# Članak 10.

A

ko 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.

A

ko 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.

T

roškove 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 obvezan isplatiti prodavatelju cjelokupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene, a prodavatelj je obvezan 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.