu izvršene obveze namjeravanog prodavatelja, odnosno, predmetna nekretnina ne bude etažirana i upisana u zemljišne knjige kao vlasništvo prodavatelja, s uporabnom dozvolom, odnosno podobna za uredan upis i evidenciju u svim javnim očevidnicima, neometani promet te uporabu, i plaćanje kupovnine putem kredita banke,* ***namjeravani kupac ima pravo jednostranog raskida ovog Predugovora****, uz obvezu povrata* ***dvostruke kapare*** *od strane prodavatelja, i to u roku od* ***3 (tri) dana od dana jednostranog raskida****, te povrata plaćenog iznosa od* ***135.000 EUR*** *(slovima: stotridesetipettisuća eura), također u roku od* ***3 (tri) dana od dana jednostranog raskida****, i to sve na račun kupca s kojeg je uplata stigla.“*

Članak 6.

6.1. Ostale odredbe Predugovora o kupoprodaji nekretnine ostaju nepromijenjene.

6.2. Namjeravani prodavatelj svojim potpisom na ovom Aneksu br. 1. potvrđuje primitak ukupnog iznosa od 175.000,00 EUR (slovima: stosedamdesetipettisuća eura), od kupca, na ime kapare (40.000,00 EUR, slovima: četrdesettisuća eura), **i dijela kupovnine** (135.000 EUR, slovima: stotridesetipettisuća eura).

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 7.

7.1. U slučaju ništetnosti pojedine odredbe ovog Aneksa br. 1, ostale odredbe ovog Aneksa Predugovora ostaju na snazi, a ništetnu odredbu ugovorne strane zamijenit će zakonom dopuštenom odredbom koja je po svom sadržaju i cilju najbliža ništetnoj odredbi.

7.2. Ugovorne strane suglasne su da će sve sporove koji bi mogli proizaći iz ovoga Aneksa br. 1 pokušati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bi bilo moguće ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Novom Zagrebu.

7.3. Stranke su suglasne da ovaj Aneks br. 1 predstavlja njihovu pravu volju, te nakon što su isti pročitale izjavljuju da su ga razumjele, te u znak suglasnosti isti vlastoručno potpisuju.

7.4. Ovaj Aneks br.1 sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

7.5. Ovaj Aneks br.1 stupa na snagu u trenutku kada ga ugovorne strane potpišu.

Namjeravani prodavatelj:
CITRIN d.o.o.
Čl. uprave: MEHMET AKIF AKTURK

CITRIN d.o.o.
RIJEKA,

Namjeravani kupac:
IVA PETRAVIĆ

Ja, javni bilježnik **TOMISLAV KNEZ**, Sveta Nedelja, Hrvatskih branitelja 52,
potvrđujem da je stranka:

MEHMET AKÍF AKTÜRK, OIB 14654406475, RIJEKA, Trpimirova 2, kao član uprave **CITRIN d.o.o., MBS 040360060, OIB 74634417664, Rijeka, Korzo 23**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117385096 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
IVA PETRAVIĆ, OIB 10669825634, OREŠJE, Zagorkina ulica 31, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117321161 PP Samobor.

Temeljem članka 77. stavak 4. Zakona o javnom bilježništvu pri ovjeri potpisa javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni na dotični posao.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-4735/2024
Sveta Nedelja, 19.06.2024.

Javni bilježnik
TOMISLAV KNEZ

CITRIN d.o.o., OIB: 74634417664, RIJEKA, KORZO 23, zastupan po članu uprave **MEHMETU AKIFU AKTURKU** (dalje u tekstu: ***namjeravani prodavatelj***)

i

IVA PETRAVIĆ, OIB: 10669825634, ZAGORKINA ULICA 31, OREŠJE, SVETA NEDELJA (dalje u tekstu: ***namjeravani kupac***; namjeravani prodavatelj i namjeravani kupac zajedno u tekstu: ***ugovorne strane***)

sklapaju u Zagrebu, dana 20. lipnja 2024. sljedeći:

