

CITRIN d.o.o., OIB: 74634417664, Korzo 23, Rijeka, zastupano po direktoru Mehmetu Akifu Akturku, kao prodavatelj,
(dalje u tekstu: Prodavatelj)

NENAD VLAŠIĆ, OIB: 13092120097, Kipišće 9, Sveta Nedelja, kao kupac,
(dalje u tekstu: Kupac),

- zaključili su sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Uvodne odredbe

Članak 1.

Ovim predugovorom predugovorne strane utvrđuju uvjete ispunjenjem kojih se obvezuju zaključiti glavni ugovor o kupoprodaji nekretnine, utvrđuju predmet kupoprodaje, uvjete kupoprodaje, kupoprodajnu cijenu, kao i sve ostale bitne elemente kupoprodaje te ostale uvjete vezane za sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji.

Predmet kupoprodaje

Članak 2.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj u cijelosti vlasnik i posjednik sljedećih nekretnina (dalje u tekstu zajedno kao „nekretnina) koja čini predmet kupoprodaje, kako je opisana u zemljišnim knjigama:

- Stambena jedinica STAN 9 - oznake E-9;
Trosobni jednoetažni stan STAN 9 oznake E-9 na uvučenom katu građevine koji se sastoji od: dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice, dvije spavaće sobe, kupaonice, wc-a i hodnika; površine 81,11 m² s; na uvučenom katu- nenatkrivenom terasom površine 13,85 m² i nenatkrivenom terasom površine 24,42 m² označeno svijetlo zelenom bojom, kojem stanu kao pripadak pripada vanjsko parkirno mjesto oznake PM1, površine 12,50 m²;
- garažno mjesto broj 14;
- garažno mjesto broj 15;

a koje nekretnine se nalaze u stambenoj zgradi izgrađenoj na zk. č. br. 4208/4, u naravi: ZDENČICE ORANICA STAMBENA ZGRADA, Orešje, Ledine 7, ukupne površine 1104 m², upisana u zk. ul. 4061, k.o. Strmec Samoborski, zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Samobor.

Vlasništvo predmetnih nekretnina Prodavatelj je stekao temeljem Ugovora o ortaštvu zaključenog 28.01.2022.god. sa zemljišnoknjižnim vlasnikom predmetnog zemljišta, tvrtkom; CERIĆ NEKRETNINE j.d.o.o., OIB: 39441831007, Velika cesta 78, Odra (Grad Zagreb).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je radi razvrgnuća suvlasništva predmetne nekretnine uspostavom etažnog vlasništva na posebnoj stambenoj jedinici (etažnoj cijelini), u cilju etažiranja i upisa predmetnih nekretnina kao samostalnih etažnih cjelina, izrađen "Diobeni prijedlog za uknjiženje na posebne dijelove nekretnine" oznake mape 14/2023 - EE izrađen od ARHITEKTURA INWINA d.o.o., kojim je određeno da će

se suvlasnički dijelovi predmetne zgrade koji čine predmet ovog predugovora o kupoprodaji, povezati s etažnim dijelom opisanim u diobenom prijedlogu sukladno utvrđenjima iz ovog članka ugovora.

Predugovorne strane se obvezuju pristupiti sklapanju glavnog ugovora o kupoprodaji kojim će Prodavatelj prodati u cijelosti Kupcu predmetnu nekretninu u roku od 30 dana od dana upisa predmetnih nekretnina u zemljišne knjige kao samostalnih etažnih cjelina (provedbe etažiranja), a najkasnije do 28.02.2025.god.

Sastavni dio ovog predugovora kao njegov prilog čini:

- verificirani zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu na dan zaključenja ovog predugovora;
- građevinska dozvola za predmetnu nekretninu oznake: KLASA: UP/1-361-03/22-01/000104 URBROJ: 238-18-06/1-23-0027 od 14.02.2023.god.
- diobeni prijedlog (plan etažiranja) oznake mape 14/2023 - EE izrađen od ARHITEKTURA INWINA d.o.o. iz travnja 2023.god.

Cijena

Članak 3.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da ukupna kupoprodajna cijena za nekretninu opisanu u članku 2. ovog predugovora iznosi 90.000,00 EUR, koja cijena je konačna i nepromjenjiva.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupac u trenutku sklapanja ovog predugovora već isplatio Prodavatelju na ime kapare iznos od 10.000,00 EUR, što Prodavatelj potvrđuje potpisom ovog predugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se uračunati u kupoprodajnu cijenu.

Potpisom ovog Predugovora, Kupac se obvezuje odmah po sklapanju ovog predugovora, a najkasnije u roku od 3 dana od dana sklapanja ovog predugovora, isplatiti Prodavatelju ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 80.000,00 EUR.

