

CITRIN D.O.O., OIB: 74634417664, KORZO 23, RIJEKA (GRAD RIJEKA), zastupano po direktoru **MEHMET AKIF AKTURK, OIB: 14654406475,** u daljnjem tekstu Prodavatelj

i

ANA SOLDI, OIB: 82944260509, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 37, ZAGREB, u daljnjem tekstu Kupac,

Prodavatelj i Kupac zajedno: Ugovorne strane;

Sklopili su u Zagrebu, 26.01.2024. godine sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Uvod

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će ovim Predugovorom o kupoprodaji nekretnine (u daljnjem tekstu: Predugovor) utvrditi prava i obveze Ugovornih strana vezano uz kupoprodaju nekretnine opisane u čl. 1. ovog Predugovora te o obvezi za sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji.

Predmet kupoprodaje

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je:

- Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Sveta Nedjelja, izdalo je dana 14.02.2023. Građevinsku dozvolu pod klasom: UP/I-361-03/22-01/000104, Urbroj:238-18-06/1-23-0027 koja je postala pravomoćna dana 29.03.2023., kojom se dozvoljava investitoru CITRIN D.O.O., građenje građevine stambene namjene, 2.b skupine – višestambena zgrada s 9 stanova na postojećoj građevnoj čestici 4208/4 k.o. Strmec Samoborski, a sve u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake 03/2022, koji je sastavni dio Građevinske dozvole za koji je glavni projektant Sanja Tušek, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3658, (dalje u tekstu: Građevinska dozvola);
- temeljem Građevinske dozvole iz točke 1. ovog članka započeta je izgradnja stambene građevine na kčbr. 4208/4 k.o. Strmec Samoborski, upisane u zk uložak: 4061, k.o. Strmec Samoborski kod zemljišnoknjižnog odjela Samobor Općinskog suda u Novom Zagrebu, čiji trenutni vlasnik je CERIĆ NEKRETNINE J.D.O.O., OIB: 39441831007, VELIKA CESTA 78, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB.
- Kupac je prije sklapanja ovoga Predugovora pregledao građevinsku dozvolu i glavni projekt za izgradnju stambene zgrade (dalje u tekstu: glavni projekt) te sklapanjem ovog predugovora potvrđuje da je upoznat sa sadržajem iste dokumentacije.

1.2. Prodavatelj ima namjeru prodati, a Kupac ima namjeru kupiti nekretninu, koja je predmet ovog Predugovora i to:

- jednosoban stan broj 2 ukupne zatvorene površine 32,65 m² koji se nalazi u prizemlju zgrade, a sastoji se od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na balkon površine 5,24 m² i vrtom površine 15 m², te kupaonice površine 5,40 m², ukupno obračunski NKP 36m². Stanu pripada vanjsko parkirno mjesto broj 10,
- uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68. i članka 370. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem u tekstu: „Nekretnina“).

1.3. Stranke suglasno utvrđuju da je iskazana površina predmetne Nekretnine obračunata po standardima važećim u Republici Hrvatskoj i izračunata na osnovi tehničke dokumentacije. Odstupanje od ugovorene površine Nekretnine na manje i do 2 % (dva posto) ugovorene površine smatra se dopustivom tolerancijom i ne utječe na ugovorenu cijenu iz članka 2. ovog Predugovora.

1.4. Ugovorne strane su suglasne da je tlocrt Nekretnine sastavni dio ovog Predugovora.

1.5. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se naznačene površine, oznake kat. čestica, opisa nekretnine, broja zk. uloška, broj etaže, suvlasnički omjer i druge podatke vezano uz nekretnine iz st. 1. ovoga članka temelje na dokumentaciji opisanoj u čl. 1. ovog predugovora, dok će konačne i točne oznake kat. čestica, opisa nekretnine, broja zk. uloška, broj etaže, suvlasnički omjer i druge podatke ugovorne strane utvrditi u skladu s etažnim elaboratom i zemljišnoknjižnom stanju važećem u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Kupoprodajna cijena, isplata i sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji

Članak 2.

2.1. Stranke suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 1. ovog Predugovora iznosi ukupno **76.965,00 EUR** (slovima: sedamdesetišestisućaidvetstošezdesetpet eura).

2.2. U ukupnu kupoprodajnu cijenu uključen je porez na dodanu vrijednost (PDV), sukladno navedenom Kupac nije u obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina.

Članak 3.

