

1. **NEVIA MULLAN**, OIB: 92593249450, MAJKUSI 8A, MAJKUSI 52463 VIŠNجان (VISIGNANO), zastupana po opunomoćenici **STEFANI KAPEL**, OIB: 86939082296, Nedeščina 148b, 52231 Nedeščina, na temelju Specijalne punomoći od 01.09.2025., ovjerena pod brojem: OV-3678/2025 po javnom bilježniku Karli Ladavac iz Višnjana

u daljnjem tekstu: Prodavateljica 1

2. **MARIA RADOVAN**, OIB: 75969282018, ITALIJA, NOVA MILANESE (MB), VIA ROSSINI 16, zastupana po opunomoćenici **STEFANI KAPEL**, OIB: 86939082296, Nedeščina 148b, 52231 Nedeščina, na temelju Specijalne punomoći od 01.09.2025., ovjerena pod brojem: OV-3680/2025 po javnom bilježniku Karli Ladavac iz Višnjana

u daljnjem tekstu: Prodavateljica 2

i

2ATD d.o.o., OIB: 15574886542, Leharova ulica - Via Franz Lehar 1, Pula, 52100 Pula (Pola), koje zastupa član uprave Hamza Mekić, OIB: 39640591760, Slovenija, 4209 Zabnica, Spodnje Bitve 2

u daljnjem tekstu: Kupac

sklopili su u Puli, dana 29. listopada 2025. sljedeći

**PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI
NEKRETNINE**

1. **NEVIA MULLAN**, codice fiscale: 92593249450, MAJKUSI 8A, MAJKUSI 52463 VIŠNجان (VISIGNANO), rappresentata dalla procuratrice **STEFANI KAPEL**, codice fiscale: 86939082296, Nedeščina 148b, 52231 Nedeščina, in base alla Procura Speciale del 01.09.2025., autenticata con il numero: OV-3678/2025 dal notaio Karla Ladavac di Višnjana

di seguito denominata: Venditrice 1

2. **MARIA RADOVAN**, codice fiscale: 75969282018, ITALIA, NOVA MILANESE (MB), VIA ROSSINI 16, rappresentata dalla procuratrice **STEFANI KAPEL**, codice fiscale: 86939082296, Nedeščina 148b, 52231 Nedeščina, in base alla Procura Speciale del 01.09.2025., autenticata con il numero: OV-3680/2025 dal notaio Karla Ladavac di Višnjana

di seguito denominata: Venditrice 2

e

2ATD d.o.o., codice fiscale: 15574886542, Leharova ulica - Via Franz Lehar 1, Pula, 52100 Pula (Pola), rappresentata dal membro del consiglio di amministrazione Hamza Mekić, codice fiscale: 39640591760, Slovenia, 4209 Žabnica, Spodnje Bitve 2

di seguito denominata: **Acquirente**

hanno concluso a Pola, in data . ottobre 2025, il seguente

**PRECONTRATTO DI COMPRAVENDITA
IMMOBILIARE**

Clanak 1.

(1) Ovim Predugovorom ugovorne strane utvrđuju međusobna prava i obveze glede sklapanja Ugovora o kupoprodaji kojim Prodavateljica 1 i Prodavateljica 2 prodaju u cijelosti, a Kupac kupuje sljedeće nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč-Parenzo, i to:

- **kč.br. 1945/31, DVORISTE, površine 829 m², BAZEN, površine 23 m², POMOĆNA ZGRADA, površine 5 m² i KUĆA, Majkusi, Majkusi 8A, površine 108 m², ukupne površine 965 m², zk.ul. 1489, k.o. 323756, SVETI IVAN, upisana u vlasništvu Prodavateljice 1;**

- **kč.br. *172/1, DVORISTE, površine 108 m², upisana u zk.ul. 1490, k.o. 323756, SVETI IVAN;**

- **kč.br. *251/1, KUĆA I DVORISTE, površine 340 m²;**

- **kč.br. 1945/37, DVORISTE, površine 125 m²;**

- **kč.br. 1947/20, PASNJAK, površine 670 m², sve upisane u zk.ul. 668, k.o. 323756, SVETI IVAN, sve upisane u vlasništvu Prodavateljice 2;**

- **6/11 dijela kč.br. 1947/25, PASNJAK, površine 228 m², 1. Suvlasnički dio, upisana u zk.ul. 1568, k.o. 323756, SVETI IVAN, upisana u vlasništvu Prodavateljice 2.**

Articolo 1.