U slučaju da ne dođe do zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine u roku iz članka 2. ovog predugovora zbog razloga na strani Prodavatelja, Prodavatelj je dužan Kupcu isplatiti dvostruki iznos primljene kapare, u roku od 3 dana od isteka navedenog roka.

U slučaju da ne dođe do zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine u roku iz članka 2. ovog predugovora zbog razloga na strani Kupca, Prodavatelj u cijelosti zadržava iznos primljene kapare.

Prodavatelj se obvezuje s Kupcem, odnosno bankom kreditorom Kupca sklopiti i odgovarajući ugovor o osiguranju novčane tražbine osnivanjem založnog prava na predmetnoj nekretnini radi osiguranja novčane tražbine proizašle iz obveze vraćanja kredita Kupaca za ugovorenu kupovninu.

Jamstva prodavatelja

Članak 4.

Prodavatelj jamči Kupcu da je predmetna nekretnina njegovo isključivo vlasništvo, da na istoj ne postoje nikakva prava trećih osoba te da ista nije opterećena nikakvim uknjiženim, niti neuknjiženim teretima.

Prodavatelj jamči da ne postoje nikakvi sudski, upravni ili bilo koji drugi postupci koji bi teretili predmetne nekretnine ili koji bi ograničavali pravo vlasništva Kupca, kao i da prema najboljem uvjerenju i znanju Prodavatelja takvi postupci ili tereti ne prijete predmetnoj nekretnini, odnosno njezinom vlasništvu.

Prodavatelj jamči da je predmetnu nekretninu stekao sukladno pozitivnim zakonskim propisima RH, na valjan i zakonit način od zakonitog i uknjiženog vlasnika i posjednika predmetne nekretnine.

Prodavatelj jamči da predmetna nekretnina ima valjanu građevinsku dozvolu.

Prodavatelj se obvezuje da neće nakon potpisa ovog predugovora raspolagati nekretninom na način da umanjuje, isključuje ili ograničava prava Kupca, da predmetnu nekretninu neće otuđiti, opteretiti i ni na koji

način njome pravno raspolagati, kao i da će učiniti sve razumno opravdane i nužne mjere kako bi se građevinsko i komunalno stanje nekretnine očuvalo u stanju kakvo je zatečeno u trenutku sklapanja predugovora, sve do trenutka primopredaje posjeda Kupcu.

Tabularna isprava

Članak 5.

Prodavatelj će po isplati kupoprodajne cijene u cijelosti za predmetnu nekretninu, potpisom glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine i pripadajuće tabularne isprave, neopozivo i bezuvjetno ovlastiti Kupca da bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja ishodi u zemljišnoj knjizi nadležnog suda kao i u drugim javnim knjigama ili zbirkama u kojima se upisuje ili evidentira pravo vlasništva ili posjedovno stanje na predmetnoj nekretnini, uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, odnosno prijenos vlasničkih prava s imena i računa Prodavatelja na ime i račun Kupca.

Prodavatelj se obvezuje po pozivu Kupca, njemu ili osobi koju Kupac odredi, odmah po takvom traženju, u potrebnoj formi pristupiti sklapanju dodataka ovom predugovoru ili bilo koje druge isprave, ako će to biti potrebno radi uknjižbe prava vlasništva na ime Kupca.

Prodavatelj će na pisani zahtjev Kupca dostaviti Kupcu sve potrebne isprave kojima raspolaže, a koje zatraži zemljišnoknjižni odjel nadležnog suda, katastar ili drugo državno tijelo, a sve u svrhu uknjižbe prava vlasništva/posjeda na ime Kupca, pod uvjetom da je za izdavanje navedenih isprava nadležan Prodavatelj.

Primopredaja posjeda

Članak 6.

Prodavatelj se obvezuje uvesti Kupca u samostalan i neposredan posjed nekretnina odmah po sklapanju ovog ugovora, pod uvjetom izvršenja svih prethodnih obveza ugovornih strana.

Primopredaja posjeda nekretnine održat će se u nazočnosti ovlaštenih predstavnika stranaka o čemu će se sastaviti zapisnik.

Prilikom primopredaje Prodavatelj je obavezan predati Kupcu sve ključeve ulaznih vrata i ključ poštanskog sandučića koji se koristi uz nekretninu te svu dokumentaciju koju posjeduje vezano uz predmetnu nekretninu te dokumentaciju vezanu uz plaćanje režijskih usluga i komunalnih davanja.

Prodavatelj se obvezuje podmiriti sve režijske i komunalne, kao i druge troškove povezane s korištenjem predmetne nekretnine koji su dospjeli ili će dospjeti do stupanja Kupca u samostalan posjed.

