

**OMERČEHAIĆ NURIJA, OIB: 83701599414, državljanin Republike Hrvatske, UL. GIUSEPPEA TROMBA 58 A, ŠIŠAN, LIŽNJAN,** (u zemljišnim knjigama s osobnim podacima i adresom OMERČEHAIĆ NURIJA, OIB: 83701599414, ULICA GIUSEPPEA TROMBE 58A, ŠIŠAN 52100 PULA (POLA)), s jedne strane kao prodavatelj (u dalnjem tekstu kao: Prodavatelj),

i

**BENIĆ ADRIAN, OIB: 11093438025, državljanin Republike Hrvatske, JADREŠKI 129, JADREŠKI, LIŽNJAN,** s druge strane kao kupac (u dalnjem tekstu kao: Kupac),

dana 28. studenog 2025. godine, sklopili su slijedeći

## **P R E D U G O V O R O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### Članak 1.

#### **Uvodne odredbe**

(1) Utvrđuje se da je Prodavatelj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA, upisan kao vlasnik, **u 1/1 dijela**, bez tereta, za nekretnine upisane za Katastarsku općinu: 324337, ŠIŠAN, i to u:

- ZK uložak broj: 4119 k.o. Šišan

k.č.br. 323/5 KUĆA, ŠIŠAN, ULICA GIUSEPPEA TROMBE- VIA GIUSEPPE TROMBA 58C, DVORIŠTE ukupne površine 401 m<sup>2</sup> (DVORIŠTE 292 m<sup>2</sup>, KUĆA, Šišan, Ulica Giuseppea Trombe - Via Giuseppe Tromba 58C 109 m<sup>2</sup>),

- ZK uložak broj: 5376 k.o. Šišan

k.č.br. 322/9, Broj D.L. 10,14 KROŽERA površine 460 m<sup>2</sup> (ORANICA 460 m<sup>2</sup>)

k.č.br. 322/13, Broj D.L. 10,14 KROŽERA površine 157 m<sup>2</sup> (ORANICA 157 m<sup>2</sup>)

(dalje u tekstu: Nekretnine)

(2) Vlasništvo Nekretnina iz prethodnog stavka i njihovo zemljišnoknjižno stanje Prodavatelj dokazuje zemljišnoknjižnim izvadcima čiji preslici čine sastavni dio ovog Predugovora kao njegov Prilog 1.

(3) Utvrđuje se da na zemljišnoknjižnom izvatu u Listu A II za k.č.br. 323/5 k.o. Šišan postoje sljedeći upisi:

- Zaprimljeno 13.06.2022.g. pod brojem Z-11717/2022

ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 23.05.2022, zabilježuje se da je u katastarskom operatu katastarske općine Šišan na kč.br.323/5 evidentirana građevina (Šišan, ulica Giuseppea Trombe-Via Giuseppe Tromba 58C sa 109 m<sup>2</sup>) za koju u postupku provedbe promjene nije priložena uporabna dozvola.

- Zaprimljeno 14.06.2022.g. pod brojem Z-11828/2022

ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 23.05.2022, i čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 39/19), zabilježuje se da je za evidentiranje kuće na kč. br. 323/1 u katastru nije priložena uporabna dozvola.

- Zaprimljeno 28.06.2022.g. pod brojem Z-12658/2022

ZABILJEŽBA, ČL. 149. ZAKONA O GRADNJI (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), OBAVIJEST ZA Z.K. 25.05.2022, koju je izdao Područni ured za katastar Pula-Pola, Klasa: UP/I 932-07/22-02/1034, Urbroj: 541-29-02/11-22-4, da za evidentiranje građevine (kuća površine 155 m<sup>2</sup>) na kč.br. 323/4 k.o. Šišan, u katastru nije priložena uporabna dozvola.

(4) Kupac je prije sklapanja ovoga Predugovora izvršio uvid u zemljišnoknjižne izvatke te je upoznat sa sadržajem iste dokumentacije i da za k.č.br. 323/5 k.o Šišan nije priložena uporabna dozvola, a što potvrđuje svojim potpisom ovog Predugovora.