(1) Con il presente Precontratto le parti contraenti stabiliscono i reciproci diritti e obblighi riguardanti la stipula del Contratto di compravendita, con il quale la Venditrice 1 e la Venditrice 2 vendono integralmente, e l'Acquirente acquista, i seguenti immobili iscritti nei registri fondiari del Tribunale municipale di Pazin, Reparto Catastale di Parenzo (Poreč), e precisamente:

- **particella catastale n. 1945/31, CORTILE, superficie di 829 m², PISCINA, superficie di 23 m², EDIFICIO AUSILIARIO, superficie di 5 m² e CASA, Majkusi, Majkusi 8A, superficie di 108 m², superficie totale di 965 m², partita catastale n. 1489, c.c. 323756, SVETI IVAN, iscritta nella proprietà della Venditrice 1;**

- **particella catastale n. *172/1, CORTILE, superficie di 108 m², iscritta nella partita catastale n. 1490, c.c. 323756, SVETI IVAN;**

- **particella catastale n. *251/1, CASA E CORTILE, superficie di 340 m²;**

- **particella catastale n. 1945/37, CORTILE, superficie di 125 m²;**

- **particella catastale n. 1947/20, PASCOLO, superficie di 670 m², tutte iscritte nella partita catastale n. 668, c.c. 323756, SVETI IVAN, tutte di proprietà della Venditrice 2;**

- **6/11 della particella catastale n. 1947/25, PASCOLO, superficie di 228 m², 1° quota di comproprietà, iscritta nella partita catastale n. 1568, c.c. 323756, SVETI IVAN, di proprietà della Venditrice 2.**

(2) Gore opisane nekretnine, upisane u vlasništvu Prodavateljice 1 (kč.br. 1945/31 k.o. Sveti Ivan), u nastavku ovog Predugovora navode se kao: „Predmet kupoprodaje 1“.

(3) Gore opisane nekretnine, upisane u vlasništvu Prodavateljice 2 (kč.br. *172/1, kč.br. *251/1, kč.br. 1945/37, kč.br. 1947/20 i 6/11 dijela kč.br. 1947/25), u nastavku ovog Predugovora navode se kao: „Predmet kupoprodaje 2“.

Clanak 2.

(1) Prodavateljica 1 izjavljuje da je za sve građevine izgrađene na kč.br. 1945/31 k.o. Sveti Ivan, na adresi Majkusi 8A, izdan akt za uporabu, i to pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-361-05/13-06/13784, Urbroj: 2163/1-18-05/4-14-7 od 29.07.2014., koju je izdala Istarska županija, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo.

(2) Prodavateljica 2 izjavljuje da je za sve građevine izgrađene na kč.br. *251/1 i kč.br. 1945/37, na adresi Majkusi 8, izdan akt za uporabu, i to pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-361-03/19-02/177, Urbroj: 2167-03-01/20-08 od 15.09.2020., koje je izdala Općina Višnjan, Jedinostveni upravni odjel, Odsjek za komunalni sustav, prostorno planiranje i gradnju.

(2) Gli immobili sopra descritti, iscritti nella proprietà della Venditrice 1 (particella catastale n. 1945/31, c.c. Sveti Ivan), nel prosieguo del presente Precontratto saranno indicati come: "Oggetto della compravendita 1".

(3) Gli immobili sopra descritti, iscritti nella proprietà della Venditrice 2 (p. particella catastale n. 172/1, n. 251/1, n. 1945/37, n. 1947/20 e 6/11 della particella n. 1947/25), nel prosieguo del presente Precontratto saranno indicati come: "Oggetto della compravendita 2".

Articolo 2.

