

MARIJAN JURIČIĆ iz Zagreb, Grad Zagreb, Zlatičeva ulica 1, OIB: 46584767696,

i

VLADE JURIČIĆ ( u zemljišnim knjigama kao Vlado Juričić) iz Zagreb, Zlatičeva 1, OIB: 60718187290, kao prodavatelj s jedne strane (u daljnjem tekstu Prodavatelj)

i

TORIĆ GRADNJA d.o.o. iz Zagreba, Stjepana Draganića 7, OIB: 30774285673, zastupano po dir. Vahdetu Toriću, kao kupac s druge strane (u daljnjem tekstu Kupac)

(zajedno ugovorne strane)

dana 17.02.2021.g. u Zagrebu sklapaju sljedeći:

**PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA**  
**(dalje Predugovor)**

I

Prodavatelj Vlade Juričić se obvezuje kupcu prodati, a kupac se obvezuje kupiti nekretninu upisanu u **zk. uložak 1149 k.o. Stenjevec, u naravi kuća, Zlatičeva ulica br.12 i dvorište površine 116 čhv odnosno 417 m2, zk.č.br. 215/8 k.o. Stenjevec, a prodavatelj Marijan Juričić se obvezuje kupcu prodati, a kupac se obvezuje kupiti nekretninu upisanu u **zk. uložak 1150 k.o. Stenjevec, u naravi kuća, zgrada i dvorište u Zagrebu Zlatičeva br.14 površine 117 čhv, zk.č.br. 215/9 k.o. Stenjevec,****

(dalje zajedno Nekretnine).

II

(1)Kupoprodajna cijena svake od Nekretnina označenih pod čl. I. ovog Predugovora iznosi 12,5% od utvrđene vrijednosti svih stanova koji će se nalaziti u zgradi koja će biti izgrađena od strane kupca na Nekretninama, a točna cijena će biti definirana glavnim ugovorom o kupoprodaji Nekretnina koji će biti sklopljen nakon ishoda pravomoćne građevinske dozvole za gradnju na Nekretninama. Svaki od prodavatelja prodaje nekretninu na koju je upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama, te za istu treba primiti 12,5% od utvrđene vrijednosti svih stanova koji će se nalaziti u zgradi koja će biti izgrađena od strane kupca na Nekretninama.

(2)Kupoprodajna cijena za Nekretnine će biti isplaćena na način da će kupac svakome od prodavatelja predati stanove (dalje stanovi) ukupne zbrojene površine svih stanova u visini od 12,5 % brutto površine svih stanova u zgradi koja će biti izgrađena na Nekretninama od strane kupca (u obračun se uzima samo stambena površina zgrade, ne okućnice), a ako isto nije moguće kucima će se predati stanovi u površini koja odgovara što je više moguće naprijed navedenom omjeru površine u odnosu na cijelu zgradu, a ostatak vrijednosti će biti kupcima isplaćen u novcu.

*Jurčić Vlado*

*Marijan Juričić*

*Torić*

TORIĆ GRADNJA  
d.o.o.  
Zagreb

(3) Dakle, kupac će na Nekretninama koje su predmet ovog Predugovora izgraditi zgradu, te nakon etažiranja iste zgrade (u svojstvu prodavatelja stanova) sklopiti s prodavateljima (tada kao kupcima) ugovor o kupoprodaji stanova naprijed navedene ukupne površine u kojem će biti definirana cijena stanova koja će odgovarati cijeni iz ovog Predugovora odnosno glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnina, te će se izvršiti prijeboj međusobnih potraživanja ugovornih strana.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će istodobno sa sklapanjem glavnog ugovora za Nekretnine koje su predmet ovog Predugovora sklopiti i predugovor o kupoprodaji stanova koje će kupac prodati prodavateljima uz potvrdu da nema potraživanja prema prodavateljima kao kupcima stanova) te da su stanovi isplaćeni, dok će glavni ugovor o kupoprodaji tih stanova biti sklopljen nakon etažiranja zgrade u kojoj će se ti stanovi nalaziti.

(5) Opreza radi, ugovorne strane suglasno utvrđuju kako građevinska dozvola za gradnju na Nekretninama mora biti izdana na ime kupca, a prodavatelji ovim putem ovlašćuju kupca za ishođenje građevinske dozvole za gradnju na Nekretninama.