(5) Prodavatelj se najkasnije do sklapanja Glavnog ugovora obvezuje odvojiti septičku jamu koja služi kući (k.č.br. 323/5 k.o. Šišan), te nakon sklapanja ovog Predugovora stopirati daljnje rezervacije - booking kuće obzirom se ista iznajmljuje u svrhu turističkog najma.

(6) Prodavatelj izjavljuje i jamči Kupcu da je stvarni i zemljišnoknjizični vlasnik i isključivi i neposredni posjednik Nekretnina i da iste nisu opterećene nikakvim knjižnim ili vanknjiznim stvarnim ili osobnim teretom, zalogom niti pravima trećih koja bi na bilo koji način isključila, umanjila ili ograničila prava Prodavatelja ili Kupca koja prenose i stječu ovim Predugovorom.

### Članak 2.

#### Predmet ugovora

(1) Stranke iz ovog Predugovora obvezuju se sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnina (u dalnjem tekstu: Glavni ugovor) kojim će Prodavatelj prodati i prenijeti svoje vlasništvo, a Kupac kupiti i stići vlasništvo Prodavatelja na Nekretninama iz čl. 1.1. kako slijedi:

- ZK uložak broj: 4119 k.o. Šišan

k.č.br. 323/5 KUĆA, ŠIŠAN, ULICA GIUSEPPEA TROMBE- VIA GIUSEPPE TROMBA 58C, DVORIŠTE ukupne površine 401 m<sup>2</sup> (DVORIŠTE 292 m<sup>2</sup>, KUĆA, Šišan, Ulica Giuseppea Trombe - Via Giuseppe Tromba 58C 109 m<sup>2</sup>), **u 1/1 dijela**,

- ZK uložak broj: 5376 k.o. Šišan

k.č.br. 322/9, Broj D.L. 10,14 KROŽERA površine 460 m<sup>2</sup> (ORANICA 460 m<sup>2</sup>), **u 1/1 dijela**,

k.č.br. 322/13, Broj D.L. 10,14 KROŽERA površine 157 m<sup>2</sup> (ORANICA 157 m<sup>2</sup>), **u 1/3 dijela**.

(2) Nakon što je Nekretnine pregleđao, Kupac iste kupuje u zatečenom stanju, potpuno namještene, po principu viđeno-kupljeno. Kupac svojim potpisom ovog Predugovora potvrđuje da je upoznat sa značenjem kupnje po principu viđeno-kupljeno i ugovorne strane isključuju odgovornost Prodavatelja za materijalne nedostatke kupljenih Nekretnina vidljive uobičajenim prelgedom.

(3) Adresa nekretnina je: **ULICA GIUSEPPEA TROMBE- VIA GIUSEPPE TROMBA 58C, ŠIŠAN.**

### Članak 3.

#### Cijena i način plaćanja

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za vlasništvo Nekretnina iz članka 2.1. ovog Predugovora, zajedno s namještajem, iznosi ukupno **=520.000,00 EUR** (slovima: petsto dvadeset tisuća eura).

(2) Kupac se obvezuje u roku 3 (tri) radna dana od sklapanja ovog Predugovora isplatiti Prodavatelju iz vlastitih sredstava na ime kapare kao odustatnine iznos od 10% (deset posto) kupoprodajne cijene odnosno iznos od **=52.000,00 EUR** (slovima: pedeset dvije tisuće eura) i koji će iznos stranke uračunati u isplatu dijela kupoprodajne cijene.