(1) La Venditrice 1 dichiara che per tutte le costruzioni realizzate sulla particella catastale n. 1945/31, c.c. Sveti Ivan, all'indirizzo Majkusi 8A, è stato rilasciato il certificato di agibilità, precisamente la Decisione definitiva sullo stato realizzato, Classe: UP/I-361-05/13-06/13784, Numero di protocollo: 2163/1-18-05/4-14-7 del 29.07.2014, rilasciata dalla Regione Istriana, Dipartimento per la decentralizzazione, l'autogoverno locale e regionale, pianificazione territoriale e costruzioni, Settore per la pianificazione territoriale e costruzioni Poreč-Parenzo.

(2) La Venditrice 2 dichiara che per tutte le costruzioni realizzate sulle particelle catastali n. *251/1 e n. 1945/37, all'indirizzo Majkusi 8, è stato rilasciato il certificato di agibilità, precisamente la Decisione definitiva sullo stato realizzato, Classe: UP/I-361-03/19-02/177, Numero di protocollo: 2167-03-01/20-08 del 15.09.2020, rilasciata dal Comune di Višnjan, Ufficio Unico Amministrativo, Settore per i servizi comunali, pianificazione territoriale e costruzioni.

(3) Prodavateljica 1 i Prodavateljica 2 izjavljuju i jamče da nakon izdavanja navedenih akata za uporabu nije vršena nikakva gradnja novih ili nadogradnja postojećih građevina, odnosno da stanje izgrađenosti u naravi, odgovara stanju izgrađenosti Predmeta kupoprodaje 1 i Predmeta kupoprodaje 2, navedenih u aktima za uporabu iz stavka 1. i 2. ovog članka.

(4) Prodavateljica 2 je u zemljišnoj knjizi upisana s osobnim podacima: „MARIA RADOVAN, OIB: 75969282018, VIŠNJAN, MAJKUSI 8“ te na Specijalnoj punomoći od 01.09.2025., ovjerenoj pod brojem: OV-3678/2025 po javnom bilježniku Karli Ladavac iz Višnjana, s osobnim podacima: „MARIA RADOVAN, OIB: 75969282018, Majkusi 8, Majkusi, 52463 Višnjan (Visignano)“, a njeni točni osobni podaci su oni navedeni u ovjeri Specijalne punomoći i ovom Predugovoru te glase: „MARIA RADOVAN, OIB: 75969282018, ITALIJA, NOVA MILANESE (MB), VIA ROSSINI 16“, stoga izjavljuje da je ona kao Prodavateljica 2, upisana s osobnim podacima navedenim u zemljišnoj knjizi, Specijalnoj punomoći i ovom Predugovoru, jedna te ista osoba.

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će glavni ugovor o kupoprodaji sklopiti najkasnije do 1. lipnja 2026.

Clanak 3.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za Predmet kupoprodaje 1 iznosi 550.000,00 EUR, a za Predmet kupoprodaje 2 iznosi 320.000,00 EUR.

(3) La Venditrice 1 e la Venditrice 2 dichiarano e garantiscono che, dopo il rilascio dei suddetti certificati di agibilità, non sono stati effettuati lavori di costruzione di nuove opere né ampliamenti di edifici esistenti, e che lo stato effettivo di costruzione corrisponde allo stato di costruzione degli Oggetti della compravendita 1 e degli Oggetti della compravendita 2, come indicato nei certificati di agibilità di cui ai paragrafi 1 e 2 del presente articolo.

(4) La Venditrice 2 risulta iscritta nel registro fondiario con i dati personali: MARIA RADOVAN, codice fiscale: 75969282018, VIŠNJAN, MAJKUSI 8 e nella Procura Speciale del 01.09.2025, autenticata con il numero: OV-3678/2025 dal notaio Karla Ladavac di Višnjan, con i dati personali: MARIA RADOVAN, codice fiscale: 75969282018, Majkusi 8, Majkusi, 52463 Višnjan (Visignano), mentre i suoi dati personali corretti sono quelli indicati nell'autenticazione della Procura Speciale e nel presente Precontratto, e sono: MARIA RADOVAN, codice fiscale: 75969282018, ITALIA, NOVA MILANESE (MB), VIA ROSSINI 16. Pertanto, dichiara che come Venditrice 2, iscritta con i dati personali indicati nel registro fondiario, nella Procura Speciale e nel presente Precontratto, è una e la stessa persona.