ANEX BR.2.
PREDUGOVORU O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako su sklopile Predugovor o kupoprodaji nekretnine, i Aneks br. 1. Predugovoru o kupoprodaji nekretnine, a sve pod uvjetima u rečenom Predugovoru, i to za nekretninu koja u naravi predstavlja **trosobni stan broj 2 u prizemlju koji stan se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i blagavaonice površine 41,76 m2, spavaće sobe površine 11,56 m2, spavaće sobe 13,88 m2, kupaonice 5,4 m2, WC-a 2,48 m2, sveukupne neto zatvorene površine 75,08 m2, te terase neto površine 8,47 m2, sve skupa neto površine 83,55 m2, te se kupuje i jedno vanjsko parkirno mjesto, i jedno garažno prakirno mjesto** (sve zajedno dalje u tekstu: ***predmetna nekretnina***).

1.2. Ovaj Aneks br. 1. sklapa se kako bi se konstatiralo plaćanje dijela kupovnine, i to sve na način kako slijedi dalje u tekstu.

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno konstatiraju kako u Predugovoru o kupoprodaji nekretnine članak br. 2. glasi kako slijedi:

„KUPOVNINA

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane ovoga Predugovora su suglasne da kod svake postoji ozbiljna namjera sklapanja Ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, pobliže označene u čl. 1. ovoga Predugovora.

*2.2. Ugovorne strane ugovaraju kupoprodajnu cijenu za stjecanje isključivog prava vlasništva i posjeda predmetne nekretnine pobliže označene u čl. 1.1. ovoga Predugovora u iznosu od **215.000,00 EUR** (slovima: dvjestopetnaesttisuća eura, dalje u tekstu kao: **kupovnina**) te namjeravani kupac i namjeravani prodavatelj neće više pregovarati o iznosu kupoprodajne cijene, odnosno, **kupovnina je fiksna**.*

2.3. Ugovorne strane ugovaraju kaparu kao odustatninu, u iznosu od ***40.000,00 EUR*** *(slovima: četrdesettisuća eura),* ***Kapara kao odustatnina znači da ukoliko od sklapanja glavnog ugovora odustane strana koja je kaparu dala, gubi ju, a ako odustane strana koja je kaparu primila, vraća je u dvostrukom iznosu, i to u roku 3 (tri) dana. Kapara se uračunava u ukupnu kupovninu. Kapara će se uplatiti u roku od 24 h od potpisivanja ovog Predugovora, i to na račun prodavatelja HR1624840081135188927, otvoren kod Reiffeisen bank d.d.***

2.4. *Iznos kupovnine od* ***40.000,00 EUR*** *(slovima: četrdesettisuća eura) uplatit će se odmah po ishođenju kredita namjeravanog kupca kod izabrane banke, i to* ***izravno od strane izabrane banke namjeravanog kupca na račun namjeravanog prodavatelja broj***

2.5. Preostali iznos kupovnine od 135.000 EUR (slovima: stotridesetipettisuća eura) *uplatit će namjeravani kupac na račun namjeravanog prodavatelja označen u čl. 2.3., i to iz vlastitih sredstava, i to* ***neposredno prije isplate iznosa naznačenog u čl. 2.4. ovog Predugovora.***

2.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će kapara kao odustatnina vrijediti za sve razloge odustanka od ugovora, pa i ukoliko namjeravani prodavatelj ne ispuni svoje obveze iz čl. 1.5. ovog Predugovora.“

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako su se Aneksom br.1. promijenili u članku 2. Predugovora stavci 2.3. i 2.5., te isti u Aneksu br. 1. sada glase:

