

**MILOVAC VESNA, OIB: 70911905884, SARAJEVSKA 2A, 47000 KARLOVAC, sada
NJEMAČKA, 88662 ÜBERLINGEN, JOHANNITERWEG 13 B**
s jedne strane

i

**DRAŽEN VRANEK, OIB:93134510827, TRG KARDINALA ALOJZIJE STEPINCA 9,
10450 Jastrebarsko**
MIRKO PAVIĆ, OIB:25585795344, VRTNJAKOVEČKA 1I, ZAGREB

Sklopili su u Karlovcu, 28.08.2025. godine

UGOVOR O ORTAŠTVU

Članak 1.

Između ugovornih stranka je nesporno da je Vesna Milovac vlasnica nekretnine i to:

kčbr. 3525/4 Gornja Švarča	890 m2
DVORIŠTE	741 m2
KUĆA, Karlovac, Gornja Švarča 10	149 m2
UKUPNO:	890 m2

koja dolazi upisna u zk ul 9703 k.o. Karlovac II.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zbog postizanja zajedničkog cilja –dovršetka uređenja, etažiranja i prodaje stambene zgrade izgrađene na kčbr. 3525/4, koja dolazi upisana u zk ul 9703 k.o. Karlovac II, na imenu Vesna Milovac, sklapaju ovaj ugovor o ortaštvu.

Članak 3.

Vesna Milovac će radi postizanja cilja iz čl.1. ovog ugovora uložiti stambenu zgradu koja se sastoji od suterena, prizemlja, 1. kata i potkrovlja, površine oko 450m2, izgrađena na kčbr. 3525/4, koja dolazi upisana u zk ul 9703 k.o. Karlovac II, a koja je dovršena 60-70%, visoki roh bau.

Dražen Vranek i Mirko Pavić će uložiti sve troškove dovršetka stambenog objekta u cijelosti zaključno sa upisom etažiranja u Zemljišnim knjigama kako bi posebni dijelovi zgrade bili podobni za prodaju, a sve prema projektu MV-67-22, za koji je glavni projektant Nenad Bijelić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2559, te će isplatiti novčani iznos od 20.000,00 € (slovima: dvadeset tisuća eura) Milovac Vesni kako slijedi:

iznos od 6.000,00 € (slovima: šest tisuća eura) će isplatiti odmah prilikom sklapanja ovog ugovora, što Milovac Vesna potvrđuje svojim potpisom ovog ugovora,

a preostali iznos od 14.000,00 € (slovima: četrnaest tisuća eura) obvezuju se isplatiti 27.10.2025.g. i 27.12.2025.g. na ruke Vesni Milovac o čemu će ista izdati potvrdu o primitku.

Članak 4.

Između stranaka je nesporno da nakon prodaje bilo kojeg od stanova u stambenoj zgradi Vesna Milovac obvezuje se isplatiti Draženu Vraneku i Mirku Paviću novčani iznos prema dogovoru, a u svako slučaju nakon prodaje svih stanova, povratiti preostali novčani iznos do 20.000,00 € (dvadeset tisuća eura) od prodajne cijene stanova.

Članak 5.

Kako Dražen Vranek i Mirko Pavić imaju značajnija ulaganja u nekretninu iz čl 1. ovog ugovora, a radi se o novčanom iznosu od oko 250.000 €(slovima: dvjesto pedeset tisuća eura) Vesna Milovac obvezuje se izdati zadužnicu na ime ulaganja i posudbe novca te dozvoliti upis založnog prava na nekretnini iz čl.1. ovog ugovora.

Dražen Vranek i Mirko Pavić obvezuju se povući založno pravo na stanu Vesne Milovac, ukoliko stranke nađu zajedničkog kupca te se dogovore oko cijene i načina plaćanja.

Ukoliko Dražen Vranek i Mirko Pavić prije vremena raskinu ovaj Ugovor s Vesnom Milovac, isti se mogu naplatiti iz založnog prava Čl. 1. Ugovora do iznosa od 250.000 € (slovima: dvjesto pedeset tisuća eura).

Ukoliko se između stranaka ostvari u cijelosti ovaj ugovorni odnos Dražen Vranek i Mirko Pavić se obvezuju vratiti zadužnicu odmah Vesni Milovac.

Članak 6.

Ugovorne stranke suglasne su da cijena metra kvadratnog stambenog prostora prilikom prodaje ne smije biti manja od 2.000,00 eura (slovima: dvije tisuće eura),osim u slučaju da se sve stranke ugovora suglase drugačije.

Članak 7.

