

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR
Gradonačelnik

KLASA: 370-01/14-01/52
URBROJ: 2198/01-2-23-63
Zadar, 24. travnja 2023.

- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA -

PREDMET: Prijedlog Odluke o sklapanju predugovora za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje na Crvenim kućama u Zadru (6 stanova)

NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE: GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PRAVNI TEMELJ:

- **Zakon o društveno poticanoj stanogradnji**
(„Narodne novine“, broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 - ispravak, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21)
- **Statut Grada Zadra - članak 27.**
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19, 2/20 i 3/21)
- **Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova iz „Programa društveno poticane stanogradnje“**
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 3/03 i 30/10)

PREDLAGATELJ: Gradonačelnik

IZVJESTITELJ: Pročelnica Mirjana Zubčić, dipl.iur.

MATERIJAL IZRADIO: Ured grada

O b r a z l o ž e n j e

Sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji jedinice lokalne samouprave imaju mogućnost kupnje stanova koji se grade prema programu društveno poticane stanogradnje.

Budući su nakon održana dva kruga, u kojem su svi kandidati s Pročišćene konačne liste reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje na lokaciji Crvene kuće imali mogućnost odabira stana, po zaključivanju 88 predugovora ostalo je još 12 neprodanih stanova.

Pravo prvenstva osim jedinica lokalne samouprave ima još i Ministarstvo hrvatskih branitelja s kojim je usuglašena kupoprodaja 6 stanova od strane Grada Zadra.

Grad Zadar u ovom trenutku ne raspolaže praznim stanovima u svom vlasništvu kako bi ih ponudio u najam liječnicima specijalistima koji iz različitih dijelova Hrvatske, a i šire, doseljavaju u Grad Zadar radi popune radnih mjesta u Općoj bolnici Zadar, kao i neophodnom znanstvenom kadru sa Sveučilišta u Zadru.

Stanovi za koje je iskazan interes Grada Zadra za kupoprodaju su: A-1 površine 86,05 m², B-11 površine 86,05 m², B-12 površine 80,60 m², B-23 površine 85,18 m², B-37 površine 84,44 m² i B-49 površine 84,44 m².

Predvidiva cijena stana iz predugovora iznosi 1.193,44 €/m², odnosno za svih šest stanova ukupno 604.787,64 eura. Do zaključenja kupoprodajnog ugovora formirat će se i konačno određena prodajna cijena m² stambenog prostora.

Sukladno članku 20. stavku 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji konačno određena prodajna cijena stana može biti viša najviše do 7% od predviđene cijene utvrđene predugovorom i ne može se naknadno povećati.

Slijedom navedenog, Prijedlog odluke se dostavlja Gradskom vijeću – na razmatranje i odlučivanje.

GRADONAČELNIK

Branko Dukić, v.r.

Temeljem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 - ispravak, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) i članka 27. Statuta Grada Zadra (“Glasnik Grada Zadra”, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19, 2/20 i 3/21), **Gradsko vijeće Grada Zadra**, na ___ sjednici, održanoj dana _____ 2023. godine, **d o n o s i**

ODLUKU

Članak 1.

Prihvaća se sklapanje šest (6) predugovora o kupoprodaji stanova s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama Zagreb, Savska cesta 41/VI, OIB: 69331375926, radi kupnje stanova:

- br. 1 oznake A-1 površine 86,05 m²
- br. 61 oznake B-11 površine 86,05 m²
- br. 62 oznake B-12 površine 80,60 m²
- br. 73 oznake B-23 površine 85,18 m²
- br. 87 oznake B-37 površine 84,44 m²
- br. 99 oznake B-49 površine 84,44 m²

u stambenoj zgradi izgrađenoj na z.k.č br. 3810/90, u naravi šuma, Sokin brig, površine 7.469,00 m², upisanoj u z.k.ul.br. 7546 k.o. Crno, a sve prema nacrtima predugovora koji se nalaze u prilogu ove Odluke i čine njezin sastavni dio.

Članak 2.

Predvidiva cijena stana navedena u predugovorima iz članka 1. ove Odluke iznosi 1.193,44 €/m².

Članak 3.

Sredstva potrebna za kupnju stanova iz članka 1. ove Odluke, terete Proračun Grada Zadra za 2023. i projekcije za 2024. i 2025. godinu, razdjel 070 Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom – kapitalni projekt: K1035-02 ulaganje u gradsku imovinu.

Članak 4.

Ovlašćuje se Gradonačelnik za popisivanje predugovora iz članka 1. ove Odluke te Ugovora o kupoprodaji koji će se zaključiti po konačno određenoj prodajnoj cijeni stana koja može biti viša najviše do 7% od predviđene cijene iz članka 2. ove Odluke.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu danom stupanja na snagu Proračuna Grada Zadra za 2023. godinu i projekcije za 2024. i 2025. godinu *KLASA*: _____; *URBROJ*: _____ kojeg je Gradsko vijeće Grada Zadra usvojilo na 18. sjednici, održanoj _____ svibnja 2023. godine.

KLASA:
URBROJ:

Zadar,

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Marko Vučetić

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI
BROJ: P-23-ZADAR CRVENE KUĆE A1-001/2023

**RADI KUPNJE STANA U STAMBENOJ ZGRADI
ULICA KRSTE ODAKA 2B U ZADRU**

**PRODAVATELJ: AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE
NEKRETNINAMA**

KUPAC: GRAD ZADAR , NARODNI TRG 1, ZADAR

U ZADRU, 2023.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA Zagreb, Savska
cesta 41/VI, OIB: 69331375926, zastupana po direktoru Draganu Hristovu, dipl. oec.

(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i

Grad Zadar, Zadar, Narodni trg 1, OIB: 09933651854, zastupan po gradonačelniku dr. Branku Dukiću

(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

sklopili su u **Zadru**, dana **2023.**

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI BROJ: P-23-Zadar Crvene kuće A1-001/2023

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Temeljem iskazanog interesa Grada Zadra za kupnjom stana ,očitovanja Ministarstva hrvatskih branitelja, KLASA: 370-01/15-01/14, URBROJ: 2198/01-02-22-29, od 13. ožujka 2023. g i Odluke Gradskog vijeća Grada Zadra, KLASA..... URBROJ od svibnja 2023. pristupa se sklapanju ovog Predugovora o kupoprodaji.

Ugovorne strane utvrđuju da je prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine» RH broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) Prodavatelj nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova.

Sukladno zakonskom ovlaštenju iz stavka 1. ovoga članka, Prodavatelj gradi u skladu s građevnom dozvolom, **Klasa: UP/I-361-03/19-01/000577, Ur.broj: 2198/01-5-20-0030**, izdano od **Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo - Grad Zadar, Zadarska županija**, a u okviru provedbenog programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), **stambenu zgradu u Zadru, Ulica Krste Odaka 2B.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine **upisane u z.k.ul. br. 7546, k.o CRNO, z. k. č. br. 3810/90, u naravi šuma, Sokin brig, površine 7.469,00 m2**, koja se nalazi na adresi **Ulica Krste Odaka 2B u Zadru.**

Ugovorne strane su suglasne da je Kupac upoznat sa Programom POS-a te se obvezuju sklopiti Ugovor o kupoprodaji po ispunjenju uvjeta iz ovoga Predugovora.

II. PREDMET

Članak 2.

Predmet ovoga Predugovora je utvrđivanje uvjeta i načina kupoprodaje **12/1000** suvlasničkih dijelova cijele nekretnine opisane u članku 1. ovoga Predugovora sa kojim dijelom će nakon dovršetka gradnje neodvojivo biti povezano vlasništvo posebnog dijela te nekretnine, i to stana br. **1 (slovima: jedan)**, oznaka **A-1, na prvom katu u stambenoj** zgradi netto korisne površine **86,05 m2**. Stan iz stavka 1. ovoga članka opisan je u Etažnom elaboratu izrađenom od strane **Trinas projekt d.o.o.** na temelju glavnog projekta i prema katalogu stanova. Stan se sastoji od sljedećih prostorija: **hodnika, ostave, kupaonice, wc-a, 3 sobe, dnevne sobe, kuhinje i blagovaonice, terase, spremišta oznake 50 i parkirnog mjesta PM 01.**

Članak 3.

Netto korisna površina stana iz članka 2 ovoga Predugovora utvrđena je na temelju **glavnog projekta** primjenom točke 3.3. norme HRN U.C2.100 i Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04, 25/06 i 121/11). Ukoliko bi se po izmjeri dovršenoga stana u naravi utvrdilo da stvarna površina odstupa od površine utvrđene u članku 2 ovoga Predugovora, odstupanja do dva posto (2%), na više ili manje u odnosu na projekt, neće se uzimati u obzir prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji, odnosno konačnog obračuna. Za odstupanja veća od dva posto (2%), razlika će se utvrditi u Ugovoru o kupoprodaji te će se konačnim obračunom utvrditi obveza doplate, odnosno povrata sredstava za odgovarajuću površinu po utvrđenoj kupoprodajnoj vrijednosti za 1,00 m² netto korisne površine dovršenog stana.

III. CIJENA

Članak 4.

Predvidiva cijena 1 m² netto korisne površine stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi **1.193,44 €** (slovima: **tisućustodevedesettri i 44/100 EUR**) odnosno **8.991,97 Kn** (slovima: **osamtisućadevetstodevedesetjedna i 97/100 kn**) po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 kn.

