

**SUNČANI UMAG d.o.o.**, Školska ulica 10, Umag , 52470 Umag (Umago) OIB: 11598217726  
kojeg zastupaju direktorica Snježana Koludrović i direktor Franček Pintarič (u daljnjem tekstu:  
Prodavatelj)

i  
**FALANGA ISTRA d.o.o.**, Sosi 49 C, Valica , Umag, OIB: 67391319176 kojeg zastupa direktor  
Mladen Skorić (u daljnjem tekstu: Kupac)

zaključili su dana 30.06.2021. godine u Umagu sljedeći:

## **PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE br. 29/2021**

### **Članak 1.**

Prodavatelj jamči da je isključivi vlasnik i posjednik nekretnine označene u zemljišnoknjižnom  
odjelu Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama kao k.č.br. 2623/1, od ukupno 3636 m<sup>2</sup>,  
upisana u zk.ul.br. 1518, k.o. Umag.

Strane su suglasne da je na predmetnoj čestici izdana građevinska dozvola pod brojem, Klasa:  
UP/I-361-03/20-01/000013, Urbroj: 2105/05-06/22-20-0038, u Umagu dana 16.10.2020. godine,  
za izgradnju građevine stambene namjene, te je postala pravomoćna dana 14.11.2020. godine.

### **Članak 2.**

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje, stan S10 u prizemlju, neto obračunske površine 68,30 m<sup>2</sup>, u  
budućoj stambenoj zgradi, koja će biti sagrađena na k.č.br. 2623/1 u Umagu prema građevinskoj  
dozvoli i glavnim projektima. Stan se sastoji od: kuhinje, blagavaonice, dnevnog boravka,  
kupaone, dvije spavaće sobe, lođe i vrt. Uz gore navedeno, stanu pripada vanjski parking  
oznake VP 51.

### **Članak 3.**

Kupoprodajna cijena (sa uključenim PDV-om) za nekretnine iz članka 2. ovog Predugovora iznosi:

• Stan S10	= 917.000,00 kn
• Vanjski parking VP 51	= 40.000,00 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>957.000,00 kn</b>

Kupac se gore navedeni ukupni iznos obvezuje platiti kompenzacijski, radovima na temelju projekata  
01/2021 i ugovornom troškovniku sklopljenog dana 27.05.2021.

U slučaju bankovnog financiranja gradnje projekta, strane će sačiniti Annex troškova, koji će biti  
istoga uskladiti sa bankom koja će financirati projekt.

Ukoliko Kupac ne izvrši plaćanje tj. ne izvede radove sukladno ugovoru br. 1/2021, ovaj predugovor se automatski raskida. Prodavatelj je ovlašten nekretninu prodati drugom Kupcu.

#### Članak 4.

Prodavatelj jamči Kupcu kako na nekretnini ne postoje uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava koja bi umanjivala ili ograničavala prava Kupca na nekretnini iz čl. 1. ovoga Predugovora.

#### Članak 5.

Prodavatelj se obvezuje završiti izgradnju i podneti zahtjev za tehnički pregled stambene zgrade, u roku 15 mjeseci od datuma ovog predugovora. Po izvršenju tehničkog pregleda stambene zgrade, te izdavanju uporabne dozvole, Prodavatelj će izvršiti sve potrebne radnje za upis objekta u zemljišne knjige i provedbu elaborata etažiranja.

Primopredaja nekretnine će se obaviti po izvršenju kompletnog plaćanja od strane Kupca.

#### Članak 6.

Konačni kupoprodajni ugovor sa tabularnom ispravom strane će sklopiti nakon provedbe elaborata etažiranja u zemljišnim knjigama i nakon što Kupac isplati kupoprodajnu cijenu prema članku 3. ovog predugovora.

Garantni rok za sve radove je dvije godine od primopredaje nekretnina, dok je za ugrađenu opremu onoliko vremena koliko daje proizvođač opreme, a za konstrukciju objekta Prodavatelj daje prenosivu garanciju Izvođača radova u trajanju od 10 (deset) godina.

#### Članak 7.

Troškove sastava ovog Predugovora snosi Prodavatelj, a sve ostale troškove uključujući troškove vlasništva Kupca i drugih isprava od strane javnog bilježnika, snosi Kupac.

#### Članak 8.

Sve sporove proizašle iz ovog Predugovora, ugovorne strane rješavaju se navedenim postupkom u slučaju nemogućnosti rješavanja sporova sporazumno ugovornom nadležnom sudu prema sjedištu Prodavatelja.


