

MARIS d.o.o., Pula, Marijanijeva 11, OIB 27168467388,

nadalje označen kao "Prodavatelj"

i

RAFAEL GONZALEZ ROMERO, Savezna Republika Njemačka, 74360 Ilsfeld-Auenstein, Hinter dem Kirchhof 9,

SIMONE GONZALEZ ROMERO, Savezna Republika Njemačka, 74360 Ilsfeld-Auenstein, Hinter dem Kirchhof 9,

nadalje označen kao "Kupci"

sklopili su dana 3. svibnja 2019. sljedeći

PREDUGOVOR UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Prodavatelj je u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnine:

kč.br. 864/2, KUĆA I DVORIŠTE, Peroj 212C, ukupne površine 357 m², zk.ul. 4203, k.o. Peroj.

Prodavatelj izjavljuje da predmetna čestica u naravi predstavlja dvojni objekt - stambenu građevinu koja se sastoji od dvaju odvojenih stambenih cjelina, i to cjeline A na sjevernoj strani te cjeline B na južnoj strani gore navedene čestice.

Skica situacije koja prikazuje predmetnu česticu, stambenu zgradu i stambene cjeline A i B, izrađena od glavne projektantice Ive Rade Milojević, dipl.ing.arh., iz veljače 2019. predstavlja sastavni dio ovog predugovora.

MARIS d.o.o., Pula, Marijanijeva 11, OIB 27168467388,

nachfolgend als "Verkäuferin" genannt

und

RAFAEL GONZALEZ ROMERO, Bundesrepublik Deutschland, 74360 Ilsfeld-Auenstein, Hinter dem Kirchhof 9,

SIMONE GONZALEZ ROMERO, Bundesrepublik Deutschland, 74360 Ilsfeld-Auenstein, Hinter dem Kirchhof 9,

nachfolgend als "Käufer" genannt

schließen am 3. Mai 2019 folgenden

IMMOBILIENKAUFVORVERTRAG

ab.

Artikel 1

Die Verkäuferin ist im Grundbuch als Eigentümer der folgenden Immobilie eingetragen:

Fl.Nr. 864/2, HAUS UND HOF, Peroj 212C, Gesamtfläche 357 m², GBE 4203, KG Peroj.

Der Verkäufer erklärt, dass das gegenständliche Grundstück ein Doppelhaus - Wohngebäude ist, das aus zwei separaten Wohneinheiten besteht, und zwar von der Einheit A auf der nordlichen und der Einheit B auf den südlichen Seite des oben genannten Grundstücks.

Die Skizze der Situation, die das gegenständliche Grundstück, das Wohngebäude und Wohneinheiten A und B darstellt, die von der Hauptprojektantin Iva Rade Milojević, dipl.ing.arh., Februar 2019, gemacht erstellt wurde, ist Bestandteil dieses Vorvertrages.