Predvidiva cijena stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi ukupno

102.695,51 €

(slovima: **stodvjetisućešestodevedesetpet i 51/100 EUR**)

što po fiksnom tečaju konverzije iznosi

773.759,32 Kn

(slovima: **sedamstosedamdesettrisućesedamstopedesetdevet i 32/100 kn**)

Predvidivu cijenu navedenu u stavku 2. ovoga članka Kupac je dužan uplatiti Prodavatelju na IBAN broj : **HR4124020061500024071**, otvoren kod **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, a u svrhu uplate obavezno naznačiti ime i prezime Kupca i broj Predugovora o kupoprodaji.

Poslovna banka odabrana po Prodavatelju je **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, (u daljnjem tekstu: Poslovna banka). Prodavatelj je s Poslovnom bankom sklopio Opći ugovor o poslovnoj suradnji.

IV. ROK I NAČIN PLAĆANJA

Članak 5.

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu navedenu u članku 4. Predugovora, platiti na način:

- iznos od **59.687,72 €** (slovima: **pedesetdevettisućaašestoosamdesetsedam i 72/100 EUR**) u roku 30 dana od dana potpisa ovoga Predugovora
- iznos od **43.007,79 €** (slovima: **četrdesettrisućesedam i 79/100 EUR**) u roku do potpisa Ugovora o kupoprodaji, odnosno uvođenja u posjed predmetne nekretnine.

Predvidivu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Predugovora moguće je povećati do 7%, što će se utvrditi nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

V. POREZI

Članak 6.

Porezna obveza Kupca nastaje na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana, u skladu s pozitivnim propisima RH.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

Članak 7.

Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu konačnih troškova, Prodavatelj i Kupac sklopit će Ugovor o kupoprodaji s konačno određenom kupoprodajnom cijenom.

Kupac se svojevolumno i bez prisile, odriče bilo kakvih potraživanja s osnova kamata na sredstva koja je unaprijed uplatio po ovom Predugovoru, a što potvrđuje potpisom ovoga Predugovora.

VI. ROK

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nakon dovršetka građenja i konačnosti uporabne dozvole te predati stan u posjed Kupcu u predvidivom roku do **15.05.2023. godine**.

Ugovorne stranke suglasne su da Prodavatelj ne odgovara za zakašnjenje predaje u posjed stana Kupcu do kojega bi došlo u slučaju:

- više sile;
- postupanja i propusta sudionika u građenju zbog kojih dolazi do promjena u dinamici ostvarivanja planskih elemenata proizvodnoga programa, a bez krivnje Prodavatelja;
- postupanja i donošenja akata tijela državne vlasti i nositelja javnih ovlaštenja, kojima se omete i onemogućiti planirana dinamika građenja.

U slučaju nastanka navedenih okolnosti i odgađanja roka dovršetka objekta i ispunjenja pretpostavki za sklapanje Ugovora o kupoprodaji koji nužno dovode do odgađanje roka predaje u posjed stana, Prodavatelj će bez odlaganja obavijestiti Kupca o odgađanju i o novom roku za predaju u posjed stana.

U slučaju iz prethodnoga stavka ovoga članka Kupac je ovlašten održati Predugovor na snazi ili zatražiti njegov raskid.

U slučaju da Kupac, u roku od osam dana od dana primitka pisane obavijesti o odgađanju roka predaje u posjed stana, ne obavijesti Prodavatelja da raskida Predugovor, smatrati će se da je pristao na novoutvrđeni rok.

Ukoliko Prodavatelj isključivo svojom krivnjom ne dovrši građenje objekta u planiranom roku, odnosno ne sklopi Ugovor o kupoprodaji te ne preda stan u posjed kupcu u roku određenom stavkom 1. ovoga članka, dužan je Kupcu priznati penale u visini 0,5 ‰ (pola promila) dnevno, a najviše do 3 ‰ (tri posto) ugovorene cijene stana.

VII. UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA

Članak 9.

Prodavatelj se obvezuje da će o svom trošku, a nakon konačnosti uporabne dozvole izvršiti upis etažirane građevine u zemljišne knjige.

Kupac snosi sve troškove vezane uz upis u zemljišne knjige odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine koja je predmet ovog Predugovora.

VIII. UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 10.

Ugovorom o kupoprodaji Prodavatelj će dopustiti Kupcu da u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda ishodi na svoje ime uknjižbu prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine i pripadajućem suvlasničkom dijelu.

Ugovorom o kupoprodaji stranke će u skladu s Predugovorom i pozitivnim propisima utvrditi sve elemente kupoprodaje predmetnog stana i urediti sve međusobne odnose, a osobito:

- suvlasnički udio koji je predmet Predugovora o kupoprodaji
- površinu stana u m²
- konačni obračun kupoprodajne cijene stana (ukoliko ga je potrebno učiniti);
- obveze Prodavatelja temeljem jamstva za nedostatke;
- utvrditi zabilježbu zabrane otuđenja i davanja u najam nekretnine iz čl. 10. u roku 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji

Članak 11.

Kupac je dužan Prodavatelju dati točnu adresu na kojoj će primati obavijesti i pisma, te ga pravovremeno izvijestiti o svakoj promjeni te adrese. U protivnom, dostavljanjem preporučene pošiljke na zadnju poznatu adresu Kupca, smatrat će se da je Kupac uredno obaviješten i da je Prodavatelj uredno izvršio svoju obvezu, a sav rizik snosi Kupac.

Sve obavijesti i pismena Kupcu se mogu dostavljati i putem elektroničke pošte na e-mail adresu koju Kupac naznači. U tom slučaju, smatrat će se da je Kupcu uredno izvršena dostava trenutkom zaprimanja e-pošte na računalo poslužitelja.

Kupac je dužan bez odgode izvijestiti Prodavatelja i dostaviti mu podatke o eventualnim promjenama sjedišta, kao i o svom trošku pribaviti druge instrumente osiguranja potraživanja i eventualne suglasnosti potrebne za pravilan upis svih knjižnih prava koje proizlaze iz ovog i potonjeg pravnog posla koje zatraži Prodavatelj.

IX. RASKID

Članak 12.

Svaka ugovorna strana može raskinuti ovaj Predugovor iz razloga koji su u njemu navedeni, kao i zbog drugih zakonom predviđenih razloga.

Ukoliko Kupac ne uplati ugovorenu cijenu u roku navedenom u članku 5. Predugovora, Prodavatelj može, po isteku daljnjeg roka od 7 dana, raskinuti Predugovor i ponuditi stan na tržište i bez posebne obavijesti Kupcu. U navedenom će slučaju, Prodavatelj vratiti Kupcu uplaćena sredstva beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto) u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

U slučaju da Kupac raskine Predugovor bez krivnje Prodavatelja, uplaćena sredstva bit će mu vraćena beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto), u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove nastale po ovom Predugovoru rješavati mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u **Zadru**.

Članak 14.

Ovaj je Predugovor sklopljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) primjerak dobiva kupac, a 2 (dvije) ovjerene preslike dobiva prodavatelj.

Ovaj Predugovor stupa na snagu potpisom obiju ugovornih strana.

Klasa: **370-04/21-02/7**

Ur. broj: **356-06/23-100**

PRODAVATELJ:

KUPAC:

direktor
Dragan Hristov, dipl. oec.

gradonačelnik,
dr. Branko Dukić

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI
BROJ: P-23-ZADAR CRVENE KUĆE A1-061/2023

**RADI KUPNJE STANA U STAMBENOJ ZGRADI
ULICA KRSTE ODAKA 2A U ZADRU**

**PRODAVATELJ: AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE
NEKRETNINAMA**

KUPAC: GRAD ZADAR , NARODNI TRG 1, ZADAR

U ZADRU, 2023.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA Zagreb, Savska
cesta 41/VI, OIB: 69331375926, zastupana po direktoru Draganu Hristovu, dipl. oec.

(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i

Grad Zadar, Zadar, Narodni trg 1, OIB: **09933651854**, zastupan po gradonačelniku dr. Branku Dukiću

(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

sklopili su u **Zadru**, dana **2023.**

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI **BROJ: P-23-Zadar Crvene kuće A1-061/2023**

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Temeljem iskazanog interesa Grada Zadra za kupnjom stana, očitovanja Ministarstva hrvatskih branitelja, KLASA: 370-01/15-01/14, URBROJ: 2198/01-02-22-29, od 13. ožujka 2023. g i Odluke Gradskog vijeća Grada Zadra KLASA.....URBROJ.....od svibnja 2023. g pristupa se sklapanju ovog Predugovora o kupoprodaji.

Ugovorne strane utvrđuju da je prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine» RH broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) Prodavatelj nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova.

Sukladno zakonskom ovlaštenju iz stavka 1. ovoga članka, Prodavatelj gradi u skladu s građevnom dozvolom, **Klasa: UP/I-361-03/19-01/000577, Ur.broj: 2198/01-5-20-0030**, izdano od strane **Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo - Grad Zadar, Zadarska županija**, a u okviru provedbenog programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), **stambenu zgradu u Zadru, Ulica Krste Odaka 2A.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine **upisane u z.k.ul. br. 7546, k.o CRNO, z. k. č. br. 3810/90, u naravi šuma, Sokin brig, površine 7.469,00 m2**, koja se nalazi na adresi **Ulica Krste Odaka 2A u Zadru.**

Ugovorne strane su suglasne da je Kupac upoznat sa Programom POS-a te se obvezuju sklopiti Ugovor o kupoprodaji po ispunjenju uvjeta iz ovoga Predugovora.