Od postignute kupoprodajne cijene od bilo kojeg stana u stambenoj zgradi, ugovorne stranke dijele novčani iznos na način kako slijedi:

MILOVAC VESNA pripada 50%,

DRAŽEN VRANEK pripada 25%,

MIRKO PAVIĆ pripada 25%,

time da kupci kupoprodajnu cijenu ili kaparu isplaćuju svakome na račun prema njegovom poslovnom udjelu, jer u protivnom Dražen Vranek i Mirko Pavić neće povući založno pravo.

Članak 8.

Prije početka pristupanja izvođenju radova od strane Dražen Vranek i Mirko Pavić, sačinit će se zapisnik o primopredaji s Vesnom Milovac te će se smatrati početkom radova.

Rok završetka radova nije određen, odvijat će se dinamikom prema mogućnostima Dražena Vraneka i Mirka Pavića.

Članak 9.

Ugovor o ortaštvu traje do prodaje svih stanova u stambenoj zgradi iz čl.1.ovog ugovora.

Članak 10.

U slučaju spora glede obveza koje proistječu iz ovog ugovora ortaci ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Karlovcu.

Članak 11.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovora.

Ortaci:


MILOVAC VESNA


DRAŽEN VRANEK

MIRKO PAVIĆ

Ja, javni bilježnik **Zvonimir Kuzman**, Karlovac, Josipa Šipuša 1,
potvrđujem da je stranka:

**VESNA MILOVAC, OIB 70911905884, NJEMAČKA, 88662 ÜBERLINGEN,
JOHANNITERWEG 13 B**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je
istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice Savezne Republike
Njemačke br. L1JC8CXHK STADT ELSHORN.

**DRAŽEN VRANĀK, OIB 93134510827, JASTREBARSKO, JASTREBARSKO, TRG
KARDINALA A. STEPINCA 9**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na
pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br.
117595310 PP JASTREBARSKO.

**MIRKO PAVIĆ, OIB 25585795344, ZAGREB, GRAD ZAGREB, VRTNJAKOVEČKA ULICA
1 I**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost
podnositelja pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117176819 PU Zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 3,99 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 18,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 4,50 eur.

Broj: OV-5344/2025

Karlovac, 28.08.2025.



Javni bilježnik
Zvonimir Kuzman

za javnog bilježnika
javnobilježnički savjetnik
MARTINA PROTULIPAC



ZADUŽNICA

Dužnik:

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: VESNA MILOVAC

Sjedište/mjesto i adresa: NJEMAČKA, 88662 ÜBERLINGEN, JOHANNITERWEG 13 B

OIB: 70911905884

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine **Vjerovnika:**

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: MIRKO PAVIĆ

Sjedište/mjesto i adresa: Zagreb, Grad Zagreb, VRTNJAKOVEČKA ULICA 11

OIB: 25585795344

u iznosu glavnice od :¹ 125.000,00 EUR (slovima: stodvadesetpettisuća eura)

uvećanom za :² bez uvećanja

te sa zateznom kamatom po stopi od:³ 5,15% godišnje, promjenjiva

a koja teče od dana dospijeca određenog od strane vjerovnika prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, do namirenja, zaplijene svi računi koje ima kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku.-----

Vjerovnik je ovlašten sam odrediti opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, odnosno u prijedlogu za provedbu ovrhe ili prijedlogu za ovrhu. -----

Ova zadužnica izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrshi kojim se zapljenjuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija), ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda-----

Na ovoj zadužnici ili u dodatnim ispravama uz ovu zadužnicu, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plateca, davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s izjavom dužnika.

Ovu zadužnicu Agenciji dostavlja vjerovnik u izvorniku s učincima dostave sudskog rješenja o ovrshi izravno, putem davatelja poštanskih usluga preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnog bilježnika.-----

Vjerovnik može svoja prava iz ove zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjeren njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po ovoj zadužnici imao vjerovnik. -----

Na temelju isprava iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plateca, ili i od dužnika i jamaca plateca. -----

Vjerovnik može od Agencije zahtijevati da mu vrati ovu zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na ovoj zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ispravi iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, Agencija će obavijestiti o tome dužnika ili jamca plateca i na njegov mu je zahtjev predati. -----

Isprave iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona imaju svojstvo ovršnih isprava na temelju kojih se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plateca na drugim predmetima ovrhe. -----

Dužnik odnosno jamac plateca je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove zadužnice u skladu s odredbom članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu.-----

Mjesto i datum izdavanja:

Karlovac

28.08.2025.

Potpis dužnika:



Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i riječima. Ostale brojke i datumi upisuju se samo brojkama. Rođeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama.

¹ Upisati tražbinu u eurima ili u eurima uz valutnu klauzulu ili u stranoj valuti, brojkom i riječima.