(3) Isplatu kapare iz prethodnog stavka Kupac će sukladno uputi Prodavatelja izvršiti na račun **OMERČEHAĆ NURIJA IBAN HR1423800063232003149 otvoren kod Istarske kreditne banke.**

(4) Isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene u iznosu od **=468.000,00 EUR** (slovima: četiristo šezdeset osam tisuća eura) Kupac se obvezuje isplatiti na račun Prodavatelja iz prethodnog stavka, u roku 8 (osam) dana od sklapanja Glavnog ugovora djelomično iz vlastitih sredstava a djelomično iz sredstava kredita na račun **OMERČEHAĆ NURIJA IBAN HR1423800063232003149 otvoren kod Istarske kreditne banke.**

(5) Za potrebe odobravanja i realiziranja kredita kojim Kupac namjerava isplatiti preostali dio kupoprodajne cijene Prodavatelj se obvezuje na Nekretninama dopustiti upis prava zaloga u korist banke Kupca radi osiguranja tražbine banke do iznosa odobrenog kredita, a sve u svrhu isplate kupoprodajne cijene iz ovog Predugovora, kao i potpisati svu potrebnu dokumentaciju i izjave, te dati na uvid banci svoje osobne podatke i isprave te u vezi toga surađivati u svakom pogledu s bankom Kupca i Kupcem osobno.

(6) Visina kapare i kupoprodajne cijene utvrđena u ovom članku je konačna i nepromjenjiva i na njezinu visinu neće utjecati nikakav eventualni porast ili pad cijena nekretnina.

#### Članak 4.

##### Rok za zaključenja glavnog ugovora kao bitan sastojak

(1) Stranke ovog Predugovora obvezuju se sklopiti Glavni ugovor najkasnije i zaključno u roku **2 (dva) mjeseca od dana sklapanja ovog Predugovora**. Rok za sklapanje Glavnog ugovora bitan je sastojak ovog pravnog posla i ukoliko stranke ne sklope Glavni ugovor najkasnije u roku 2 (dva) mjeseca od dana sklapanja ovog Predugovora, ovaj se Predugovor po sili zakona automatski raskida.

(2) Ukoliko Prodavatelj raskine ovaj Predugovor ili ne pristupi sklapanju Glavnog ugovora najkasnije u roku 2 (dva) mjeseca od dana sklapanja ovog Predugovora odnosno ukoliko Prodavatelj na bilo koji način odustane od prodaje Nekretnina ili se neko od jamstava i/ili izjave Prodavatelja iz ovog Predugovora pokaže neistinitim i/ili netočnim smatrati će se da je ovaj Predugovor raskinut krivnjem Prodavatelja i u tom slučaju Prodavatelj je dužan vratiti Kupcu dvostruki iznos primljene kapare.

(3) Ukoliko Kupac raskine ovaj Predugovor ili ne pristupi sklapanju Glavnog ugovora najkasnije u roku 2 (dva) mjeseca od dana sklapanja ovog Predugovora odnosno ukoliko Kupac na bilo koji način odustane od kupnje Nekretnina, izuzev ukoliko se neko od jamstava i/ili izjave Prodavatelja iz ovog Predugovora pokaže neistinitim i/ili netočnim, smatrati će se da je ovaj Predugovor raskinut krivnjem Kupca i Prodavatelj zadržava primljenu kaparu u cijelosti.

#### Članak 5.

##### Clausula intabulandi

(1) Prodavatelj se obvezuje izdati Kupcu valjanu i bezuvjetnu tabularnu izjavu (clausulu intabulandi) kojom će ga ovlastiti da u zemljšnjim knjigama nadležnog suda i drugim javnim očeviđnicima ishodi upis prava vlasništva na Nekretninama iz čl. 2.1. ovog Predugovora odmah nakon što mu Kupac kupoprodajnu cijenu isplati u cijelosti.

#### Članak 6.

##### Stupanje u posjed

(1) Kupac će stupiti u posjed kupljenih Nekretnina nakon sklapanja Glavnog ugovora i isplate kupoprodajne cijene u cijelosti.

(2) Prodavatelj se obvezuje podmiriti sve troškove koji terete Nekretnine do dana njihove predaje u posjed Kupcu (voda, struja, odvoz smeća, komunalna naknada i sl.) a nakon ulaska Kupca u njihov posjed isti se obvezuje snositi sve te troškove koji nastanu nakon toga a vezani su uz kupljene Nekretnine.