II. PREDMET

Članak 2.

Predmet ovoga Predugovora je utvrđivanje uvjeta i načina kupoprodaje **12/1000** suvlasničkih dijelova cijele nekretnine opisane u članku 1. ovoga Predugovora sa kojim dijelom će nakon dovršetka gradnje neodvojivo biti povezano vlasništvo posebnog dijela te nekretnine, i to stana br. **61 (slovima: šezdesetjedan)**, oznaka **B-11, na prvom katu u stambenoj zgradi** netto korisne površine **86,05 m2**. Stan iz stavka 1. ovoga članka opisan je u Etažnom elaboratu izrađenom od strane **Trinas projekt d.o.o.** na temelju glavnog projekta i prema katalogu stanova. Stan se sastoji od sljedećih prostorija: **hodnika, ostave, kupaonice, 3 sobe, wc-a, dnevne sobe, kuhinje i blagovaonice, terase, spremišta oznake 80 i parkirnog mjesta PM 84.**

Članak 3.

Netto korisna površina stana iz članka 2 ovoga Predugovora utvrđena je na temelju **glavnog projekta** primjenom točke 3.3. norme HRN U.C2.100 i Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04, 25/06 i 121/11). Ukoliko bi se po izmjeri dovršenoga stana u naravi utvrdilo da stvarna površina odstupa od površine utvrđene u članku 2 ovoga Predugovora, odstupanja do dva posto (2%), na više ili manje u odnosu na projekt, neće se uzimati u obzir prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji, odnosno konačnog obračuna. Za odstupanja veća od dva posto (2%), razlika će se utvrditi u Ugovoru o kupoprodaji te će se konačnim obračunom utvrditi obveza doplate, odnosno povrata sredstava za odgovarajuću površinu po utvrđenoj kupoprodajnoj vrijednosti za 1,00 m² netto korisne površine dovršenog stana.

III. CIJENA

Članak 4.

Predvidiva cijena 1 m² netto korisne površine stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi **1.193,44 € (slovima: tisućustodevedesetri i 44/100 EUR)** odnosno **8.991,97 Kn (slovima: osamtisućadevetstodevedesetjedna i 97/100 kn)** po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 kn.

Predvidiva cijena stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi ukupno

102.695,51 €

(slovima: stodvjetisućešestodevedesetpet i 51/100 EUR)

što po fiksnom tečaju konverzije iznosi

773.759,32 Kn

(slovima: sedamstosedamdesettrisućesedamstopedesetdevet i 32/100 kn)

Predvidivu cijenu navedenu u stavku 2. ovoga članka Kupac je dužan uplatiti Prodavatelju na IBAN broj : **HR4124020061500024071**, otvoren kod **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, a u svrhu uplate obavezno naznačiti ime i prezime Kupca i broj Predugovora o kupoprodaji.

Poslovna banka odabrana po Prodavatelju je **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, (u daljnjem tekstu: Poslovna banka). Prodavatelj je s Poslovnom bankom sklopio Opći ugovor o poslovnoj suradnji.

IV. ROK I NAČIN PLAĆANJA

Članak 5.

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu navedenu u članku 4. Predugovora, platiti na način:

- iznos od **59.687,72 € (slovima: pedesetdevettisućaašestoosamdesetsedam i 72/100 EUR)** u roku 30 dana od dana potpisa ovoga Predugovora
- iznos od **43.007,79 € (slovima: četrdesettrisućesedam i 79/100 EUR)** u roku do potpisa Ugovora o kupoprodaji, odnosno uvođenja u posjed predmetne nekretnine.

Predvidivu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Predugovora moguće je povećati do 7%, što će se utvrditi nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

V. POREZI

Članak 6.

Porezna obveza Kupca nastaje na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana, u skladu s pozitivnim propisima RH.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

Članak 7.

Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu konačnih troškova, Prodavatelj i Kupac sklopit će Ugovor o kupoprodaji s konačno određenom kupoprodajnom cijenom.

Kupac se svojevolumno i bez prisile, odriče bilo kakvih potraživanja s osnova kamata na sredstva koja je unaprijed uplatio po ovom Predugovoru, a što potvrđuje potpisom ovoga Predugovora.

VI. ROK

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nakon dovršetka građenja i konačnosti uporabne dozvole te predati stan u posjed Kupcu u predvidivom roku do **15.05.2023. godine**.

Ugovorne stranke suglasne su da Prodavatelj ne odgovara za zakašnjenje predaje u posjed stana Kupcu do kojega bi došlo u slučaju:

- više sile;
- postupanja i propusta sudionika u građenju zbog kojih dolazi do promjena u dinamici ostvarivanja planskih elemenata proizvodnoga programa, a bez krivnje Prodavatelja;
- postupanja i donošenja akata tijela državne vlasti i nositelja javnih ovlaštenja, kojima se omete i onemogućiti planirana dinamika građenja.

U slučaju nastanka navedenih okolnosti i odgađanja roka dovršetka objekta i ispunjenja pretpostavki za sklapanje Ugovora o kupoprodaji koji nužno dovode do odgađanje roka predaje u posjed stana, Prodavatelj će bez odlaganja obavijestiti Kupca o odgađanju i o novom roku za predaju u posjed stana.

U slučaju iz prethodnoga stavka ovoga članka Kupac je ovlašten održati Predugovor na snazi ili zatražiti njegov raskid.

U slučaju da Kupac, u roku od osam dana od dana primitka pisane obavijesti o odgađanju roka predaje u posjed stana, ne obavijesti Prodavatelja da raskida Predugovor, smatrati će se da je pristao na novoutvrđeni rok.

Ukoliko Prodavatelj isključivo svojom krivnjom ne dovrši građenje objekta u planiranom roku, odnosno ne sklopi Ugovor o kupoprodaji te ne preda stan u posjed kupcu u roku određenom stavkom 1. ovoga članka, dužan je Kupcu priznati penale u visini 0,5 ‰ (pola promila) dnevno, a najviše do 3 ‰ (tri posto) ugovorene cijene stana.

VII. UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA

Članak 9.

Prodavatelj se obvezuje da će o svom trošku, a nakon konačnosti uporabne dozvole izvršiti upis etažirane građevine u zemljišne knjige.

Kupac snosi sve troškove vezane uz upis u zemljišne knjige odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine koja je predmet ovog Predugovora.

VIII. UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 10.

Ugovorom o kupoprodaji Prodavatelj će dopustiti Kupcu da u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda ishodi na svoje ime uknjižbu prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine i pripadajućem suvlasničkom dijelu.

Ugovorom o kupoprodaji stranke će u skladu s Predugovorom i pozitivnim propisima utvrditi sve elemente kupoprodaje predmetnog stana i urediti sve međusobne odnose, a osobito:

- suvlasnički udio koji je predmet Predugovora o kupoprodaji
- površinu stana u m²
- konačni obračun kupoprodajne cijene stana (ukoliko ga je potrebno učiniti).;
- obveze Prodavatelja temeljem jamstva za nedostatke;
- utvrditi zabilježbu zabrane otuđenja i davanja u najam nekretnine iz čl. 10. u roku 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji

Članak 11.

Kupac je dužan Prodavatelju dati točnu adresu na kojoj će primati obavijesti i pisma, te ga pravovremeno izvijestiti o svakoj promjeni te adrese. U protivnom, dostavljanjem preporučene pošiljke na zadnju poznatu adresu Kupca, smatrat će se da je Kupac uredno obaviješten i da je Prodavatelj uredno izvršio svoju obvezu, a sav rizik snosi Kupac.

Sve obavijesti i pismena Kupcu se mogu dostavljati i putem elektroničke pošte na e-mail adresu koju Kupac

naznači. U tom slučaju, smatrat će se da je Kupcu uredno izvršena dostava trenutkom zaprimanja e-pošte na računalo poslužitelja.

Kupac je dužan bez odgode izvijestiti Prodavatelja i dostaviti mu podatke o eventualnim sjedišta, kao i o svom trošku pribaviti druge instrumente osiguranja potraživanja i eventualne suglasnosti potrebne za pravilan upis svih knjižnih prava koje proizlaze iz ovog i potonjeg pravnog posla koje zatraži Prodavatelj.

IX. RASKID

Članak 12.

Svaka ugovorna strana može raskinuti ovaj Predugovor iz razloga koji su u njemu navedeni, kao i zbog drugih zakonom predviđenih razloga.

Ukoliko Kupac ne uplati ugovorenu cijenu u roku navedenom u članku 5. Predugovora, Prodavatelj može, po isteku daljnjeg roka od 7 dana, raskinuti Predugovor i ponuditi stan na tržište i bez posebne obavijesti Kupcu. U navedenom će slučaju, Prodavatelj vratiti Kupcu uplaćena sredstva beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto) u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

U slučaju da Kupac raskine Predugovor bez krivnje Prodavatelja, uplaćena sredstva bit će mu vraćena beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto), u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove nastale po ovom Predugovoru rješavati mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u **Zadru**.

Članak 14.

Ovaj je Predugovor sklopljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) primjerak dobiva kupac, a 2 (dvije) ovjerene preslike dobiva prodavatelj.

Ovaj Predugovor stupa na snagu potpisom obiju ugovornih strana.