<p>Ugovorne strane suglasno utvrđuju da predmet buduće kupoprodaje predstavlja stambena cjelina B, a koja se u skladu s Tabelarnim prikazom posebnih dijelova zgrade, izrađenim od glavne projektantice, koji predstavlja sastavni dio ovog predugovora, sastoji od:</p> <p>boravka / blagovaonice, površine ispod stepeništa, kuhinje, kupaone, spremišta, spremišta, stepeništa, hodnika, kupaone, spavaone, spavaone, ukupne korisne površine 67,07 m² te terase, opločane terase, opločane terase / bazena te parkirnog mjesta, ukupne korisne površine 136,84 m².</p> <p>Stambena cjelina B u odnosu na čitavu stambenu građevinu izgrađenu na predmetnoj čestici prestavlja udio od 94/201.</p> <p>Gore opisana stambena cjelina B u nastavku predugovora se navodi kao "Predmet kupoprodaje".</p>	<p>Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass der Kaufgegenstand des zukünftigen Verkaufs die Wohneinheit B ist, die gem. tabellarischer Spezifikation der Sonderteile des Gebäudes, die Bestandteil dieses Vorvertrages ist, aus folgenden besteht:</p> <p>einem Wohnzimmer / Esszimmer, Fläche unter der Treppe, Küche, Bad, Abstellraum, Abstellraum, Treppe, Gang, Bad, Schlafzimmer, Schlafzimmer, mit einer Gesamtnutzfläche von 67,07 m² und einer Terasse, gefliester Terasse / Pool und Parkplatz, mit einer Gesamtnutzfläche von 136,84 m².</p> <p>Die Wohnheit B stellt im Verhältniss zum ganzen Gebäude einen Anteil von 94/201 dar.</p> <p>Die Wohneinheit B ist weiter in diesem Vorvertrag als "Kaufgegenstand" bezeichnet.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 2.</p> <p>Ugovorne strane se ovim predugovorom obvezuju sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine za Predmet kupoprodaje u skladu s uvjetima opisanim u ovom predugovoru.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 2</p> <p>Die Vertragsparteien verpflichten sich mit diesem Kaufvorvertrag, einen Immobilienkaufvertrag für den Kaufgegenstand gemäß Vereinbarungen dieses Kaufvorvertrages abzuschliessen.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 3.</p> <p>Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za Predmet kupoprodaje iznosi 220.000,00 EUR (uključujući PDV), u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju HNB-a na dan plaćanja.</p> <p>Kupci se obvezuju Prodavatelju u roku od 7 dana od dana sklapanja ovog ugovora uplatiti kaparu u iznosu od 10.000,00 EUR, u u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju HNB-a na dan plaćanja.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 3</p> <p>Die Vertragsparteien bestätigen übereinstimmend, dass der Kaufpreis für den Kaufgegenstand 220.000,00 EUR (inkl. Ust.), im Kunagegenwert nach dem Verkaufskurs der KNB am Tag der Zahlung, beträgt.</p> <p>Die Käufer verpflichten sich, der Verkäuferin innerhalb von 7 Tagen nach dem Abschluss dieses Kaufvorvertrages eine Anzahlung von 10.000,00 EUR, im Kunagegenwert nach dem Verkaufskurs der KNB am Tag der Zahlung, zu leisten.</p>

<p>Preostali iznos kupoprodajne cijene bit će uplaćen po sklapanju ugovora o kupoprodaji, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 110.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju HNB-a na dan plaćanja, u roku od 15 dana od dana sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji, ali nakon upisa prava predbilježbe te • 100.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju HNB-a na dan plaćanja do 1. listopada 2019., pod uvjetom da ugovor o kupoprodaji bude sklopljen te daljnji uvjeti iz ovog predugovora budu ispunjeni. 	<p>Den Rest des Kaufpreises wird nach den Vereinbarungen des Immobilienkaufvertrags geleistet, und zwar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 110.000,00 EUR, im Kunagegenwert nach dem Verkaufskurs der KNB am Tag der Zahlung, innerhalb von 15 Tagen nach dem Abschluss des Immobilienkaufvertrages, aber nach der Durchführung der Voreintragung und • 100.000,00 EUR, im Kunagegenwert nach dem Verkaufskurs der KNB am Tag der Zahlung, bis zum 1. October 2019, vorausgehend, dass der Immobilienkaufvertrag geschlossen ist und alle anderen Voraussetzungen aus diesem Vorvertrag erfüllt sind.
<p>Sve uplate iz ovog ugovornog odnosa vršit će se na sljedeći račun Prodavatelja:</p>	<p>Alle Zahlungen aus diesem Vorvertrag werden auf das folgende Konto der Verkäuferin geleistet:</p>
<p style="text-align: center;">IBAN: HR2723600001500256980 Zagrebačka banka d.d. SWIFT: ZABAHR2X</p>	<p style="text-align: center;">IBAN: HR2723600001500256980 Zagrebačka banka d.d. SWIFT: ZABAHR2X</p>
<p>Kapara se ugovara kao odustatnina u smislu čl. 307. Zakona o obveznim odnosima.</p>	<p>Die Anzahlung ist als Rücktrittsanzahlung im Sinne von Art. 307. des Obligationengesetzes vereinbart.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 4.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 4</p>
<p>Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u cijenu uključeni namještaj i kućanski predmeti koji su u tablici koja predstavlja sastavni dio ovog ugovora označeni kao: cijena/included in base price i Paid by Maris extra included in price.</p> <p>Suglasno se utvrđuje da će Kupci prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji od Prodavatelja kupiti i predmete koji su u tablici označeni kao: New not included in the price Simone/Rafael, a koji iznose 56.614,60 HRK.</p>	<p>Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass imPreis auch der Möbel und Haushaltswaren sind, die in der Tabelle, die Bestandteil dieses Vorvertrages ist, wie folgt bezeichnet sind: cijena/included in base price und Paid by Maris extra included in price.</p> <p>Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass die Käufer gleichzeitig im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses auf Gegenstände, die in der Tabelle wie folgt bezeichnet worden sind, kaufen werden: New not included in the price Simone/Rafael, und zwar für den Kaufpreis von 56.614,60 HRK.</p>