3.1. Utvrđuje se da je Kupac dana 22. siječnja 2024. godine uplatio Prodavatelju iznos od 3.000,00€ (tri tisuće eura) na ime rezervacije predmetne nekretnine, temeljem Potvrde. Utvrđuje se da će navedeni iznos Prodavatelj zadržati te se isti smatra dijelom kapare. Kupac se potpisom ovog Predugovora obvezuje najkasnije u roku od 2 (slovima: dva) radna dana od dana potpisa ovog Predugovora isplatiti Prodavatelju iz vlastitih sredstava dio kupoprodajne cijene u iznosu od **66.268,00 EUR** (slovima: šezdesetišestisućaidvjestošezdesetosam eura), od kojeg iznosa se 4.696,50€ (četiri tisuće šesto devedeset i šest eura i pedeset centi) smatra drugim dijelom kapare, dok se preostali uplaćeni iznos smatra uplatom na ime dijela kupoprodajne cijene. Utvrđuje se da je u navedeni iznos uključen PDV, te se Kupac obvezuje

navedeni iznos isplatiti Prodavatelju na račun IBAN: HR1624840081135188927, otvoren kod RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb. Utvrđuje se da je ukupan iznos kapare u ovom pravnom poslu **7.696,50** (slovima: sedamtisućaišestodevedesetišesteurai pedesetcenti) te će se isti uračunati u kupoprodajnu cijenu.

3.2. Preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od **7.697,00 EUR** (slovima: sedamtisućaišestodevedesetisedam eura) u koji iznos je uključen PDV, Kupac će isplatiti Prodavatelju na račun IBAN: HR1624840081135188927, otvoren kod RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb, najkasnije u roku od 7 (slovima: sedam) kalendarskih dana od dana potpisa glavnog Ugovora o kupoprodaji, uz uvjet da je Prodavatelj proveo etažni elaborat u zemljišnim knjigama, ishodio pravomoćnu Uporabnu dozvolu za predmetnu Nekretninu te da je isti upisan kao jedini vlasnik predmetne Nekretnine bez ikakvih tereta, negativnih zabilježbi te aktivnih plombi.

3.3. Paralelno s potpisom ovog Predugovora Prodavatelj će ovjeriti zadužnicu sukladno odredbama Ovršnog zakona na iznos od **69.268,00 EUR** (slovima: šezdesetidevettisućaidvjestošezdesetiosam eura) kao sredstvo osiguranja plaćenog dijela kupoprodajne cijene, te će **MEHMET AKIF AKTURK, OIB: 14654406475**, kao treća osoba će ovjeriti zadužnicu sukladno odredbama Ovršnog zakona na iznos od **69.268,00 EUR** (slovima: šezdesetidevettisućaidvjestošezdesetiosam eura) kao sredstvo osiguranja plaćenog dijela kupoprodajne cijene.

Kupac je ovlašten podnijeti zahtjev za izravnu naplatu isplaćenog dijela kupoprodajne cijene u iznosu od **69.268,00 EUR** (slovima: šezdesetidevettisućaidvjestošezdesetiosam eura) u slučaju da ne dode do sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji krivnjom Prodavatelja, a Prodavatelj nije izvršio povrat isplaćenog dijela primljene kupoprodajne cijene u roku od 3 (tri) radna dana od dana sporazumnog ili jednostranog raskida ovog Predugovora i to prvo od **CITRIN D.O.O., OIB: 74634417664, KORZO 23, RIJEKA (GRAD RIJEKA)**, a ukoliko se ne uspije naplatiti od **CITRIN D.O.O., OIB: 74634417664, KORZO 23, RIJEKA (GRAD RIJEKA)**, ili ukoliko bi ispred Kupca u redosljedju naplate bilo više vjerovnika iz čega bi proizlazila nemogućnost naplate od Prodavatelja, u tom se slučaju može namiriti iz zadužnice koju je izdao **MEHMET AKIF AKTURK, OIB: 14654406475**.

Nadalje, Kupac je ovlašten podnijeti zahtjev za izravnu naplatu isplaćenog dijela kupoprodajne cijene umanjene za iznos kapare od **EUR 7.696,50** (slovima: sedamtisućaišestodevedesetišesteurai pedesetcenti), odnosno iznosa od 61.571,50€ (šezdeset i jedne tisuće petsto sedamdeset i jednog eura i pedeset centi) u slučaju da ne dode do sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji krivnjom Kupca, a Prodavatelj nije izvršio povrat navedenog dijela primljene kupoprodajne cijene u roku od 3 (tri) radna dana od dana sporazumnog ili jednostranog raskida Predugovora.