Klasa: **370-04/21-02/7**

Ur. broj: **356-06/23-101**

PRODAVATELJ:

KUPAC:

Direktor
Dragan Hristov, dipl. oec.

Gradonačelnik
dr. Branko Dukić

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI
BROJ: P-23-ZADAR CRVENE KUĆE A1-062/2023

**RADI KUPNJE STANA U STAMBENOJ ZGRADI
ULICA KRSTE ODAKA 2A U ZADRU**

**PRODAVATELJ: AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE
NEKRETNINAMA**

KUPAC: GRAD ZADAR , NARODNI TRG 1, ZADAR

U ZADRU, 2023.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA Zagreb, Savska
cesta 41/VI, OIB: 69331375926, zastupana po direktoru Draganu Hristovu, dipl. oec.

(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i

Grad Zadar, Zadar, Narodni trg 1, OIB: **09933651854**, zastupan po gradonačelniku dr. Branku Dukiću
(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

sklopili su u **Zadru**, dana **31.03.2023.**

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI **BROJ: P-23-Zadar Crvene kuće A1-062/2023**

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Temeljem iskazanog interesa Grada Zadra za kupnjom stana , očitovanja Ministarstva hrvatskih branitelja, KLASA: 370-01/15-01/14, URBROJ: 2198/01-02-22-29, od 13. ožujka 2023. g i Odluke Gradskog vijeća Grada Zadra KLASA.....URBROJ.....od svibnja 2023. g pristupa se sklapanju ovog Predugovora o kupoprodaji.

Ugovorne strane utvrđuju da je prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine» RH broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) Prodavatelj nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova.

Sukladno zakonskom ovlaštenju iz stavka 1. ovoga članka, Prodavatelj gradi u skladu s građevnom dozvolom, **Klasa: UP/I-361-03/19-01/000577, Ur.broj: 2198/01-5-20-0030**, izdano od strane **Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo - Grad Zadar, Zadarska županija**, a u okviru provedbenog programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), **stambenu** zgradu u **Zadru, Ulica Krste Odaka 2A.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine **upisane u z.k.ul. br. 7546, k.o CRNO, z. k. č. br. 3810/90, u naravi šuma, Sokin brig, površine 7.469,00 m2**, koja se nalazi na adresi **Ulica Krste Odaka 2A u Zadru.**

Ugovorne strane su suglasne da je Kupac upoznat sa Programom POS-a te se obvezuju sklopiti Ugovor o kupoprodaji po ispunjenju uvjeta iz ovoga Predugovora.

II. PREDMET

Članak 2.

Predmet ovoga Predugovora je utvrđivanje uvjeta i načina kupoprodaje **12/1000** suvlasničkih dijelova cijele nekretnine opisane u članku 1. ovoga Predugovora sa kojim dijelom će nakon dovršetka gradnje neodvojivo biti povezano vlasništvo posebnog dijela te nekretnine, i to stana br. **62 (slovima: šezdesetdva)**, oznaka **B-12, na drugom katu u stambenoj** zgradi netto korisne površine **80,60 m2**. Stan iz stavka 1. ovoga članka opisan je u Etažnom elaboratu izrađenom od strane **Trinas projekt d.o.o.** na temelju glavnog projekta i prema katalogu stanova. Stan se sastoji od sljedećih prostorija: **hodnika, kupaonice, ostave, dnevne sobe, kuhinje i blagovaonice, 2 sobe, wc-a, lođe, spremišta oznake 74 i parkirnog mjesta PM 51.**

Članak 3.

Netto korisna površina stana iz članka 2 ovoga Predugovora utvrđena je na temelju **glavnog projekta** primjenom točke 3.3. norme HRN U.C2.100 i Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04, 25/06 i 121/11). Ukoliko bi se po izmjeri dovršenoga stana u naravi utvrdilo da stvarna površina odstupa od površine utvrđene u članku 2 ovoga Predugovora, odstupanja do dva posto (2%), na više ili manje u odnosu na projekt, neće se uzimati u obzir prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji, odnosno konačnog obračuna. Za odstupanja veća od dva posto (2%), razlika će se utvrditi u Ugovoru o kupoprodaji te će se konačnim obračunom utvrditi obveza doplate, odnosno povrata sredstava za odgovarajuću površinu po utvrđenoj kupoprodajnoj vrijednosti za 1,00 m² netto korisne površine dovršenog stana.

III. CIJENA

Članak 4.

Predvidiva cijena 1 m² netto korisne površine stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi **1.193,44 € (slovima: tisućustodevedesetri i 44/100 EUR)** odnosno **8.991,97 Kn (slovima: osamtisućadevetstodevedesetjedna i 97/100 kn)** po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 kn.

Predvidiva cijena stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi ukupno

96.191,26 €

(slovima: devedesetšesttisućastodevedesetjedan i 26/100 EUR)

što po fiksnom tečaju konverzije iznosi

724.753,05 Kn

(slovima: sedamstodvadesetčetiristisućesedamstopedesetri i 5/100 kn)

Predvidivu cijenu navedenu u stavku 2. ovoga članka Kupac je dužan uplatiti Prodavatelju na IBAN broj : **HR4124020061500024071**, otvoren kod **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, a u svrhu uplate obavezno naznačiti ime i prezime Kupca i broj Predugovora o kupoprodaji.

Poslovna banka odabrana po Prodavatelju je **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, (u daljnjem tekstu: Poslovna banka). Prodavatelj je s Poslovnom bankom sklopio Opći ugovor o poslovnoj suradnji.

IV. ROK I NAČIN PLAĆANJA

Članak 5.

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu navedenu u članku 4. Predugovora, platiti na način:

- iznos od **55.907,38 € (slovima: pedesetpettisućadevetsosedam i 38/100 EUR)** u roku 30 dana od dana potpisa ovoga Predugovora
- iznos od **40.283,88 € (slovima: četrdesettisućadvjestoosamdesetri i 88/100 EUR)** u roku do potpisa Ugovora o kupoprodaji, odnosno uvođenja u posjed predmetne nekretnine.

Predvidivu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Predugovora moguće je povećati do 7%, što će se utvrditi nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

V. POREZI

Članak 6.

Porezna obveza Kupca nastaje na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana, u skladu s pozitivnim propisima RH.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

Članak 7.

Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu konačnih troškova, Prodavatelj i Kupac sklopit će Ugovor o kupoprodaji s konačno određenom kupoprodajnom cijenom.

Kupac se svojevolumno i bez prisile, odriče bilo kakvih potraživanja s osnova kamata na sredstva koja je unaprijed uplatio po ovom Predugovoru, a što potvrđuje potpisom ovoga Predugovora.

VI. ROK

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nakon dovršetka građenja i konačnosti uporabne dozvole te predati stan u posjed Kupcu u predvidivom roku do **15.05.2023. godine**.

Ugovorne stranke suglasne su da Prodavatelj ne odgovara za zakašnjenje predaje u posjed stana Kupcu do kojega bi došlo u slučaju:

- više sile;
- postupanja i propusta sudionika u građenju zbog kojih dolazi do promjena u dinamici ostvarivanja planskih elemenata proizvodnoga programa, a bez krivnje Prodavatelja;
- postupanja i donošenja akata tijela državne vlasti i nositelja javnih ovlaštenja, kojima se omete i onemogućiti planirana dinamika građenja.

U slučaju nastanka navedenih okolnosti i odgađanja roka dovršetka objekta i ispunjenja pretpostavki za sklapanje Ugovora o kupoprodaji koji nužno dovode do odgađanje roka predaje u posjed stana, Prodavatelj će bez odlaganja obavijestiti Kupca o odgađanju i o novom roku za predaju u posjed stana.

U slučaju iz prethodnoga stavka ovoga članka Kupac je ovlašten održati Predugovor na snazi ili zatražiti njegov raskid.

U slučaju da Kupac, u roku od osam dana od dana primitka pisane obavijesti o odgađanju roka predaje u posjed stana, ne obavijesti Prodavatelja da raskida Predugovor, smatrati će se da je pristao na novoutvrđeni rok.

Ukoliko Prodavatelj isključivo svojom krivnjom ne dovrši građenje objekta u planiranom roku, odnosno ne sklopi Ugovor o kupoprodaji te ne preda stan u posjed kupcu u roku određenom stavkom 1. ovoga članka, dužan je Kupcu priznati penale u visini 0,5 ‰ (pola promila) dnevno, a najviše do 3 ‰ (tri posto) ugovorene cijene stana.

VII. UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA

Članak 9.

Prodavatelj se obvezuje da će o svom trošku, a nakon konačnosti uporabne dozvole izvršiti upis etažirane građevine u zemljišne knjige.

Kupac snosi sve troškove vezane uz upis u zemljišne knjige odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine koja je predmet ovog Predugovora.

VIII. UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 10.

Ugovorom o kupoprodaji Prodavatelj će dopustiti Kupcu da u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda ishodi na svoje ime uknjižbu prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine i pripadajućem suvlasničkom dijelu.

Ugovorom o kupoprodaji stranke će u skladu s Predugovorom i pozitivnim propisima utvrditi sve elemente kupoprodaje predmetnog stana i urediti sve međusobne odnose, a osobito:

- suvlasnički udio koji je predmet Predugovora o kupoprodaji
- površinu stana u m²
- konačni obračun kupoprodajne cijene stana (ukoliko ga je potrebno učiniti);
- obveze Prodavatelja temeljem jamstva za nedostatke;
- utvrditi zabilježbu zabrane otuđenja i davanja u najam nekretnine iz čl. 10. u roku 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji

Članak 11.