<p style="text-align: center;">Članak 5.</p> <p>Ugovorne strane se obvezuju sklopiti ugovor o kupoprodaji za Predmet kupoprodaje u roku od tjedan dana od kumulativnog ispunjenja sljedećih uvjeta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • provedbe upisa etažiranja stambene građevine izgrađene na kč.br. 864/2, k.o. Peroj, nakon koje će se Predmet kupoprodaje upisati kao poseban dio predmetne nekretnine u skladu s odredbama članka 1. ovog predugovora; • brisanja zabilježbi upisanih na Predmetu kupoprodaje pod poslovnim brojevima: Z-12501/14 i Z-5819/2019. <p>Prodavatelj se obvezuje ispuniti uvjete iz prethodnog članka najkasnije do 1. listopada 2019.</p> <p>Ako Prodavatelj do krajnjeg roka sklapanja, odnosno 1. listopada 2019. ne ispuni navedene uvjete, Kupcima pripada pravo jedнострано raskinuti ovaj predugovor te od Prodavatelja zahtijevati povrat plaćene kapare.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 5</p> <p>Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Kaufvertrag innerhalb von einer Woche nach der Erfüllung folgender Voraussetzungen zu schliessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • erfolgreicher Vollzug der Etagierung des Wohngebäudes, das auf Fl.Nr. 864/2, KG Peroj errichtet worden ist, und zwar so dass der Kaufgegenstand als Sonderteil der Immobilie gem. Artikel 1 dieses Vorvertrages eingetragen wird; • Löschung folgender Vormerke, die auf dem Kaufgegenstand eingetragen sind: Z-12501/14 i Z-5819/2019. <p>Der Verkäufer verpflichtet sich diese Voraussetzungen bis zum 1. October 2019 zu erfüllen.</p> <p>Falls der Verkäufer bis zum 1. October 2019 diese Verpflichtung nicht erfüllt, haben die Käufer das Recht, von diesem Vorvertrag zurückzutreten und vom Verkäufer die Erstattung der geleisteten Anzahlung zu fordern.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 6.</p> <p>Kupci izjavljuju da postoji mogućnost da će prije sklapanja ugovora o kupoprodaji osnovati trgovačko društvo u Republici Hrvatskoj te da će u tom slučaju ugovor o kupoprodaji nekretnine s Prodavateljem sklopiti upravo navedeno društvo.</p> <p>Prodavatelj se s navedenim slaže te se u slučaju provedbe osnivanja obvezuje s hrvatskim društvom sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji u skladu s odredbama ovog predugovora.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 6</p> <p>Die Käufer erklären, dass eine Möglichkeit besteht, dass sie vor dem Abschluss des Kaufvertrages eine Handelsgesellschaft in der Republik Kroatien gründen werden und dass in diesem Falle die Gesellschaft mit der Verkäuferin den Kaufvertrag schliessen wird.</p> <p>Die Verkäuferin ist damit einverstanden und er verpflichtet sich in diesem Falle den Kaufvertrag mit der neugegründeten Gesellschaft gem. Vereinbarungen dieses Vorvertrages zu schliessen.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 7.</p> <p>Prodavatelj izjavljuje i jamči Kupcu:</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 7</p> <p>Die Verkäuferin erklärt und garantiert den Käufern:</p>