Ovjerene zadužnice deponirat će se u agenciji za nekretnine Eurovilla d.o.o. sukladno Zapisniku o deponiranju koji čini sastavni dio ovog Predugovora.

Članak 4.

4.1. Prodavatelj i Kupac su suglasni da će sklopiti glavni Ugovor o kupoprodaji Nekretnine u roku od 7 (sedam) kalendarskih dana od dana kada Prodavatelj prezentira Kupcu Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu za predmetnu Nekretninu s provedenim upisom (etažiranjem) Nekretnine kao posebnih dijelova nekretnine u kojem je on upisan kao jedini vlasnik na toj etaži bez ikakvih tereta, negativnih zabilježbi te aktivnih plombi te kada prezentira Kupcu pravomoćnu Uporabnu dozvolu za predmetnu Nekretninu. Prodavatelj se

obvezuje ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu te provesti etažiranje najkasnije do 15.04.2024. godine.

Jamstva i obveze

Članak 5.

5.1. Ukoliko Kupac odustane od kupnje predmetne Nekretnine ili ne pristupi sklapanju glavnog Ugovora o kupoprodaji uz uvjet da je Prodavatelj proveo etažni elaborat u zemljišnim knjigama, ishodio Pravomoćnu Uporabnu dozvolu, upisan kao jedini vlasnik na predmetnoj nekretnini te izvršio sve svoje obveze do 15.04.2024. godine Prodavatelj zadržava kaparu u iznosu od **EUR 7.696,50** (slovima: sedamtisućašestodevedesetišesturaipedesetcenti), a obvezuje se vratiti preostali do tada primljeni iznos na ime dijela kupoprodajne cijene. U tom slučaju ugovorne strane potpisat će raskid ovog Predugovora temeljem kojeg će se Prodavatelj obvezati vratiti preostali do tada primljeni iznos na ime dijela kupoprodajne cijene, u roku od 3 (tri) radna dana od dana potpisa raskida Predugovora.

5.2. U slučaju da Prodavatelj kasni s izvršenjem obveza do 30 (trideset) dana, u odnosu na rok iz članka 4. ovog Predugovora, Kupac će Prodavatelju tolerirati to zakašnjenje i potpisom ovog Predugovora izjavljuje da neće imati nikakva potraživanja s osnove tog zakašnjenja.

U slučaju da Prodavatelj kasni s izvršenjem svojih obveza sukladno članku 4. ovog Predugovora preko 30 (trideset) dana, odnosno ukoliko ne ispuni svoje obveze niti do 15. svibnja 2024. godine, tada Ugovorne strane mogu potpisati Dodatak ovog Predugovora u kojem se navedeni rok može produžiti te za svaki dan zakašnjenja, počevši od 16. svibnja 2024. godine, Prodavatelj plaća Kupcu ugovornu kaznu u visini od 2 promila dnevno, a najviše do iznosa od 2 posto ugovorene kupoprodajne cijene, ili Kupac može odustati od kupnje i raskinuti ovaj Predugovor. U slučaju takvog raskida Predugovora zbog navedenog razloga Prodavatelj se obvezuje Kupcu vratiti do tada cjelokupni primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene, odnosno iznos od 69.268,00 EUR (slovima: šezdesetidevettisućaidvjestošezdesetiosam eura) te isplatiti dodatnu naknadu u iznosu od **EUR 7.696,50** (slovima: sedamtisućašestodevedesetišesturaipedesetcenti) na ime dvostruke kapare, u roku od 3 (tri) radna dana od dana sporazumnog ili jednostranog raskida ovog Predugovora.

5.3. Ukoliko Prodavatelj na bilo koji način odustane od prodaje predmetne Nekretnine Kupcu, smatrat će se da je ovaj Predugovor raskinut krivnjom Prodavatelja i u tom slučaju dužan je Kupcu vratiti do tada primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene, odnosno iznos od 69.268,00 EUR (slovima: šezdesetidevettisućaidvjestošezdesetiosam eura) te isplatiti mu dodatnu naknadu u iznosu od **EUR 7.696,50** (slovima: sedamtisućašestodevedesetišesturaipedesetcenti) na ime dvostruke kapare.