**Članak 9.**

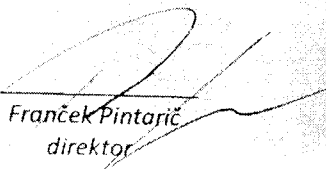
Ovaj Predugovor sadrži 3 (tri) stranice i sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjeraka, za svaku stranu po 1 (jedan) primjerak.

**Članak 10.**

Prodavatelj i Kupac primaju prava i obveze iz ovog Predugovora, te ga u znak toga vlastoručno potpisuju.

**Prodavatelj:**

  
\_\_\_\_\_  
Snježana Koludrović  
direktorica

  
\_\_\_\_\_  
Franček Pintarić  
direktor

MP:



**SUNČANI**  
**UMAG d.o.o.**  
OIB 11598217726

**Kupac:**

  
\_\_\_\_\_  
Falanga Istra d.o.o.

**FALANGA ISTRA**  
**d.o.o. UMAG**  
OIB 6720111071

SUNČANI UMAG d.o.o., Školska ulica 10, Umag , 52470 Umag (Umago) OIB: 11598217726  
kojeg zastupaju direktorica Snježana Koludrović i direktor Franček Pintarič (u daljnjem tekstu:  
Prodavatelj)

FALANGA ISTRA d.o.o., Sosi 49 C, Valica , Umag, OIB: 67391319176 kojeg zastupa direktor Mladen  
Skorić (u daljnjem tekstu: Kupac)

sklapaju dana 06.09.2021. godine u Umagu sljedeći;

## ANEX PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

### Članak 1.

Ugovorne strane konstatiraju da su dana 30.06.2021 u Umagu sklopile Predugovor o kupoprodaji nekretnine , kojim Prodavatelj prodaje , a Kupac kupuje stan S10 u prizemlju, neto obračunske površine 68,30 m<sup>2</sup> u budućoj stambenoj zgradi ,koja će biti sagrađena na k.č.br. 2623/1 u Umagu prema građevinskoj dozvoli i glavnim projektima. Stan se sastoji od: kuhinje, blagavaonice, dnevnog boravka, kupaone, dvije spavaće sobe, lođe i vrt . Uz gore navedeno, stanu pripada vanjski parking oznake VP 51.

### Članak 2

Strane su suglasne da Kupac uz navedene nekretnine iz predugovora, dodatno kupuje i vanjski parking oznake VP 52.

### Članak 3.

Mjenja se Članak 3. predugovora koji sada glasi :

Kupoprodajna cijena ( sa uključenim Pdv-om ) za nekretnine iz predugovora je;

• Stan S10	900.000,00 kn
• VP 51	51.000,00 kn
• VP 52	51.000,00 kn
<b>Ukupno;</b>	<b>1.002.000,00 kn</b>

Kupac se gore navedeni ukupni iznos obvezuje platiti kompenzacijski, radovima po ugovoru br. 01/2021, u iznosu od 900.000,00 kn. Preostali iznos od 102.000,00 kn, Kupac se obvezuje platiti kompenzacijski zemljanim radovima na uređenju okoliša zgrade i infrastrukturnim poslovima oko zgrade, a sve sukladno ugovoru br. 01/2021.

U slučaju bankovnog financiranja gradnje projekta, strane će sačiniti Anex ovog predugovora, te istoga uskladiti sa bankom koja će financirati projekt.

Ukoliko Kupac ne izvrši plaćanje tj. ne izvede radove sukladno ugovoru br. 1/2021, ovaj predugovor se automatski raskida, a Prodavatelj je ovlašten nekretninu prodati drugom Kupcu.

#### Članak 4.

Sve odredbe koje nisu izmijenjene ili dopunjene ovim Aneksom Predugovora, ostaju važiti iz osnovnog Predugovora sklopljenog 30.06.2021

#### Članak 5.

Stranke preuzimaju na sebe i svoje nasljednike sva prava i obveze iz ovog Anexa Predugovora, te se odriču prava pobijanja ovog Anexa Predugovora iz bilo kojeg razloga.  
Ovaj Anex predugovora sadrži 2 (dvije) stranice i sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjeraka, za svaku stranu po 1 (jedan) primjerak.  
U znak suglasnosti i prihvaćanja ovog Anexa Predugovora, te svih prava i obveza, stranke ovaj Anex Predugovora potpisuju

Prodavatelj:  
Sunčani Umag d.o.o.



SUNČANI  
UMAG d.o.o.  
OIB 11598217726

Kupac:  
Falanga Istra d.o.o.