² Upisati ugovorne kamate i ostale sporedne tražbine ako ih ima, ili upisati riječi "bez uvećanja".

³ Upisati stopu zatezne kamate.

Jamac platac: -----

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: -----

Sjedište/mjesto i adresa: -----

OIB: -----

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. -----

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac: -----

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: -----

Sjedište/mjesto i adresa: -----

OIB: -----

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. -----

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac: -----

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: -----

Sjedište/mjesto i adresa: -----

OIB: -----

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. -----

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Zvonimir Kuzman

Karlovac, Josipa Šipuš 1

Poslovni broj: OV-5352/2025

Ja, javni bilježnik **Zvonimir Kuzman**, Karlovac, Josipa Šipuš 1, potvrđujem da je stranka:

VESNA MILOVAC, OIB 70911905884, NJEMAČKA, 88662 ÜBERLINGEN, JOHANNITERWEG 13 B, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu Savezne Republike Njemačke L1JC8CXHK STADT ELMSHORN, kao dužnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Zadužnica od 28.08.2025. godine** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 8. Pravilnika o naknadi i nagradi javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 60,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 15,00 eur.

Karlovac, 28.08.2025.

Javni bilježnik

Zvonimir Kuzman





ZADUŽNICA

Dužnik:

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: VESNA MILOVAC

Sjedište/mjesto i adresa: NJEMAČKA, 88662 ÜBERLINGEN, JOHANNITERWEG 13 B

OIB: 70911905884

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine **Vjerovnika:**

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: DRAŽEN VRANEK

Sjedište/mjesto i adresa: Jastrebarsko, Jastrebarsko, TRG KARDINALA A. STEPINCA 9

OIB: 93134510827

u iznosu glavnice od :¹ 125.000,00 EUR (slovima: stodvadesetpettisuća eura)

uvećanom za :² bez uvećanja

te sa zateznom kamatom po stopi od:³ 5,15% godišnje, promjenjiva

a koja teče od dana dospijeca određenog od strane vjerovnika prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, do namirenja, zaplijene svi računi koje ima kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku.-----

Vjerovnik je ovlašten sam odrediti opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, odnosno u prijedlogu za provedbu ovrhe ili prijedlogu za ovrhu. -----

Ova zadužnica izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrsi kojim se zapljuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija), ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda-----

Na ovoj zadužnici ili u dodatnim ispravama uz ovu zadužnicu, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plataca, davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s izjavom dužnika.

Ovu zadužnicu Agenciji dostavlja vjerovnik u izvorniku s učincima dostave sudskog rješenja o ovrsi izravno, putem davatelja poštanskih usluga preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnog bilježnika.-----

Vjerovnik može svoja prava iz ove zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjeren njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po ovoj zadužnici imao vjerovnik. -----

Na temelju isprava iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plataca, ili i od dužnika i jamaca plataca. -----

Vjerovnik može od Agencije zahtijevati da mu vrati ovu zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na ovoj zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ispravi iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, Agencija će obavijestiti o tome dužnika ili jamca platca i na njegov mu je zahtjev predati. -----

Isprave iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona imaju svojstvo ovršnih isprava na temelju kojih se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plataca na drugim predmetima ovrhe. -----

Dužnik odnosno jamac placat je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove zadužnice u skladu s odredbom članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu.-----

Mjesto i datum izdavanja:

Karlovac

28.08.2025.

Potpis dužnika:



Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i riječima. Ostale brojke i datumi upisuju se samo brojkama. Rodeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama.

¹ Upisati tražbinu u eurima ili u eurima uz valutnu klauzulu ili u stranoj valuti, brojkom i riječima.

² Upisati ugovorne kamate i ostale sporedne tražbine ako ih ima, ili upisati riječi "bez uvećanja".

³ Upisati stopu zatezne kamate.

Jamac platac: -----

Tvrta ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. -----

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac: -----

Tvrta ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. -----

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac: -----

Tvrta ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. -----

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Zvonimir Kuzman

Karlovac, Josipa Šipuša 1

Poslovni broj: OV-5350/2025

Ja, javni bilježnik **Zvonimir Kuzman**, Karlovac, Josipa Šipuša 1, potvrđujem da je stranka:

VESNA MILOVAC, OIB 70911905884, NJEMAČKA, 88662 ÜBERLINGEN, JOHANNITERWEG 13 B, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu Savezne Republike Njemačke L1JC8CXHK STADT ELMSHORN, kao dužnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Zadužnica od 28.08.2025. godine** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 8. Pravilnika o naknadi i nagradi javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 60,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 15,00 eur.

Karlovac, 28.08.2025.