5.4. Rokovi navedeni u ovom Predugovoru smatraju se bitnom sastojkom ovog Predugovora, osim u slučaju navedenom u stavku 2. ovog članka.

5.5. Prodavatelj se obvezuje na dan sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji predati Kupcu energetska certifikat za predmetnu Nekretninu.

5.6. Prodavatelj nije odgovoran za zakašnjenje zbog posljedica vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti koje nije moguće predvidjeti u trenutku sklapanja ovog predugovora i na koje Prodavatelj objektivno ne može utjecati, spriječiti ili otkloniti, tzv. viša sila (npr. štrajk, elementarne nepogodne, zemljotresi, požari, eksplozije, pandemije, epidemije, posljedice

obustave proizvodnje zbog eventualne pandemije ili s tim u vezi otežane isporuke robe, ograničenje rada, i sl.).

5.7. Zbog slučaja opisanih u prethodnom stavku, a koji onemogućavaju dovršenje objekta u predviđenom roku, rokovi iz ovog predugovora se pomiču sve dok postoje razlozi na koje Prodavatelj ne može utjecati i to za onoliko vremena koliku su trajali izvanredni događaji ili epidemiološke mjere.

Članak 6.

6.1. Prodavatelj jamči Kupcu da će predmetna Nekretnina biti njegovo isključivo vlasništvo, te da neće biti opterećena bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima ili pravima u korist trećih osoba, koja bi isključivala, umanjivala ili ograničavala prava Kupca. Predmetna Nekretnina će biti isključivo vlasništvo Prodavatelja temeljem Ugovora o ortaštvu od 28.01.2022. i Dodatka I Ugovora o ortaštvu od 11.03.2022. između Prodavatelja i upisanog vlasnika CERIĆ NEKRETNINE J.D.O.O., OIB: 39441831007, VELIKA CESTA 78, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB.

6.2. Prodavatelj će prenijeti na Kupca jamstva za kvalitetu građevinskih i građevno tehničkih radova te radova na konstrukciji na rok od 10 (deset) godina od predaje nekretnine u posjed Kupcu sukladno Zakonu o obveznim odnosima, odnosno prema pozitivnim zakonskim propisima. Prodavatelj će na svoj teret i trošak ukloniti ukлонjivi nedostatak/nedostatke unutar garantnog roka, u primjerenom roku, koji neće biti duži od 30 (trideset) dana, računajući od dana obavijesti Kupca o nedostatku/nedostacima. Prodavatelj nema nikakvih obveza unutar garantnih rokova ako je Kupac oštećenje izvedenih radova prouzročio namjerno, nepažnjom ili uslijed nepoštivanja pravila uporabe.

6.3. Prodavatelj će potpisivanjem Ugovora o kupoprodaji na Kupca prenijeti sva svoja prava iz garancije koju je on dobio od proizvođača/isporučitelja opreme i uređaja u predmetnoj nekretnini, uz uvjet ispravne uporabe i korištenja te opreme i uređaja.

6.4. Prodavatelj se obvezuje da u razdoblju od dana sklapanja ovog Predugovora pa do konačne uknjižbe Kupca u zemljišne knjige neće sklopiti s trećim osobama nikakav pravni posao u pogledu predmeta kupoprodaje iz čl.1 (jedan) ovog Predugovora, niti poduzeti bilo kakvu drugu radnju kojom bi se negativno utjecalo na pravni status Nekretnine odnosno onemogućilo Kupca u ostvarenju njegovih prava.

Članak 7.

7.1. Prodavatelj će po primitku cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene iz ovog Predugovora, bez odlaganja, a najkasnije u neprekoračivom roku od 1 (jednog) radnog dana od primitka cjelokupne kupoprodajne cijene predati Kupcu tabularnu ispravu kojom će ovlastiti Kupca da na temelju iste i glavnog Ugovora o kupoprodaji ishodi uknjižbu prava vlasništva predmetne Nekretnine na svoje ime u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Primopredaja Nekretnine

Članak 8.

8.1. Prodavatelj se obvezuje predati predmetnu Nekretninu u posjed Kupcu slobodnu od osoba sukladno popisu opreme u sljedećem stavku, na dan primitka kupoprodajne cijene u cijelosti, te će se sukladno tome primopredaja Nekretnine izvršiti uz prisutnost Ugovornih strana.