<ul style="list-style-type: none"> • da su zgrada i Predmet kupoprodaje izgrađeni na zakonit način, u skladu s pravilima struke te u skladu s pravilima proizvođača o rukovanju korištenih materijala u gradnji; • da su za čitavu stambenu građevinu te sve sporedne i druge građevine na čestici kč.br. 864/2, k.o. Peroj, izdane pravomoćne uporabne dozvole Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i imovinske poslove Grada Vodnjana, i to za glavnu građevinu: Klasa: UP/I-361-05/18-01/000035, Urbroj: 2168-04-04/31-19-0003, od 28. siječnja 2019. te za izgrađene pomoćne građevine (bazene): UP/I-361-05/19-01/000004, Urbroj: 2168-04-04/31-19-0003, od 1. veljače 2019; • da na Predmetu kupoprodaje ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; • da će odmah po zahtjevu Kupaca ukloniti sve materijalne ili pravne nedostatke koje Kupac uoči; • da nakon sklapanja ovog predugovora Predmet kupoprodaje neće prodati drugoj osobi ili ga opteretiti na bilo koji način. <p>U slučaju da je jedno ili više gore navedenih jamstava netočno ili nepotpuno, Kupcima pripada pravo štititi svoje interese u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima o odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke predmeta kupoprodaje.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • dass das Gebäude und der Kaufgegenstand gesetzmäßig und den Regeln der Technik sowie den Verarbeitungsrichtlinien der Baustoffhersteller entsprechend errichtet wurden; • das für das ganze Wohngebäude und alle Nebengebäuden auf Fl.Nr. 864/2, KG Peroj, rechtskräftige Benutzungsgenehmigungen der Verwaltungsabteilung für das kommunale System, Raumplanung und immobilienrechtlichen Angelegenheiten der Stadt Vodnjan erteilt wurden, und zwar für das Hauptgebäude: Klasa: UP/I-361-05/18-01/000035, Urbroj: 2168-04-04/31-19-0003, vom 28. Januar 2019. und für die Nebengebäude (Pools) UP/I-361-05/19-01/000004, Urbroj: 2168-04-04/31-19-0003, vom 1. Februar 2019; • dass keine dinglichen oder anderen Rechte am Kaufgegenstand von dritten Personen bestehen, unabhängig davon ab, ob sie im Grundbuch eingetragen sind oder nicht; • dass sie alle vom Käufer bemerkte Sach- und Rechtsmängel umgehend nach dem Ersuchen des Käufers beseitigen wird; • dass sie nach dem Abschluss dieses Vorvertrags den Kaufgegenstand einer anderen Person nicht verkaufen wird. <p>Sind eine oder mehrere Garantien unrichtig oder unvollständig, sind die Käufer berechtigt, seine Rechte durch die Vorschriften des Obligationsgesetzes über Sach- und Rechtsmängel eines Kaufgegenstandes zu wahren.</p>
--	--