Kupac je dužan Prodavatelju dati točnu adresu na kojoj će primati obavijesti i pisma, te ga pravovremeno izvijestiti o svakoj promjeni te adrese. U protivnom, dostavljanjem preporučene pošiljke na zadnju poznatu adresu Kupca, smatrat će se da je Kupac uredno obaviješten i da je Prodavatelj uredno izvršio svoju obvezu, a sav rizik snosi Kupac.

Sve obavijesti i pismena Kupcu se mogu dostavljati i putem elektroničke pošte na e-mail adresu koju Kupac naznači. U tom slučaju, smatrat će se da je Kupcu uredno izvršena dostava trenutkom zaprimanja e-pošte na računalo poslužitelja.

Kupac je dužan bez odgode izvijestiti Prodavatelja i dostaviti mu podatke o eventualnim promjenama djelatnosti kao i o svom trošku pribaviti druge instrumente osiguranja potraživanja i eventualne suglasnosti potrebne za pravilan upis svih knjižnih prava koje proizlaze iz ovog i potonjeg pravnog posla koje zatraži Prodavatelj.

IX. RASKID

Članak 12.

Svaka ugovorna strana može raskinuti ovaj Predugovor iz razloga koji su u njemu navedeni, kao i zbog drugih zakonom predviđenih razloga.

Ukoliko Kupac ne uplati ugovorenu cijenu u roku navedenom u članku 5. Predugovora, Prodavatelj može, po isteku daljnjeg roka od 7 dana, raskinuti Predugovor i ponuditi stan na tržište i bez posebne obavijesti Kupcu. U navedenom će slučaju, Prodavatelj vratiti Kupcu uplaćena sredstva beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto) u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

U slučaju da Kupac raskine Predugovor bez krivnje Prodavatelja, uplaćena sredstva bit će mu vraćena beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto), u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove nastale po ovom Predugovoru rješavati mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u **Zadru**.

Članak 14.

Ovaj je Predugovor sklopljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) primjerak dobiva kupac, a 2 (dvije) ovjerene preslike dobiva prodavatelj.

Ovaj Predugovor stupa na snagu potpisom obiju ugovornih strana.

Klasa: **370-04/21-02/7**

Ur. broj: **356-06/23-102**

PRODAVATELJ:

KUPAC:

Direktor
Dragan Hristov, dipl. oec.

gradonačelnik,
dr. Branko Dukić

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI
BROJ: P-23-ZADAR CRVENE KUĆE A1-073/2023

**RADI KUPNJE STANA U STAMBENOJ ZGRADI
ULICA KRSTE ODAKA 2A U ZADRU**

**PRODAVATELJ: AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE
NEKRETNINAMA**

KUPAC: GRAD ZADAR , NARODNI TRG 1, ZADAR

U ZADRU, 2023.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA Zagreb, Savska
cesta 41/VI, OIB: 69331375926, zastupana po direktoru Draganu Hristovu, dipl. oec.

(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i

Grad Zadar, Zadar, Narodni trg 1, OIB: **09933651854**, zastupan po gradonačelniku dr. Branku Dukiću
(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

sklopili su u **Zadru**, dana **2023.**

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI **BROJ: P-23-Zadar Crvene kuće A1-073/2023**

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Temeljem iskazanog interesa Grada Zadra za kupnjom stana , očitovanja Ministarstva hrvatskih branitelja, KLASA: 370-01/15-01/14, URBROJ: 2198/01-02-22-29, od 13. ožujka 2023. g i Odluke Gradskog vijeća Grada Zadra KLASA.....URBROJ.....od svibnja 2023. g pristupa se sklapanju ovog Predugovora o kupoprodaji.

Ugovorne strane utvrđuju da je prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine» RH broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) Prodavatelj nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova.

Sukladno zakonskom ovlaštenju iz stavka 1. ovoga članka, Prodavatelj gradi u skladu s građevnom dozvolom, **Klasa: UP/I-361-03/19-01/000577, Ur.broj: 2198/01-5-20-0030**, izdano od strane **Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo - Grad Zadar, Zadarska županija**, a u okviru provedbenog programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), **stambenu** zgradu u **Zadru, Ulica Krste Odaka 2A.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine **upisane u z.k.ul. br. 7546, k.o CRNO, z. k. č. br. 3810/90, u naravi šuma, Sokin brig, površine 7.469,00 m2**, koja se nalazi na adresi **Ulica Krste Odaka 2A u Zadru.**

Ugovorne strane su suglasne da je Kupac upoznat sa Programom POS-a te se obvezuju sklopiti Ugovor o kupoprodaji po ispunjenju uvjeta iz ovoga Predugovora.

II. PREDMET

Članak 2.

Predmet ovoga Predugovora je utvrđivanje uvjeta i načina kupoprodaje **12/1000** suvlasničkih dijelova cijele nekretnine opisane u članku 1. ovoga Predugovora sa kojim dijelom će nakon dovršetka gradnje neodvojivo biti povezano vlasništvo posebnog dijela te nekretnine, i to stana br. **73 (slovima: sedamdesettri)**, oznaka **B-23, na drugom katu u stambenoj** zgradi netto korisne površine **85,18 m2**. Stan iz stavka 1. ovoga članka opisan je u Etažnom elaboratu izrađenom od strane **Trinas projekt d.o.o.** na temelju glavnog projekta i prema katalogu stanova. Stan se sastoji od sljedećih prostorija: **hodnika, ostave, kupaonice, 3 sobe, wc-a, dnevne sobe, kuhinje i blagovaonice, terase, spremišta oznake 71 i parkirnog mjesta PM 85.**

Članak 3.

Netto korisna površina stana iz članka 2 ovoga Predugovora utvrđena je na temelju **glavnog projekta** primjenom točke 3.3. norme HRN U.C2.100 i Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04, 25/06 i 121/11). Ukoliko bi se po izmjeri dovršenoga stana u naravi utvrdilo da stvarna površina odstupa od površine utvrđene u članku 2 ovoga Predugovora, odstupanja do dva posto (2%), na više ili manje u odnosu na projekt, neće se uzimati u obzir prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji, odnosno konačnog obračuna. Za odstupanja veća od dva posto (2%), razlika će se utvrditi u Ugovoru o kupoprodaji te će se konačnim obračunom utvrditi obveza doplate, odnosno povrata sredstava za odgovarajuću površinu po utvrđenoj kupoprodajnoj vrijednosti za 1,00 m² netto korisne površine dovršenog stana.

1) III. CIJENA

Članak 4.

Predvidiva cijena 1 m² netto korisne površine stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi **1.193,44 €** (slovima: tisućustodevedesetri i 44/100 EUR) odnosno **8.991,97 Kn** (slovima: osamtisućadevetstodevedesetjedna i 97/100 kn) po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 kn.

Predvidiva cijena stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi ukupno

101.657,22 €

(slovima: stojedantisućašestopedesetsedam i 22/100 EUR)

što po fiksnom tečaju konverzije iznosi

765.936,32 Kn

(slovima: sedamstošezdesetpittisućadevetstotridesetšest i 32/100 kn)

Predvidivu cijenu navedenu u stavku 2. ovoga članka Kupac je dužan uplatiti Prodavatelju na IBAN broj : **HR4124020061500024071**, otvoren kod **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, a u svrhu uplate obavezno naznačiti ime i prezime Kupca i broj Predugovora o kupoprodaji.

Poslovna banka odabrana po Prodavatelju je **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, (u daljnjem tekstu: Poslovna banka). Prodavatelj je s Poslovnom bankom sklopio Opći ugovor o poslovnoj suradnji.

IV. ROK I NAČIN PLAĆANJA

Članak 5.

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu navedenu u članku 4. Predugovora, platiti na način:

- iznos od **59.084,26 €** (slovima: pedesetdevettisućaosamdesetčetiri i 26/100 EUR) u roku 30 dana od dana potpisa ovoga Predugovora
- iznos od **42.572,96 €** (slovima: četrdesetdvijetisućepetstosedamdesetdva i 96/100 EUR) u roku do potpisa Ugovora o kupoprodaji, odnosno uvođenja u posjed predmetne nekretnine.

Predvidivu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Predugovora moguće je povećati do 7%, što će se utvrditi nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

V. POREZI

Članak 6.

Porezna obveza Kupca nastaje na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana, u skladu s pozitivnim propisima RH.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

Članak 7.

Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu konačnih troškova, Prodavatelj i Kupac sklopit će Ugovor o kupoprodaji s konačno određenom kupoprodajnom cijenom.

Kupac se svojevóljno i bez prisile, odriče bilo kakvih potraživanja s osnova kamata na sredstva koja je unaprijed uplatio po ovom Predugovoru, a što potvrđuje potpisom ovoga Predugovora.

VI. ROK

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nakon dovršetka građenja i konačnosti uporabne dozvole te predati stan u posjed Kupcu u predvidivom roku do **15.05.2023. godine**.

Ugovorne stranke suglasne su da Prodavatelj ne odgovara za zakašnjenje predaje u posjed stana Kupcu do kojega bi došlo u slučaju:

- više sile;
- postupanja i propusta sudionika u građenju zbog kojih dolazi do promjena u dinamici ostvarivanja planskih elemenata proizvodnoga programa, a bez krivnje Prodavatelja;
- postupanja i donošenja akata tijela državne vlasti i nositelja javnih ovlaštenja, kojima se omete i onemogućiti planirana dinamika građenja.