(5) Le parti contraenti stabiliscono di comune accordo che il contratto principale di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il 1. giugno 2026.

Articolo 3.

(1) Le parti contraenti stabiliscono di comune accordo che il prezzo di compravendita per l'Oggetto della compravendita 1 è pari a 550.000,00 EUR, e per l'Oggetto della compravendita 2 è pari a 320.000,00 EUR.

(2) Ugovorenu kupoprodajnu cijenu za **Predmet kupoprodaje 1**, Kupac se obvezuje isplatiti Prodavateljici 1, na sljedeći način:

- iznos od **55.000,00 EUR**, na ime kapare kao odustatnine i kao dio kupoprodajne cijene, u roku od 7 (sedam) dana od sklapanja ovog Predugovora;
- ostatak ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu od **495.000,00 EUR**, u roku od 7 (sedam) dana od sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji.

(3) Ugovorenu kupoprodajnu cijenu za **Predmet kupoprodaje 2**, Kupac se obvezuje isplatiti Prodavateljici 2, na sljedeći način:

- iznos od **32.000,00 EUR**, na ime kapare kao odustatnine i kao dio kupoprodajne cijene, u roku od 7 (sedam) dana od sklapanja ovog Predugovora;
- ostatak ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu od **288.000,00 EUR**, u roku od 7 (sedam) dana od sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se sve uplate Prodavateljici 1 vezane za **Predmet kupoprodaje 1**, vršiti na njezin sljedeći račun:

Banka: WISE EUROPE SA

IBAN: BE29967180361964

SWIFT BIC: TRWIBEB1XXX

(2) L'Acquirente si impegna a corrispondere alla **Venditrice 1** il prezzo di compravendita concordato per l'Oggetto della compravendita 1 nel seguente modo:

- un importo di **55.000,00 EUR**, a titolo di caparra confirmatoria e come parte del prezzo di compravendita, entro 7 (sette) giorni dalla stipula del presente Precontratto;
- il saldo del prezzo di compravendita concordato, pari a **495.000,00 EUR**, entro 7 (sette) giorni dalla stipula del contratto principale di compravendita.

(3) L'Acquirente si impegna a corrispondere alla **Venditrice 2** il prezzo di compravendita concordato per l'Oggetto della compravendita 2 nel seguente modo:

- un importo di **32.000,00 EUR**, a titolo di caparra confirmatoria e come parte del prezzo di compravendita, entro 7 (sette) giorni dalla stipula del presente Precontratto;
- il saldo del prezzo di compravendita concordato, pari a **288.000,00 EUR**, entro 7 (sette) giorni dalla stipula del contratto principale di compravendita.

(4) Le parti contraenti stabiliscono di comune accordo che tutti i pagamenti alla **Venditrice 1** relativi all'Oggetto della compravendita 1 saranno effettuati sul seguente conto:

Banca: WISE EUROPE SA

IBAN: BE29967180361964

SWIFT/BIC: TRWIBEB1XXX

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se sve uplate Prodavateljici 2 vezane za Predmet kupoprodaje 2, vršiti na njezin sljedeći račun:

Banka: Intesa Sanpaolo S.p.A.
IBAN: IT57L0306933461000010654166
SWIFT BIC: BCITITMMXXX

(6) Ukoliko Prodavateljica 1 i Prodavateljica 2 iz bilo kojeg razloga odustanu od sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine tada se obvezuju Kupcu vratiti dvostruki iznos primljene kapare, a ukoliko Kupac iz bilo kojeg razloga odustane od sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji, tada gubi danu kaparu.

Članak 4.

