

Članak 10.

Ako korisnik kredita ne postupi prema članku 9. ovog ugovora i sporazuma, na način propisan člankom 277. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona ili ako javni bilježnik ne uspije prodati nekretninu iz članka 4. ovog ugovora i sporazuma u roku od 3 (tri) mjeseca od dana kad ga je kreditor na to ovlastio, smatrat će se da se korisnik kredita odrekao prava tražiti prodaju i smatrat će se da je kreditor postao punopravni vlasnik nekretnine iz članka 4. ovog ugovora i sporazuma za cijenu koja odgovara iznosu osigurane tražbine s kamatama i troškovima te poreza na promet.

Članak 11.

U slučaju da korisnik kredita želi vratiti kredit prije ugovorenog roka iz članka 2. ovog ugovora, dužan je isplatiti kreditoru sve preostale mjesečne rate iz članka 2. ovog ugovora.

Članak 12.

Ako se pokrene postupak temeljem čl. 277. Ovršnog zakona protiv korisnika kredita stranke suglasno utvrđuju da će kreditor umjesto korisnika isplatiti preostali dug na nekretnini iz čl. 4 ovog ugovora i sporazuma, a koji je upisan hipotekom u korist. U slučaju prethodno navedenog isplaćeni iznos od strane kreditora će se pribrojiti na preostali dug korisnika iz čl. 1., čl. 2. i čl. 3. ovog ugovora i sporazuma.

Članak 13.

Troškove sastavljanja ovog javnobilježničkog akta, kao i troškove zemljišno-knjižne provedbe ovog ugovora i sporazuma snosi u cijelosti korisnik kredita.

Članak 14.

U znak suglasnosti i prihvaćanja svih prava i obveza iz ovog sporazuma, kreditor i korisnik kredita isti vlastoručno potpisuju.

Kratko objašnjenje

Ugovor o kupoprodaji nekretnine je ugovor kojim se prodavatelj obvezuje da će na kupca prenijeti vlasništvo nekretnine, a kupac se obvezuje da mu za to plati ugovorenu kupoprodajnu cijenu nekretnine. Kupac je obavezan isplatiti prodavatelju cjelokupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene, a prodavatelj je obavezan predati kupcu u posjed predmetnu nekretninu te dozvoliti na istoj prijenos prava vlasništva na ime kupca. Takav ugovor, da bi bio valjan, mora biti sklopljen u pisanom obliku i mora sadržavati sve točne podatke o nekretnini. Potpis na kupoprodajnom ugovoru ovjerava samo prodavatelj i to u Republici Hrvatskoj kod javnog bilježnika, a u inozemstvu u hrvatskom diplomatskom predstavništvu.

Važno je znati da kupac ne stječe pravo vlasništva isplatom kupoprodajne cijene, već upisom tog prava u zemljišnoj knjizi. Sve osobe koje sudjeluju u kupoprodaji nekretnine trebaju biti navedene sa bitnim informacijama kao što je ime, prezime, adresa i OIB-om (putnovnica, osobna iskaznica). Sve navedeno vrijedi i za strane državljane. Međutim prema zakonu kod stranih državljana primjenjuje se pravilo reciprociteta. Za željenu kupovinu strani državljani trebaju predati zahtjev Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske. Uz njega trebaju predati dokaz o vlasništvu prodavatelja, uvjerenje tijela jedinice lokalne samouprave te dokaz državljanstva stranog kupca.