U slučaju nastanka navedenih okolnosti i odgađanja roka dovršetka objekta i ispunjenja pretpostavki za sklapanje Ugovora o kupoprodaji koji nužno dovode do odgađanje roka predaje u posjed stana, Prodavatelj će bez odlaganja obavijestiti Kupca o odgađanju i o novom roku za predaju u posjed stana.

U slučaju iz prethodnoga stavka ovoga članka Kupac je ovlašten održati Predugovor na snazi ili zatražiti njegov raskid.

U slučaju da Kupac, u roku od osam dana od dana primitka pisane obavijesti o odgađanju roka predaje u posjed stana, ne obavijesti Prodavatelja da raskida Predugovor, smatrati će se da je pristao na novoutvrđeni rok.

Ukoliko Prodavatelj isključivo svojom krivnjom ne dovrši građenje objekta u planiranom roku, odnosno ne sklopi Ugovor o kupoprodaji te ne preda stan u posjed kupcu u roku određenom stavkom 1. ovoga članka, dužan je Kupcu priznati penale u visini 0,5 % (pola promila) dnevno, a najviše do 3 % (tri posto) ugovorene cijene stana.

VII. UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA

Članak 9.

Prodavatelj se obvezuje da će o svom trošku, a nakon konačnosti uporabne dozvole izvršiti upis etažirane građevine u zemljišne knjige.

Kupac snosi sve troškove vezane uz upis u zemljišne knjige odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine koja je predmet ovog Predugovora.

VIII. UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 10.

Ugovorom o kupoprodaji Prodavatelj će dopustiti Kupcu da u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda ishodi na svoje ime uknjižbu prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine i pripadajućem suvlasničkom dijelu.

Ugovorom o kupoprodaji stranke će u skladu s Predugovorom i pozitivnim propisima utvrditi sve elemente kupoprodaje predmetnog stana i urediti sve međusobne odnose, a osobito:

- suvlasnički udio koji je predmet Predugovora o kupoprodaji
- površinu stana u m²
- konačni obračun kupoprodajne cijene stana (ukoliko ga je potrebno učiniti);
- obveze Prodavatelja temeljem jamstva za nedostatke;
- utvrditi zabilježbu zabrane otuđenja i davanja u najam nekretnine iz čl. 10. u roku 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji

Članak 11.

Kupac je dužan Prodavatelju dati točnu adresu na kojoj će primiti obavijesti i pisma, te ga pravovremeno izvijestiti o svakoj promjeni te adrese. U protivnom, dostavljanjem preporučene pošiljke na zadnju poznatu adresu Kupca, smatrat će se da je Kupac uredno obaviješten i da je Prodavatelj uredno izvršio svoju obvezu, a sav rizik snosi Kupac.

Sve obavijesti i pismena Kupcu se mogu dostavljati i putem elektroničke pošte na e-mail adresu koju Kupac naznači. U tom slučaju, smatrat će se da je Kupcu uredno izvršena dostava trenutkom zaprimanja e-pošte na računalo poslužitelja.

Kupac je dužan bez odgode izvijestiti Prodavatelja i dostaviti mu podatke o eventualnim promjenama sjedišta, kao i o svom trošku pribaviti druge instrumente osiguranja potraživanja i eventualne suglasnosti potrebne za pravilan upis svih knjižnih prava koje proizlaze iz ovog i potonjeg pravnog posla koje zatraži Prodavatelj.

IX. RASKID

Članak 12.

Svaka ugovorna strana može raskinuti ovaj Predugovor iz razloga koji su u njemu navedeni, kao i zbog drugih zakonom predviđenih razloga.

Ukoliko Kupac ne uplati ugovorenu cijenu u roku navedenom u članku 5. Predugovora, Prodavatelj može, po isteku daljnjeg roka od 7 dana, raskinuti Predugovor i ponuditi stan na tržište i bez posebne obavijesti Kupcu. U navedenom će slučaju, Prodavatelj vratiti Kupcu uplaćena sredstva beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto) u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

U slučaju da Kupac raskine Predugovor bez krivnje Prodavatelja, uplaćena sredstva bit će mu vraćena beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto), u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove nastale po ovom Predugovoru rješavati mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u **Zadru**.

Članak 14.

Ovaj je Predugovor sklopljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) primjerak dobiva kupac, a 2 (dvije) ovjerene preslike dobiva prodavatelj.

Ovaj Predugovor stupa na snagu potpisom obiju ugovornih strana.

Klasa: **370-04/21-02/7**

Ur. broj: **356-06/23-103**

PRODAVATELJ:

KUPAC:

Direktor
Dragan Hristov, dipl. oec.

gradonačelnik,
dr. Branko Dukić

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI
BROJ: P-23-ZADAR CRVENE KUĆE A1-087/2023

**RADI KUPNJE STANA U STAMBENOJ ZGRADI
ULICA KRSTE ODAKA 2A U ZADRU**

**PRODAVATELJ: AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE
NEKRETNINAMA**

KUPAC: GRAD ZADAR , NARODNI TRG 1, ZADAR

U ZADRU, 2023.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA Zagreb, Savska
cesta 41/VI, OIB: 69331375926, zastupana po direktoru Draganu Hristovu, dipl. oec.

(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i

Grad Zadar, Zadar, Narodni trg 1, OIB: **09933651854**, zastupan po gradonačelniku dr. Branku Dukiću
(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

sklopili su u **Zadru**, dana **2023.**

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI **BROJ: P-23-Zadar Crvene kuće A1-087/2023**

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Temeljem iskazanog interesa Grada Zadra za kupnjom stana i očitovanja Ministarstva hrvatskih branitelja, KLASA: 370-01/15-01/14, URBROJ: 2198/01-02-22-29, od 13. ožujka 2023. g pristupa se sklapanju ovog Predugovora o kupoprodaji.

Ugovorne strane utvrđuju da je prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine» RH broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) Prodavatelj nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova.

Sukladno zakonskom ovlaštenju iz stavka 1. ovoga članka, Prodavatelj gradi u skladu s građevnom dozvolom, **Klasa: UP/I-361-03/19-01/000577, Ur.broj: 2198/01-5-20-0030**, izdano od strane **Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo - Grad Zadar, Zadarska županija**, a u okviru provedbenog programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), **stambenu** zgradu u **Zadru, Ulica Krste Odaka 2A**.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine **upisane u z.k.ul. br. 7546, k.o CRNO, z. k. č. br. 3810/90, u naravi šuma, Sokin brig, površine 7.469,00 m2**, koja se nalazi na adresi **Ulica Krste Odaka 2A u Zadru**.

Ugovorne strane su suglasne da je Kupac upoznat sa Programom POS-a te se obvezuju sklopiti Ugovor o kupoprodaji po ispunjenju uvjeta iz ovoga Predugovora.

II. PREDMET

Članak 2.

Predmet ovoga Predugovora je utvrđivanje uvjeta i načina kupoprodaje **12/1000** suvlasničkih dijelova cijele nekretnine opisane u članku 1. ovoga Predugovora sa kojim dijelom će nakon dovršetka gradnje neodvojivo biti povezano vlasništvo posebnog dijela te nekretnine, i to stana br. **87 (slovima: osamdesetsedam)**, oznaka **B-37, na trećem katu** u **stambenoj** zgradi netto korisne površine **84,44 m2**. Stan iz stavka 1. ovoga članka opisan je u Etažnom elaboratu izrađenom od strane **Trinas projekt d.o.o.** na temelju glavnog projekta i prema katalogu stanova. Stan se sastoji od sljedećih prostorija: **hodnika, ostave, kupaonice, 3 sobe, wc-a, dnevne sobe, kuhinje i blagovaonice, terase, spremišta oznake 78 i parkirnog mjesta PM 79**.

Članak 3.

Netto korisna površina stana iz članka 2 ovoga Predugovora utvrđena je na temelju **glavnog projekta** primjenom točke 3.3. norme HRN U.C.2.100 i Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04, 25/06 i 121/11). Ukoliko bi se po izmjeri dovršenoga stana u naravi utvrdilo da stvarna površina odstupa od površine utvrđene u članku 2 ovoga Predugovora, odstupanja do dva posto (2%), na više ili manje u odnosu na projekt, neće se uzimati u obzir prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji, odnosno konačnog obračuna. Za odstupanja veća od dva posto (2%), razlika će se utvrditi u Ugovoru o kupoprodaji te će se konačnim obračunom utvrditi obveza doplate, odnosno povrata sredstava za odgovarajuću površinu po utvrđenoj kupoprodajnoj vrijednosti za 1,00 m² netto korisne površine dovršenog stana.

III. CIJENA

Članak 4.

Predvidiva cijena 1 m² netto korisne površine stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi **1.193,44 €** (slovima: **tisućustodevedesetri i 44/100 EUR**) odnosno **8.991,97 Kn** (slovima: **osamtisućadevetstodevedesetjedna i 97/100 kn**) po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 kn.

Predvidiva cijena stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi ukupno

100.774,07 €

(slovima: **stotisućasedamstosedamdesetčetiri i 7/100 EUR**)

što po fiksnom tečaju konverzije iznosi

759.282,23 Kn

(slovima: **sedamstopedesetdevettisućadvjestoosamdesetdvije i 23/100 kn**)

Predvidivu cijenu navedenu u stavku 2. ovoga članka Kupac je dužan uplatiti Prodavatelju na IBAN broj : **HR4124020061500024071**, otvoren kod **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, a u svrhu uplate obavezno naznačiti ime i prezime Kupca i broj Predugovora o kupoprodaji.