<p style="text-align: center;">Članak 8.</p> <p>Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj predati Predmet kupoprodaje Kupcima u posjed najkasnije do 1. listopada 2019., pod uvjetom da kupoprodajni ugovor bude sklopljen te kupoprodajna cijena plaćena u cijelosti.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 8</p> <p>Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass die Verkäuferin den Käufern den Besitz des Kaufgegenstandes bis zum 1. October 2019 übergeben wird, vorausgehend, dass der Kaufvertrag geschlossen ist und der Kaufpreis bezahlt ist.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 9.</p> <p>Prodavatelj izjavljuje da je na čestici kč.br. 865/1, k.o. Peroj, koja graniči s Predmetom kupoprodaje napravljeno i popločano parkirno mjesto, koje u naravi predstavlja cjelinu zajedno s Predmetom kupoprodaje.</p> <p>Prodavatelj izjavljuje da je čestica kč.br. 865/1, k.o. Peroj u vlasništvu Grada Vodnjana te se obvezuje Kupcima tokom čitave provedbe ovog pravnog posla, a i nakon predaje u posjed, pružiti maksimalnu podršku prilikom pregovaranja s Gradom Vodnjanom glede otkupa navedene čestice. S obzirom na to da čestica u naravi zahvaća površinu koja je od interesa više suvlasnika, Prodavatelj se obvezuje dovesti sve suvlasnike u kontakt te im pomoći prilikom eventualnog otkupa predmetne čestice.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 9</p> <p>Die Verkäuferin erklärt, dass er das Grundstück Fl.Nr. 865/1, k.o. Peroj, die an den Kaufgegenstand grenzt, gepflastert und einen Parkplatz gemacht hat, und dass dieses Grundstück eine Einheit mit dem Kaufgegenstand darstellt.</p> <p>Die Verkäuferin erklärt, dass das Grundstück Fl.Nr. 865/1, KG Peroj im Eigentum der Stadt Vodnjan ist und sie verpflichtet sich, den Käufern während der ganzen Abwicklung dieses Rechtsgeschäfts, sowie nach der Besitzübergabe, maximale Unterstützung in den Verhandlungen über den Abkauf der gegenständlichen Parzelle mit der Stadt Vodnjan zu geben. Da die gegenständliche Parzelle vom Interesse von mehreren Miteigentümern ist, verpflichtet sich die Verkäuferin alle Miteigentümern in Verbindung zu setzen und ihnen beim eventuellen Abkauf zur Verfügung zu stehen.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 10.</p> <p>Troškove povezane sa sastavljanjem ovog predugovora i njegovom provedbom, sastavljanje nužnih dopuna, javnobilježničke troškove, pristojbu za uknjižbu snosi Kupac.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 10</p> <p>Die mit diesem Vorvertrag und seiner Durchführung sowie etwaig notwendiger Nachträge verbundenen Kosten, jeweils einschließlich Notar- und Grundbuchsgebühren tragen der Käufer.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 11.</p> <p>Ovaj predugovor predstavlja čitav sporazum između stranaka te zamjenjuje sve prethodne pisane ili usmene sporazume stranaka, a posebice svaki ugovor.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 11</p> <p>Dieser Vorvertrag enthält sämtlich Abreden zwischen den Parteien und ersetzt sämtliche früheren schriftlichen oder mündlichen Abreden und Vereinbarungen der Parteien, insbesondere jeden Vertrag.</p>

Izmjene i dopune ovog predugovora mogu se vršiti i valjane su samo u pisanom obliku.

Nisu dogovorene nikakve prateće usmene pogodbe.

U slučaju nevaljanost pojedine odredbe predugovora, on u preostalom dijelu ostaje valjan. Ugovorne strane su tada dužne postići sporazum koji na najbliži mogući valjani način predstavlja ono što su htjeli ugovoriti nevaljanom odredbom.

Za ovaj je predugovor mjerodavno hrvatsko pravo.

Mjesno i stvarno nadležni sud je Općinski sud u Puli.

Aljoša Vučetić
MARIS d.o.o.

MARIS d.o.o. po direktoru
ALJOŠI VUČETIĆU

davatelj / Verkäuferin

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vorvertrags bedürfen der Schriftform.

Es wurden keine mündlichen Nebenabreden getroffen.

Im Falle der Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vorvertrages soll der Vorvertrag im Übrigen wirksam bleiben. Die Parteien sind alsdann verpflichtet, eine Vereinbarung zu treffen, die dem am nächsten kommt, was sie mit der unwirksamen Bestimmung gewollt haben.

Dieser Vorvertrag unterliegt kroatischem Recht.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist das Amtsgericht in Pula, Kroatien.

RAFAEL GONZALEZ ROMERO

Kupac / Käufer

SIMONE GONZALEZ ROMERO

Kupac / Käuferin