(1) Prodavateljica 1 i Prodavateljica 2 izjavljuju i jamče Kupcu da:

- su Predmet kupoprodaje 1 i Predmet kupoprodaje 2 njihovo isključivo vlasništvo, da isti ne predstavljaju bračnu ili izvanbračnu stečevinu i da na predmetnim nekretninama ne postoji pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Kupca, kao i da nekretnine nisu opterećene bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima;
- se glede Predmeta kupoprodaje 1 i Predmeta kupoprodaje 2 ne vode nikakvi parnični, ovršni, izvanparnični ni drugi sudski niti upravni postupci kojima bi se ograničavala prava Kupca;

(5) Le parti contraenti stabiliscono di comune accordo che tutti i pagamenti alla Venditrice 2 relativi all'Oggetto della compravendita 2 saranno effettuati sul seguente conto:

Banca: Intesa Sanpaolo S.p.A.
IBAN: IT57L0306933461000010654166
SWIFT BIC: BCITITMMXXX

(6) Qualora la Venditrice 1 o la Venditrice 2, per qualsiasi motivo, rinuncino alla stipula del contratto principale di compravendita, esse si impegnano a restituire all'Acquirente il doppio dell'importo della caparra ricevuta; mentre qualora l'Acquirente, per qualsiasi motivo, rinunci alla stipula del contratto principale di compravendita, perderà la caparra versata.

Articolo 4.

(1) La Venditrice 1 e la Venditrice 2 dichiarano e garantiscono all'Acquirente che:

- l'Oggetto della compravendita 1 e l'Oggetto della compravendita 2 sono di loro esclusiva proprietà, che non costituiscono beni matrimoniali o beni acquisiti fuori dal matrimonio, e che sugli immobili in oggetto non grava alcun diritto di terzi che escluda, riduca o limiti i diritti dell'Acquirente, nonché che gli immobili non sono gravati da alcun onere iscritto o non iscritto nel registro fondiario;
- riguardo all'Oggetto della compravendita 1 e all'Oggetto della compravendita 2, non sono in corso procedimenti civili, esecutivi, stragiudiziali o altri procedimenti giudiziari o amministrativi che possano limitare i diritti dell'Acquirente;

- da nakon sklapanja ovog Predugovora, neće Predmet kupoprodaje 1 i Predmet kupoprodaje 2 prodati drugoj osobi ili ih opteretiti na bilo koji način.

(2) U slučaju da je jedno ili više jamstava navedenih u ovom članku netočno ili nepotpuno, Kupcu pripada pravo jednostrano raskinuti ovaj Predugovor te štiti svoje interese u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima o odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke predmeta kupoprodaje.

Članak 5.

(1) Prodavateljica 1 i Prodavateljica 2 se obvezuju u roku od 3 (tri) dana od isplate kupoprodajne cijene u cijelosti, izdati Kupcu tabularnu izjavu kojom će ga ovlastiti da na Predmetu kupoprodaje 1 i Predmetu kupoprodaje 2, bez daljnjeg pitanja ili odobrenja ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na svoje ime. (clausula intabulandi)

Članak 6.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrduju da Kupac stupa u samostalan i neposredan posjed Predmeta kupoprodaje 1 i Predmeta kupoprodaje 2, na dan isplate kupoprodajne cijene u cijelosti.

(2) Prilikom predaje Predmeta kupoprodaje 1 i Predmet kupoprodaje 2 u posjed, Prodavateljica 1 i Prodavateljica 2 će Kupcu predati sve ključeve i potvrde o plaćenim režijskim troškovima, o čemu će se sastaviti poseban primopredajni zapisnik.

- che, dopo la stipula del presente Precontratto, l'Oggetto della compravendita 1 e l'Oggetto della compravendita 2 non saranno venduti a terzi né gravati in alcun modo.

(2) Nel caso in cui una o più delle garanzie indicate nel presente articolo risultino inesatte o incomplete, l'Acquirente avrà il diritto di risolvere unilateralmente il presente Precontratto e di tutelare i propri interessi in conformità alle disposizioni del Codice civile in materia di responsabilità per difetti materiali e giuridici dell'oggetto della compravendita.