Poslovna banka odabrana po Prodavatelju je **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, (u daljnjem tekstu: Poslovna banka). Prodavatelj je s Poslovnom bankom sklopio Opći ugovor o poslovnoj suradnji.

IV. ROK I NAČIN PLAĆANJA

Članak 5.

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu navedenu u članku 4. Predugovora, platiti na način:

- iznos od **58.570,96 €** (slovima: **pedesetosamtisućapetstosedamdeset i 96/100 EUR**) u roku 30 dana od dana potpisa ovoga Predugovora
- iznos od **42.203,11 €** (slovima: **četrdesetdvijetisućedvjestotri i 11/100 EUR**) u roku do potpisa Ugovora o kupoprodaji, odnosno uvođenja u posjed predmetne nekretnine.

Predvidivu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Predugovora moguće je povećati do 7%, što će se utvrditi nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

V. POREZI

Članak 6.

Porezna obveza Kupca nastaje na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana, u skladu s pozitivnim propisima RH.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

Članak 7.

Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu konačnih troškova, Prodavatelj i Kupac sklopit će Ugovor o kupoprodaji s konačno određenom kupoprodajnom cijenom.

Kupac se svojevóljno i bez prisile, odriče bilo kakvih potraživanja s osnova kamata na sredstva koja je unaprijed uplatio po ovom Predugovoru, a što potvrđuje potpisom ovoga Predugovora.

VI. ROK

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nakon dovršetka građenja i konačnosti uporabne dozvole te predati stan u posjed Kupcu u predviđenom roku do **15.05.2023. godine**.

Ugovorne stranke suglasne su da Prodavatelj ne odgovara za zakašnjenje predaje u posjed stana Kupcu do kojega bi došlo u slučaju:

- više sile;
- postupanja i propusta sudionika u građenju zbog kojih dolazi do promjena u dinamici ostvarivanja planskih elemenata proizvodnoga programa, a bez krivnje Prodavatelja;
- postupanja i donošenja akata tijela državne vlasti i nositelja javnih ovlaštenja, kojima se omete i onemogućiti planirana dinamika građenja.

U slučaju nastanka navedenih okolnosti i odgađanja roka dovršetka objekta i ispunjenja pretpostavki za sklapanje Ugovora o kupoprodaji koji nužno dovode do odgađanja roka predaje u posjed stana, Prodavatelj će bez odlaganja obavijestiti Kupca o odgađanju i o novom roku za predaju u posjed stana.

U slučaju iz prethodnoga stavka ovoga članka Kupac je ovlašten održati Predugovor na snazi ili zatražiti njegov raskid.

U slučaju da Kupac, u roku od osam dana od dana primitka pisane obavijesti o odgađanju roka predaje u posjed stana, ne obavijesti Prodavatelja da raskida Predugovor, smatrati će se da je pristao na novoutvrđeni rok.

Ukoliko Prodavatelj isključivo svojom krivnjom ne dovrši građenje objekta u planiranom roku, odnosno ne sklopi Ugovor o kupoprodaji te ne preda stan u posjed kupcu u roku određenom stavkom 1. ovoga članka, dužan je Kupcu priznati penale u visini 0,5 % (pola promila) dnevno, a najviše do 3 % (tri posto) ugovorene cijene stana.

VII. UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA

Članak 9.

Prodavatelj se obvezuje da će o svom trošku, a nakon konačnosti uporabne dozvole izvršiti upis etažirane građevine u zemljišne knjige.

Kupac snosi sve troškove vezane uz upis u zemljišne knjige odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine koja je predmet ovog Predugovora.

VIII. UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 10.

Ugovorom o kupoprodaji Prodavatelj će dopustiti Kupcu da u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda ishodi na svoje ime uknjižbu prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine i pripadajućem suvlasničkom dijelu.

Ugovorom o kupoprodaji stranke će u skladu s Predugovorom i pozitivnim propisima utvrditi sve elemente kupoprodaje predmetnog stana i urediti sve međusobne odnose, a osobito:

- suvlasnički udio koji je predmet Predugovora o kupoprodaji
- površinu stana u m²
- konačni obračun kupoprodajne cijene stana (ukoliko ga je potrebno učiniti).;
- obveze Prodavatelja temeljem jamstva za nedostatke;
- utvrditi zabilježbu zabrane otuđenja i davanja u najam nekretnine iz čl. 10. u roku 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji

Članak 11.

Kupac je dužan Prodavatelju dati točnu adresu na kojoj će primiti obavijesti i pisma, te ga pravovremeno izvijestiti o svakoj promjeni te adrese. U protivnom, dostavljanjem preporučene pošiljke na zadnju poznatu adresu Kupca, smatrat će se da je Kupac uredno obaviješten i da je Prodavatelj uredno izvršio svoju obvezu, a sav rizik snosi Kupac.

Sve obavijesti i pismena Kupcu se mogu dostavljati i putem elektroničke pošte na e-mail adresu koju Kupac naznači. U tom slučaju, smatrat će se da je Kupcu uredno izvršena dostava trenutkom zaprimanja e-pošte na računalo poslužitelja.

Kupac je dužan bez odgode izvijestiti Prodavatelja i dostaviti mu podatke o eventualnim promjenama sjedišta, kao i o svom trošku pribaviti druge instrumente osiguranja potraživanja i eventualne suglasnosti potrebne za pravilan upis svih knjižnih prava koje proizlaze iz ovog i potonjeg pravnog posla koje zatraži Prodavatelj.

IX. RASKID

Članak 12.

Svaka ugovorna strana može raskinuti ovaj Predugovor iz razloga koji su u njemu navedeni, kao i zbog drugih zakonom predviđenih razloga.

Ukoliko Kupac ne uplati ugovorenu cijenu u roku navedenom u članku 5. Predugovora, Prodavatelj može, po isteku daljnjeg roka od 7 dana, raskinuti Predugovor i ponuditi stan na tržište i bez posebne obavijesti Kupcu. U navedenom će slučaju, Prodavatelj vratiti Kupcu uplaćena sredstva beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto) u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

U slučaju da Kupac raskine Predugovor bez krivnje Prodavatelja, uplaćena sredstva bit će mu vraćena beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto), u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove nastale po ovom Predugovoru rješavati mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u **Zadru**.

Članak 14.

Ovaj je Predugovor sklopljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) primjerak dobiva kupac, a 2 (dvije) ovjerene preslike dobiva prodavatelj.

Ovaj Predugovor stupa na snagu potpisom obiju ugovornih strana.

Klasa: **370-04/21-02/7**

Ur. broj: **356-06/23-104**

PRODAVATELJ:

KUPAC:

direktor
Dragan Hristov, dipl. oec.

gradonačelnik,
dr. Branko Dukić

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI
BROJ: P-23-ZADAR CRVENE KUĆE A1-099/2023

**RADI KUPNJE STANA U STAMBENOJ ZGRADI
ULICA KRSTE ODAKA 2A U ZADRU**

**PRODAVATELJ: AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE
NEKRETNINAMA**

KUPAC: GRAD ZADAR , NARODNI TRG 1, ZADAR

U ZADRU, 2023.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA Zagreb, Savska
cesta 41/VI, OIB: 69331375926, zastupana po direktoru Draganu Hristovu, dipl. oec.

(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i

Grad Zadar, Zadar, Narodni trg 1, OIB: **09933651854**, zastupan po gradonačelniku dr. Branku Dukiću

(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

sklopili su u **Zadru**, 2023.

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI **BROJ: P-23-Zadar Crvene kuće A1-099/2023**

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Temeljem iskazanog interesa Grada Zadra za kupnjom stana, očitovanja Ministarstva hrvatskih branitelja, KLASA: 370-01/15-01/14, URBROJ: 2198/01-02-22-29, od 13. ožujka 2023. g i Odluke Gradskog vijeća Grada Zadra KLASA.....URBROJ.....od svibnja 2023. g pristupa se sklapanju ovog Predugovora o kupoprodaji.

Ugovorne strane utvrđuju da je prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine» RH broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) Prodavatelj nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova.

Sukladno zakonskom ovlaštenju iz stavka 1. ovoga članka, Prodavatelj gradi u skladu s građevnom dozvolom, **Klasa: UP/I-361-03/19-01/000577, Ur.broj: 2198/01-5-20-0030**, izdano od strane **Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo - Grad Zadar, Zadarska županija**, a u okviru provedbenog programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), **stambenu zgradu u Zadru, Ulica Krste Odaka 2A**.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine **upisane u z.k.ul. br. 7546, k.o CRNO, z. k. č. br. 3810/90, u naravi šuma, Sokin brig, površine 7.469,00 m2**, koja se nalazi na adresi **Ulica Krste Odaka 2A u Zadru**.

Ugovorne strane su suglasne da je Kupac upoznat sa Programom POS-a te se obvezuju sklopiti Ugovor o kupoprodaji po ispunjenju uvjeta iz ovoga Predugovora.

II. PREDMET

Članak 2.