Prodavatelj izjavljuje da s prijenosom vlasništva prenosi Kupcu i sva prava i ovlaštenja koja proizlaze iz ugovorenih/zakupljenih režijskih i komunalnih priključaka te eventualnih započelih postupaka ishođenja istih.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj snosi sve troškove kao što su voda, električna energija, komunalne i dr. naknade i davanja, a koje se odnose i opterećuju predmetnu nekretninu do dana stupanja u posjed istih od strane Kupca, a od dana stupanja u posjed od strane Kupca, iste troškove snosi Kupac.

Prilikom sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji, Prodavatelj se obvezuje predočiti Kupcu dokaze o plaćenim računima za režijske i komunalne usluge za posljednji puni kalendarski mjesec prije dana zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji.

Troškovi kupoprodaje

Članak 7.

Troškove javnobilježničke ovjere potpisa na ovom predugovoru, na glavnom ugovoru te troškove zemljišnoknjižnog postupka radi upisa prava vlasništva Kupca dužan je podmiriti Kupac.

Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove za savjetnike i odvjetnike koje je sama angažirala.

Porez na promet nekretnina snosi Kupac, ako se takva obveza utvrdi.

Izmjene

Članak 8.

U slučaju nastanka potrebe za izmjenama ovog predugovora, kako bi se otklonile eventualne zapreke ostvarenja volja ugovornih strana koje su njegov predmet, stranke se radi otklanjanja tih zapreka obvezuju suglasno pristupiti zaključenju aneksa.

Eventualne izmjene i dopune predugovora obvezuju predugovorne strane samo ako su sastavljene u pisanom obliku, potpisane od zakonskih zastupnika stranaka.

Završne odredbe

Članak 9.

Predugovorne strane se obvezuju postupati u dobroj vjeri i poštovati prava druge strane po ovom ugovoru te poduzeti sve potrebne radnje kako bi se osiguralo ostvarivanje ciljeva ovog ugovora.

Ovaj predugovor predstavlja dogovor između predugovornih strana te se stavlja ispred svih možebitnih prethodnih dogovora ili sporazuma - bez obzira da li pisanih, usmenih ili vezanih na drugačiji način uz predmet predugovora.

Ovaj predugovor će se provoditi i tumačiti u skladu s važećim propisima s kojima obveze iz ovog ugovora moraju biti potpuno u skladu.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da se pri tumačenju možebitnih prijepornih odredbi treba istražiti zajednička namjera predugovornih strana i prijepornu odredbu tumačiti u skladu s načelima obveznog prava.

Ostala međusobna prava, obveze i odgovornosti, koja nisu pobliže regulirane ovim predugovorom tumačit će se po odredbama Zakona o obveznim odnosima, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama.

Ako bilo koja odredba ovog predugovora bude proglašena ili postane ništetna, odnosno nevažeća, takva ništetna odredba, ovisno o slučaju će odmah biti zamijenjena drugom odredbom koju će dogovarati predugovorne strane u valjanom obliku i sadržaju i koja će na pravno valjani način postići koliko god je više moguće svrhu i namjeru ništete, imajući u vidu interese predugovornih strana.

Stranke se obvezuju da će sve eventualne nesuglasice ili međusobne sporove u vezi odnosa reguliranih ovim predugovorom prvenstveno pokušati riješiti mirnim putem. U slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora, stranke ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Zagrebu i primjenu hrvatskih pravnih propisa.

Članak 10.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj predugovor ima smatrati sklopljenim u trenutku kada isti potpišu sve ugovorne strane.

Predugovorne strane izjavljuju da su ovaj predugovor pročitale i rastumačile ga te da isti u sadržaju u cijelosti odgovara i predstavlja njihovu stvarnu i pravu volju.

U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog predugovora, stranke ga vlastoručno potpisuju.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da je ovaj ugovor sastavio Odvjetnik Mario Bonić sukladno izraženim voljama ugovornih strana te je kao svjedok nazočio njegovom potpisivanju.


Ovaj predugovor je sastavljen u 2 (slovima: dva) istovjetna jednako važeća primjerka, od kojih će Kupac zadržati 1 (slovima: jedan) primjerak, a 1 (slovima: jedan) primjerak zadržat će Prodavatelj.

U Zagrebu, 20.08.2024.god.

PRODAVATELJ:

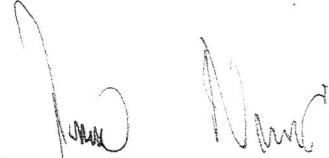
CITRIN
RIJEKA,

d.o.o.



CITRIN d.o.o.
po direktoru Mehmetu Akifu Akturku

KUPAC:



Nenad Vlašić