„2.3. Ugovorne strane ugovaraju kaparu kao odustatninu, u iznosu od ***40.000,00 EUR*** *(slovima: četrdesettisuća eura),* ***Kapara kao odustatnina znači da ukoliko od sklapanja glavnog ugovora odustane strana koja je kaparu dala, gubi ju, a ako odustane strana koja je kaparu primila, vraća je u dvostrukom iznosu, i to u roku 3 (tri) dana. Kapara se uračunava u ukupnu kupovninu. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je kupac platio kaparu kao odustatninu, i to na račun prodavatelja HR1624840081135188927, otvoren kod Reiffeisen bank d.d.***

„2.5. Preostali iznos kupovnine od 135.000 EUR (slovima: stotridesetipettisuća eura) uplatio je namjeravani kupac na račun namjeravanog prodavatelja označen u čl. 2.3., i to iz vlastitih sredstava, a što namjeravani prodavatelj potvrđuje svojim potpisom.“

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se u čl. 2.4. Predugovora o kupoprodaji neretnine i Aneksa br. 1. Predugovoru dodaje broj računa prodavatelja, pa isti sada glasi:

„2.4. *Iznos kupovnine od* ***40.000,00 EUR*** *(slovima: četrdesettisuća eura) uplatit će se odmah po ishođenju kredita namjeravanog kupca kod izabrane banke, i to* ***izravno od strane izabrane banke namjeravanog kupca na račun namjeravanog prodavatelja broj HR1624840081135188927, otvoren kod Reiffeisen bank d.d.“***

4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se čl. 2. dodaje stavak 2.7. Predugovoru o kupoprodaji nekretnine i Aneksu br. 1. Predugovoru, te isti sada glasi:

„2.7. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je namjeravani kupac, osim iznosa iz čl. 2.5. uplatio i dodatni iznos od 10.000,00 EUR (slovima: desettisuća eura), i to iz vlastitih sredstava. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će prodavatelj, a nakon isplate iznosa iz čl. 2.4. od strane izabrane banke namjeravanog kupca, dakle, nakon isplate iznosa od 40.000,00 EUR (slovima: četrdesettisuća eura) kupcu vratiti iznos od 10.000,00 EUR (slovima: desettisuća eura), i to istovremeno s isplatom iznosa iz čl. 2.4.“

Članak 5.

5.1. Ostale odredbe Predugovora o kupoprodaji nekretnine i Aneksa br. 1., ostaju nepromijenjene.

5.2. Namjeravani prodavatelj svojim potpisom na ovom Aneksu br. 2. potvrđuje primitak ukupnog iznosa od 185.000,00 EUR (slovima: stoosamdesetipettisuća eura), od kupca, na ime kapare (40.000,00 EUR, slovima: četrdesettisuća eura), i dijela kupovnine (135.000 EUR, slovima: stotridesetipettisuća eura) i narednog dijela kupovnine; koji će se vratiti pod uvjetima iz čl. 2.7., od 10.000,00 EUR (slovima: desettisuća eura).

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 6.

6.1. U slučaju ništetnosti pojedine odredbe ovog Aneksa br. 2, ostale odredbe ovog Aneksa Predugovora ostaju na snazi, a ništetnu odredbu ugovorne strane zamijenit će zakonom dopuštenom odredbom koja je po svom sadržaju i cilju najbliža ništetnoj odredbi.

6.2. Ugovorne strane suglasne su da će sve sporove koji bi mogli proizaći iz ovoga Aneksa br. 2 pokušati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bi bilo moguće ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Novom Zagrebu.

6.3. Stranke su suglasne da ovaj Aneks br. 2 predstavlja njihovu pravu volju, te nakon što su isti pročitale izjavljuju da su ga razumjele, te u znak suglasnosti isti vlastoručno potpisuju.

6.4. Ovaj Aneks br.2 sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

6.5. Ovaj Aneks br.2 stupa na snagu u trenutku kada ga ugovorne strane potpišu.

Namjeravani prodavatelj:
CITRIN d.o.o.
Čl. uprave: MEHMET AKIF AKTURK

Namjeravani kupac:
IVA PETRAVIĆ