Predmet ovoga Predugovora je utvrđivanje uvjeta i načina kupoprodaje **12/1000** suvlasničkih dijelova cijele nekretnine opisane u članku 1. ovoga Predugovora sa kojim dijelom će nakon dovršetka gradnje neodvojivo biti povezano vlasništvo posebnog dijela te nekretnine, i to stana **br. 99 (slovima: devedesetdevet)**, oznaka **B-49, na trećem katu u stambenoj zgradi** netto korisne površine **84,44 m2**. Stan iz stavka 1. ovoga članka opisan je u Etažnom elaboratu izrađenom od strane **Trinas projekt d.o.o.** na temelju glavnog projekta i prema katalogu stanova. Stan se sastoji od sljedećih prostorija: **hodnika, ostave, kupaonice, 3 sobe, wc-a, dnevne sobe, kuhinje i blagovaonice, terase, spremišta oznake 77 i parkirnog mjesta PM 80**.

Članak 3.

Netto korisna površina stana iz članka 2 ovoga Predugovora utvrđena je na temelju **glavnog projekta** primjenom točke 3.3. norme HRN U.C2.100 i Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04, 25/06 i 121/11). Ukoliko bi se po izmjeri dovršenoga stana u naravi utvrdilo da stvarna površina odstupa od površine utvrđene u članku 2 ovoga Predugovora, odstupanja do dva posto (2%), na više ili manje u odnosu na projekt, neće se uzimati u obzir prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji, odnosno konačnog obračuna. Za odstupanja veća od dva posto (2%), razlika će se utvrditi u Ugovoru o kupoprodaji te će se konačnim obračunom utvrditi obveza doplate, odnosno povrata sredstava za odgovarajuću površinu po utvrđenoj kupoprodajnoj vrijednosti za 1,00 m² netto korisne površine dovršenog stana.

III. CIJENA

Članak 4.

Predvidiva cijena 1 m² netto korisne površine stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi **1.193,44 € (slovima: tisućustodevedesetri i 44/100 EUR)** odnosno **8.991,97 Kn (slovima: osamtisućadevetstodevedesetjednina i 97/100 kn)** po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 kn.

Predvidiva cijena stana iz članka 2. ovoga Predugovora iznosi ukupno

100.774,07 €

(slovima: stotisućasedamstosedamdesetčetiri i 7/100 EUR)

što po fiksnom tečaju konverzije iznosi

759.282,23 Kn

(slovima: sedamstopedesetdevettisućadvjestoosamdesetdvije i 23/100 kn)

Predvidivu cijenu navedenu u stavku 2. ovoga članka Kupac je dužan uplatiti Prodavatelju na IBAN broj : **HR4124020061500024071**, otvoren kod **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, a u svrhu uplate obavezno naznačiti ime i prezime Kupca i broj Predugovora o kupoprodaji.

Poslovna banka odabrana po Prodavatelju je **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**, (u daljnjem tekstu: Poslovna banka). Prodavatelj je s Poslovnim bankom sklopio Opći ugovor o poslovnoj suradnji.

IV. ROK I NAČIN PLAĆANJA

Članak 5.

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu navedenu u članku 4. Predugovora, platiti na način:

- iznos od **58.570,96 € (slovima: pedesetosamtisućapetstosedamdeset i 96/100 EUR)** u roku 30 dana od dana potpisa ovoga Predugovora
- iznos od **42.203,11 € (slovima: četrdesetdvijetisućedvjestotri i 11/100 EUR)** u roku do potpisa Ugovora o kupoprodaji, odnosno uvođenja u posjed predmetne nekretnine.

Predvidivu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Predugovora moguće je povećati do 7%, što će se utvrditi nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

V. POREZI

Članak 6.

Porezna obveza Kupca nastaje na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana, u skladu s pozitivnim propisima RH.

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uplate smatrati dan kada sredstva budu doznačena na račun Prodavatelja.

Članak 7.

Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu konačnih troškova, Prodavatelj i Kupac sklopit će Ugovor o kupoprodaji s konačno određenom kupoprodajnom cijenom.

Kupac se svojevrijedno i bez prisile, odriče bilo kakvih potraživanja s osnova kamata na sredstva koja je unaprijed uplatio po ovom Predugovoru, a što potvrđuje potpisom ovoga Predugovora.

VI. ROK

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nakon dovršetka građenja i konačnosti uporabne dozvole te predati stan u posjed Kupcu u predvidivom roku do **15.05.2023. godine**.

Ugovorne stranke suglasne su da Prodavatelj ne odgovara za zakašnjenje predaje u posjed stana Kupcu do kojega bi došlo u slučaju:

- više sile;
- postupanja i propusta sudionika u građenju zbog kojih dolazi do promjena u dinamici ostvarivanja planskih elemenata proizvodnoga programa, a bez krivnje Prodavatelja;
- postupanja i donošenja akata tijela državne vlasti i nositelja javnih ovlaštenja, kojima se omete i onemogućiti planirana dinamika građenja.

U slučaju nastanka navedenih okolnosti i odgađanja roka dovršetka objekta i ispunjenja pretpostavki za sklapanje Ugovora o kupoprodaji koji nužno dovode do odgađanje roka predaje u posjed stana, Prodavatelj će bez odlaganja obavijestiti Kupca o odgađanju i o novom roku za predaju u posjed stana.

U slučaju iz prethodnoga stavka ovoga članka Kupac je ovlašten održati Predugovor na snazi ili zatražiti njegov raskid.

U slučaju da Kupac, u roku od osam dana od dana primitka pisane obavijesti o odgađanju roka predaje u posjed stana, ne obavijesti Prodavatelja da raskida Predugovor, smatrati će se da je pristao na novoutvrđeni rok.

Ukoliko Prodavatelj isključivo svojom krivnjom ne dovrši građenje objekta u planiranom roku, odnosno ne sklopi Ugovor o kupoprodaji te ne preda stan u posjed kupcu u roku određenom stavkom 1. ovoga članka, dužan je Kupcu priznati penale u visini 0,5 % (pola promila) dnevno, a najviše do 3 % (tri posto) ugovorene cijene stana.

VII. UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA

Članak 9.

Prodavatelj se obvezuje da će o svom trošku, a nakon konačnosti uporabne dozvole izvršiti upis etažirane građevine u zemljišne knjige.

Kupac snosi sve troškove vezane uz upis u zemljišne knjige odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine koja je predmet ovog Predugovora.

VIII. UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 10.

Ugovorom o kupoprodaji Prodavatelj će dopustiti Kupcu da u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda ishodi na svoje ime uknjižbu prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine i pripadajućem suvlasničkom dijelu.

Ugovorom o kupoprodaji stranke će u skladu s Predugovorom i pozitivnim propisima utvrditi sve elemente kupoprodaje predmetnog stana i urediti sve međusobne odnose, a osobito:

- suvlasnički udio koji je predmet Predugovora o kupoprodaji
- površinu stana u m²
- konačni obračun kupoprodajne cijene stana (ukoliko ga je potrebno učiniti);
- obveze Prodavatelja temeljem jamstva za nedostatke;
- utvrditi zabilježbu zabrane otuđenja i davanja u najam nekretnine iz čl. 10. u roku 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji

Članak 11.

Kupac je dužan Prodavatelju dati točnu adresu na kojoj će primiti obavijesti i pisma, te ga pravovremeno izvijestiti o svakoj promjeni te adrese. U protivnom, dostavljanjem preporučene pošiljke na zadnju poznatu adresu Kupca, smatrat će se da je Kupac uredno obaviješten i da je Prodavatelj uredno izvršio svoju obvezu, a sav rizik snosi Kupac.

Sve obavijesti i pismena Kupcu se mogu dostavljati i putem elektroničke pošte na e-mail adresu koju Kupac naznači. U tom slučaju, smatrat će se da je Kupcu uredno izvršena dostava trenutkom zaprimanja e-pošte na računalo poslužitelja.

Kupac je dužan bez odgode izvijestiti Prodavatelja i dostaviti mu podatke o eventualnim promjenama sjedišta, kao i o svom trošku pribaviti druge instrumente osiguranja potraživanja i eventualne suglasnosti potrebne za pravilan upis svih knjižnih prava koje proizlaze iz ovog i potonjeg pravnog posla koje zatraži Prodavatelj.

IX. RASKID

Članak 12.

Svaka ugovorna strana može raskinuti ovaj Predugovor iz razloga koji su u njemu navedeni, kao i zbog drugih zakonom predviđenih razloga.

Ukoliko Kupac ne uplati ugovorenu cijenu u roku navedenom u članku 5. Predugovora, Prodavatelj može, po isteku daljnjeg roka od 7 dana, raskinuti Predugovor i ponuditi stan na tržište i bez posebne obavijesti Kupcu. U navedenom će slučaju, Prodavatelj vratiti Kupcu uplaćena sredstva beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto) u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

U slučaju da Kupac raskine Predugovor bez krivnje Prodavatelja, uplaćena sredstva bit će mu vraćena beskamatno, umanjena za 5 % (pet posto), u roku 15 dana od prodaje stana novom kupcu.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove nastale po ovom Predugovoru rješavati mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u **Zadru**.

Članak 14.

Ovaj je Predugovor sklopljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) primjerak dobiva kupac, a 2 (dvije) ovjerene preslike dobiva prodavatelj.

Ovaj Predugovor stupa na snagu potpisom obiju ugovornih strana.

Klasa: **370-04/21-02/7**

Ur. broj: **356-06/23-105**

PRODAVATELJ:

KUPAC:

Direktor
Dragan Hristov, dipl. oec.

gradonačelnik,
dr. Branko Dukić