Articolo 5.

(1) La Venditrice 1 e la Venditrice 2 si impegnano, entro 3 (tre) giorni dal pagamento integrale del prezzo di compravendita, a rilasciare all'Acquirente una dichiarazione tabellare che lo autorizzi a iscrivere nel registro fondiario la proprietà dell'Oggetto della compravendita 1 e dell'Oggetto della compravendita 2 a suo nome, senza ulteriori richieste o autorizzazioni (clausola intabulandi).

Articolo 6.

(1) Le parti contraenti stabiliscono di comune accordo che l'Acquirente entrerà in possesso autonomo e diretto dell'Oggetto della compravendita 1 e dell'Oggetto della compravendita 2 il giorno del pagamento integrale del prezzo di compravendita.

(2) Al momento della consegna in possesso dell'Oggetto della compravendita 1 e dell'Oggetto della compravendita 2, la Venditrice 1 e la Venditrice 2 consegneranno all'Acquirente tutte le chiavi e le ricevute dei costi condominiali o di

Članak 7.

(1) Javnobilježničke troškove ovjere glavnog ugovora i uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama te porez na promet nekretnina, snosi Kupac.

Članak 8.

(1) Izmjene i dopune ovog Predugovora mogu se vršiti i valjane su samo u pisanom obliku.

(2) U slučaju nevaljanosti pojedine odredbe Predugovora, on u preostalom dijelu ostaje valjan. Ugovorne strane su tada dužne postići sporazum koji na najbliži mogući valjani način predstavlja ono što su htjeli ugovoriti nevaljanom odredbom.

(3) Mjesno i stvarno nadležni sud je Općinski sud u Puli-Pola.

Članak 9.

(1) Ovaj Predugovor je zaključen u dovoljnom broju istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan.

(2) U znak prihvata prava i obveza koje proizlaze iz ovog Predugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

gestione già pagati, redigendo a tal fine un apposito verbale di consegna.

Articolo 7.

(1) Le spese notarili per l'autenticazione del contratto principale e per l'iscrizione della proprietà nel registro fondiario, nonché l'imposta sul trasferimento immobiliare, saranno a carico dell'Acquirente.

Articolo 8.

(1) Le modifiche e gli integrazioni del presente Precontratto possono essere effettuate e saranno valide solo per iscritto.

(2) In caso di invalidità di una singola disposizione del Precontratto, le restanti disposizioni rimarranno valide. Le parti contraenti sono tenute a raggiungere un accordo che rappresenti, nel modo più vicino possibile e valido, ciò che avrebbero voluto stipulare con la disposizione invalida.

(3) Il foro competente per territorio e materia è il Tribunale municipale di Pola (Pula).

Articolo 9.

(1) Il presente Precontratto è redatto in un numero sufficiente di copie identiche, delle quali ciascuna parte contraente trattiene una.

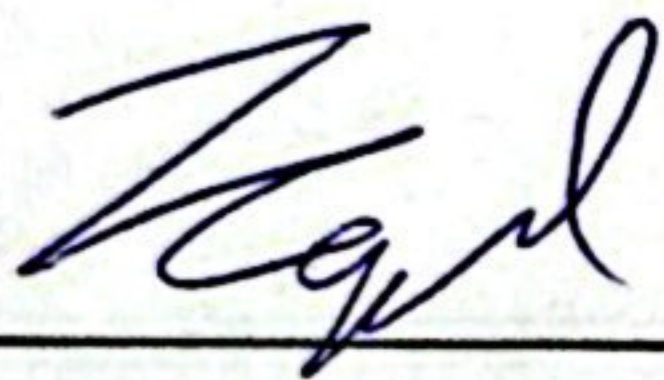
(2) In segno di accettazione dei diritti e degli obblighi derivanti dal presente Precontratto, le parti contraenti lo firmano di proprio pugno.