### III

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će glavni ugovor o kupoprodaji Nekretnina biti sklopljen po pozivu kupca na sklapanje glavnog ugovora, koji poziv će biti upućen prodavateljima nakon ishođenja pravomoćne ... građevinske dozvole za gradnju na Nekretninama odnosno druge dozvole za gradnju na Nekretninama (dakle nakon iskazane klauzule pravomoćnosti na građevinskoj dozvoli), pod uvjetom da je prodavatelj Vlade Juričić izvršio brisanje zaloga opisano u čl. IV st.1. ovog Predugovora, a glavni ugovor svakako mora biti sklopljen prije početka radova izgradnje zgrade na Nekretninama.

(2) Prodavateljima se zabranjuje da na bilo koji način raspoložu Nekretninama iz čl. 1. ovog Predugovora, od dana sklapanja ovog Predugovora pa do dana sklapanja glavnog Ugovora, da iste nude trećim osobama za kupovinu, niti da iste na bilo koji način optereće.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako kupac ima pravo jednostranog raskida ovog Predugovora u slučaju da ne bude izdana (i pravomoćna) građevinska dozvola za građenje na Nekretninama u površini dozvoljene gradnje od ukupno (za obje Nekretnine) najmanje 1000 m<sup>2</sup> bruto površine zgrade, kao i u slučaju da iz bilo kojeg drugog razloga nije dopuštena gradnja zgrade površine najmanje 1000 m<sup>2</sup> bruto površine na Nekretninama, odnosno općenito nije moguća gradnja iz bilo kojeg drugog razloga na Nekretninama, te ista gradnja iz tih razloga ne započne najkasnije do 01.01.2022.g. Prodavatelj se obvezuje započeti s građenjem u roku od najviše mjesec dana od dana ishođenja sve dokumentacije potrebne za građenje, te istu završiti u roku od 24 mjeseca od početka gradnje.

(4) U slučaju da ovaj Predugovor bude raskinut iz bilo kojeg razloga, prodavatelji i kupac se obvezuju na potpis sve dokumentacije potrebne za dokazivanje raskida ovog Predugovora nadležnim tijelima.

*Jurčić Vlade*

*Torić*

*Marija Jurčić*

TORIĆ  
D.O.O.  
ZAGREB

#### IV

(1) Prodavatelji jamče kupcu da su ovlašteni raspolagati Nekretninama koje su predmet ovog Predugovora, te da iste nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim ili osobnim teretima, niti se vodi spor čiji bi ishod mogao biti od utjecaja na pravo vlasništva i/ili druga stvarna prava na Nekretninama, osim što je na nekretnini upisanoj u zk.ul. 1149 k.o. Stenjevec upisano pod Z-4905/dn pravo zalogu u korist Zadržna štedionica kućevlasnika i zemljoposjednika S.O.J. Zagreb. Prodavatelj Vlade Juričić se obvezuje prije sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnina ispraviti u zemljišnim knjigama svoje ime na način da isto glasi „Vlade Juričić“, Vlade Juričić obvezuje prije sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnina upisati u zemljišne knjige na Nekretninama svoj OIB.

(2) Prodavatelji se obvezuju po pozivu kupca i/ili nadležnih tijela potpisati svu dokumentaciju potrebnu za ishođenje građevinske dozvole od strane kupca za početak gradnje na Nekretninama, te druge dokumente potrebne za izvođenje tih radova.