## **Članak 7.**

### **Troškovi**

(1) Trošak ovjere Glavnog ugovora i tabularne izjave kod javnog bilježnika, trošak sklapanja ugovora o kreditu, troška uknjižbe u zemljишnim knjigama, kao i porez na promet nekretninama nisu uključeni u kupoprodajnu cijenu i snosi ih Kupac.

## **Članak 8.**

### **Jamstva Prodavatelja**

(1) Prodavatelj izričito izjavljuje i jamči Kupcu:

- da se u vezi s Nekretninama ne vodi nikakav upravni ili sudski spor,
- da Nekretnine nisu opterećene nikakvim knjižnim ili vanknjižnim stvarnim ili osobnim teretom, zalogom niti pravima trećih koja bi na bilo koji način isključila, umanjila ili ograničila prava Prodavatelja ili Kupca koja prenose i stječu ovim Predugovorom,
- da na Nekretninama ne postoje nedostaci koji bi mu bili poznati a koji bi nedostaci mogli umanjiti vrijednost Nekretnina ili ograničiti raspolaganje njima,
- da u pogledu Nekretnina nije zaključen Predugovor ili bilo kakav drugi pravni posao koji bi na bilo koji način ograničio ili onemogućio da Kupac stekne pravo vlasništva na Nekretninama koje su predmet ovog Predugovora,

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

## **Članak 9.**

### **Način rješavanja sporova**

(1) Ugovorne strane se obvezuju sve eventualne nesporazume i/ili sporove proizašle iz ovog Predugovora primarno nastojati riješiti sporazumno i u međusobnom dogovoru, a u suprotnom za sve sporove koji nastanu u vezi s ovim Predugovorom, u mjeri u kojoj je to dopušteno prisilnim propisima, ugavaraju stvarnu i mjesnu nadležnost Općinskog suda u Puli-Pola.

## **Članak 10.**

### **Salvatorna klauzula**

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju ništetnosti, pobjognosti ili neprovedivosti bilo koje odredbe ovog Predugovora, takva ništetna, pobjorna ili neprovediva odredba neće utjecati na valjanost ostalih odredbi ovog Predugovora. U tom slučaju stranke se obvezuju sklopiti dodatak (aneks) ovom Predugovoru u dijelu koji se odnosi takvu odredbu, a u svrhu otklanjanja navedenog nedostataka, koji će dodatak biti u skladu sa gospodarskom svrhom i ciljem ništetne, pobjejne ili neprovedive odredbe.

### **Ostale odredbe**

## **Članak 11.**

(1) Prodavatelj se obvezuje da od trenutka sklapanja ovog Predugovora pa sve do upisa prava vlasništva u zemljишnim knjigama u korist Kupca neće poduzimati nikakva pravna raspolaganja u vezi s Nekretninom, u vidu njezinog davanja u zalog, najam ili zakup, kao niti jednu od drugih pravnih radnji koje bi mogle dovesti do njezinog otuđenja, opterećenja ili onemogućenog stjecanja prava vlasništva Kupca na njima.

### **Članak 12.**

(1) Sve izmjene i dopune ovog Predugovora vrijede isključivo ukoliko su učinjene u pisanom obliku. Svaka druga izmjena ovog Predugovora koja nije učinjena na takav način ne proizvodi nikakav pravni učinak. Isto vrijedi i za odustanak od pisane forme.

### **Članak 13.**

(1) Potpisom ovog Predugovora ugovorne strane potvrđuju da su istog pažljivo pročitale i razumjele, te da on predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, te da datumom njegovog potpisa prihvaćaju sva prava i obveze kao i pravne posljedice koje iz njega proizlaze.

### **Članak 14.**

(1) Ovaj se Predugovor smatra sklopljenim u trenutku kada isti potpišu obje ugovorne strane.

(2) Ovaj Predugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka, po 1 (jedan) primjerak za svaku ugovornu stranu.

**Prodavatelj:**

  
OMERČEHAIĆ NURIJA

**Kupac:**

  
BENIĆ ADRIAN

Prilog 1: ZK izvadak x2