NEVIA MULLAN, pp
Prodavateljica 1



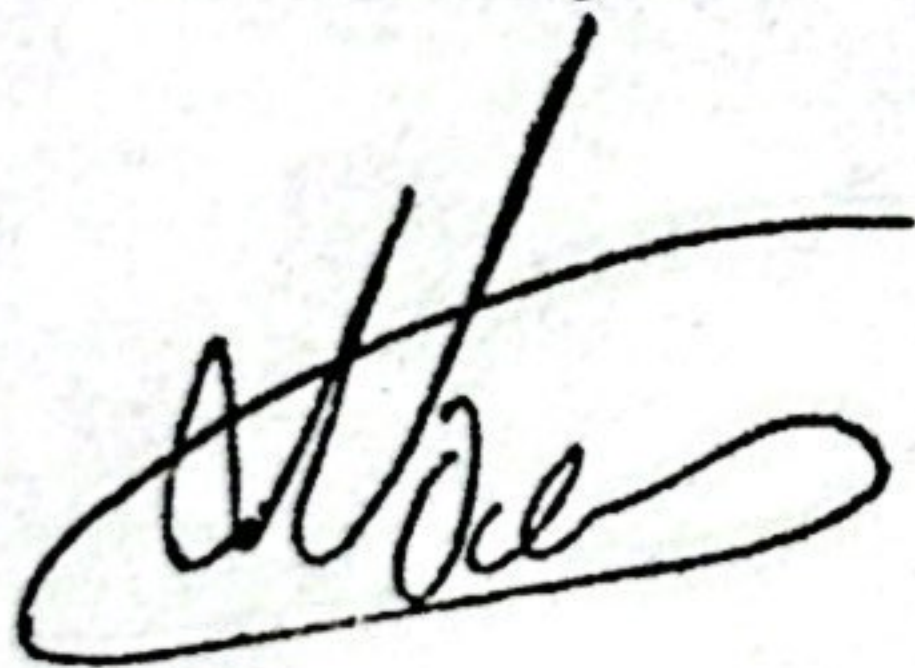
NEVIA MULLAN, pp
Venditrice 1



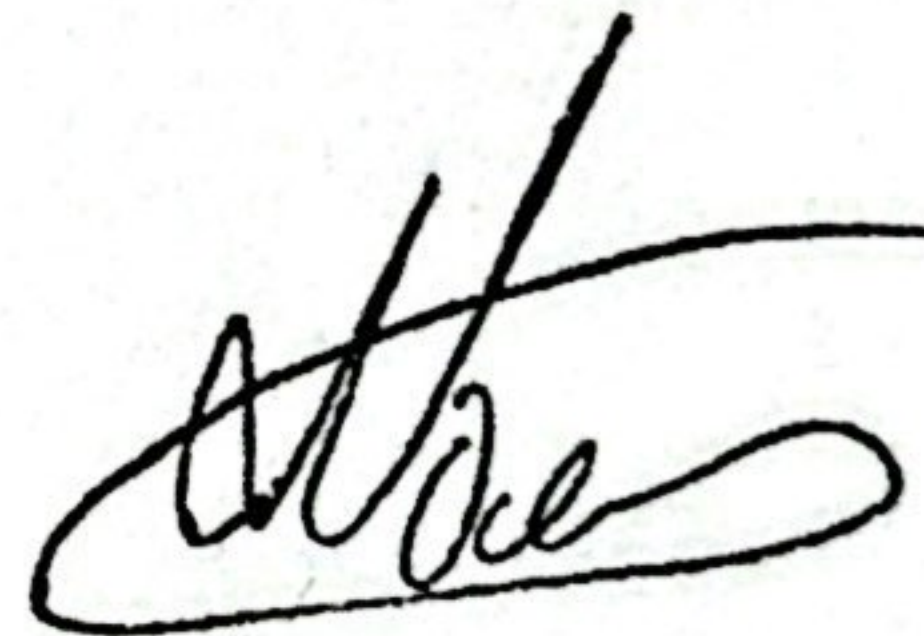
MARIA RADOVAN, pp
Prodavateljica 2



MARIA RADOVAN, pp
Venditrice 2



2ATD d.o.o., po zz
Kupac



2ATD d.o.o., po zz
Acquirente