#### V

(1) Prodavatelji će u glavnom ugovoru o kupoprodaji ovlastiti kupca da na temelju glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnina, a bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, ishodi u zemljišnim knjigama, odnosno drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo i posjed na Nekretninama, upis prava vlasništva i posjeda na svoje ime na Nekretninama, a jednako tako će i kupac (tada prodavatelj stanova) u glavnom ugovoru o kupoprodaji stanova ovlastiti prodavatelje (tada kupce stanova) da na temelju glavnog ugovora o kupoprodaji stanova, a bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, ishode u zemljišnim knjigama, odnosno drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo i posjed na nekretninama, upis prava vlasništva i posjeda na svoje ime na stanovima. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će istodobno sa sklapanjem glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnina kupac sklopiti ugovor o zasnivanju prava zalogu sa prodavateljima, kojim će ovlastiti svakog od prodavatelja za upis prava zalogu na nekretnini koju svaki od njih prodaje (koje su predmet ovog Predugovora), u iznosu zalogu vrijednosti pojedinačne predmetne nekretnine koju svaki od njih prodaje (računajući za svaku posebno) koja vrijednost zalogu će biti utvrđena u tom ugovoru o zalogu, s tim da se prodavatelji obvezuju kupcu predati brisovno očitovanje za brisanje takvih prava zalogu odmah nakon izvršenog etažiranja zgrade koju će kupac izgraditi na Nekretninama koje su predmet ovog Predugovora.

(2) Prodavatelji se obvezuju po pozivu kupca bez odlaganja izdati kupcu i pismo namjere u kojem će biti navedeni uvjeti za izdavanje brisovnog očitovanja za brisanje prava zalogu sa Nekretnina kako je gore navedeno, kao i suglasnost za etažiranje zgrade koju će kupac izgraditi na Nekretninama koje su predmet ovog Predugovora.

#### VI

Kupac će stupiti u posjed predmetnih Nekretnina nakon sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji Nekretnina.

*Juricic Vlade*

*Toric*

*Marijan Juricic*

TORIĆ GORAN  
d.o.o.  
Zagreb

VII

Sve nesporazume iz ovog Predugovora Ugovorne strane će nastojati riješiti mirnim putem. Ukoliko to ne bude moguće, u rješavanju svih sporova iz ovog Predugovora nadležan će biti Općinski građanski sud u Zagrebu.

VIII

U znak prihvata svih odredbi iz ovog Predugovora, ugovorne strane vlastoručno ga potpisuju, čime isti stupa na snagu.

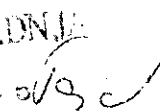
IX

Predugovor je sastavljen i potpisan u tri jednaka primjerka.

Prodavatelji:

Kupac:

  
\_\_\_\_\_  
VLADJE JURČIĆ

  
TORIĆ GRADNJA  
d.o.o.  
Zagreb  
\_\_\_\_\_  
TORIĆ GRADNJA d.o.o.  
zastupano po dir. Vahdetu Toriću

  
\_\_\_\_\_  
MARIJAN JURČIĆ

Ja, javni bilježnik **Marina Markioli**, Zagreb, Nehajska 9,  
potvrđujem da je stranka:

**VLADE JURIČIĆ, OIB 60718187290, ZAGREB, ZLATIĆEVA 1**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 102267820 PU zagrebačka.

**MARIJAN JURIČIĆ, OIB 46584767696, ZAGREB, ZLATIĆEVA ULICA 1**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 114664561 PU zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT u vezi s čl. 38. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 220,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 55,00 kn.

Broj: **OV-4993/2022**  
Zagreb, 14.07.2022.



Javni bilježnik  
Marina Markioli

Ja, javni bilježnik **Marina Markioli**, Zagreb, Nehajska 9,  
potvrđujem da je stranka:

**VAHDET TORIĆ, OIB 40767008143, ZAGREB, KARAŽNIK 3**, kao direktor **TORIĆ GRADNJA d.o.o., MBS 080841684, OIB 30774285673, Zagreb, Ulica Stjepana Draganića 7**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. B2951993 MUP ZDK TEŠANJ, a 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 10,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: **OV-4994/2022**  
Zagreb, 14.07.2022.



Javni bilježnik  
Marina Markioli

Ja, javni bilježnik **Marina Markioli**, Zagreb, Nehajska 9,  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**predugovor o kupoprodaji nekretnina, sklopljen 17.2.2021. s Marijanom Juričićem i Vlade  
Juričićem - ovjerena pod brojem OV-4994/2022 dana 14.07.2022.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 6 stranica i ovjerava se u 2 primjerka. Podnositelj  
isprave je **VAHDET TORIĆ, OIB 40767008143, ZAGREB, KARAŽNIK 3.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 17,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u  
iznosu od 5,00 kn.

**Broj: OV-4995/2022**  
Zagreb, 14.07.2022.



Javni bilježnik  
Marina Markioli