8.2. Predmetna Nekretnina će biti u stanju kompletne završenosti po principu „ključ u ruke“ i opremljena sljedećom opremom:

- PVC stolarija, troslojno staklo marke Deceuninck, antracit izvana, bijela u unutrašnjosti
- komarnici i električne rolete
- fasade 12 cm Stripor Rofix - Weber
- Klima uređaj Hisense - Midea
- Sanitarije marke Geberit – Durovit – Vivax Grohe set **EUR 2.000,00** po kuponu
- Podne obloge keramika do 25e/m2 iz Ferroterma ili laminat iz Iverpana do 20e/m2
- Protuprovalna vrata
- Etažno plinsko grijanje s plinskim bojlerom marke Bosch – Ariston u kupaonici

8.3. Primopredaja Nekretnine smatra se izvršenom potpisivanjem zapisnika o primopredaji Nekretnine od strane Prodavatelja i Kupca, te predajom svih ključeva predmetne Nekretnine od strane Prodavatelja Kupcu. Zapisnikom o primopredaji konstatirat će se stanja svih brojila kako bi se omogućio prijenos svih komunalnih priključaka na ime Kupca.

8.4. Režijske troškove za Nekretninu iz članka 1. ovog Predugovora do dana primopredaje Nekretnine snosi Prodavatelj, a ukoliko bi se naknadno utvrdila razlika ili kakav neplaćeni iznos, Prodavatelj će ga podmiriti odmah po pozivu Kupca. Od dana izvršene primopredaje Nekretnine režijske troškove snosi Kupac.

8.5. Kupac se obvezuje, u najkraćem mogućem roku, a najduže u roku od 15 dana od stupanja u posjed Nekretnine iz čl. 1. ovog Predugovora, prijaviti promjenu korisnika svim davateljima komunalnih i režijskih usluga za Nekretninu iz čl. 1. ovog Predugovora.

Završne odredbe

Članak 9.

9.1. Stranke će sve nesporazume rješavati mirnim putem, u duhu dobrih poslovnih običaja, a za slučaj nemogućnosti rješavanja spora mirnim putem ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Novom Zagrebu.

9.2. Za sve ostale odnose koji nisu regulirani ovim Predugovorom primjenjivat će se Zakon o obveznim odnosima i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ako se neka odredba ovog Predugovora u bilo kojem trenutku i iz bilo kojeg razloga pokaže ništavom, nevaljanom ili neprovedivom, to ne dira u valjanost i pravne učinke ostalih odredaba ovog Predugovora. U takvom će slučaju ugovorne strane bez odgode pristupiti sklapanju odgovarajućeg dodatka ovom Predugovoru kojim će zamijeniti takvu nevaljanu, ništavu odnosno neprovedivu odredbu novom i valjanom odredbom, a koja je po svojem sadržaju najbliža onoj svrsi koju su ugovorne strane htjele postići prvobitnom odredbom.

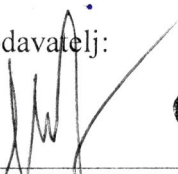
Članak 10.

10.1. Ugovorne strane ovime izjavljuju da su upoznate s pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz ovog Predugovora, te da ista prava i obveze sklapanjem ovog Predugovora prihvaćaju.

10.2. Ovaj Predugovor o kupoprodaji je sklopljen u pisanoj formi, te će se sve eventualne buduće promjene Predugovora vršiti pisanim putem. Sva pismena komunikacija iz ovog Predugovora odvijat će se preporučeno poštom na adrese iz zaglavlja ovog Predugovora ili putem e-maila Prodavatelju: citrinrijeka@gmail.com, Kupcu: soansoan@gmail.com.

10.3. Ovaj Ugovor će isti biti sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Prodavatelj, a 1 (jedan) primjerak zadržava Kupac.

Prodavatelj:



CITRIN d.o.o.
RIJEKA,

CITRIN D.O.O.,
zastupano po direktoru
MEHMET AKIF AKTURK

Kupac:



ANA SOLDO

Ja, javni bilježnik **Božo Miletić**, Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39,
potvrđujem da je stranka:

CITRIN d.o.o., MBS 040360060, OIB 74634417664, Rijeka, KORZO 23, zastupano po članu uprave **MEHMET AKIF AKTURK**, OIB 14654406475, RIJEKA, TRPIMIROVA 2, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. 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.

ANA SOLDO, OIB 82944260509, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 37, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116648312 PU ZAGREBAČKA .

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-918/2024
Zagreb, 26.01.2024.



Ja, javnog bilježnika
javnobilježnički savjetnik
Lucija Vuglek 7