TVIN drvna industrija d.o.o., Ulica zbora narodne garde 2, 33000 Virovitica, OIB: 38872693315, koju zastupa predsjednik uprave Tomislav Filipović (dalje: **prodavatelj**),

i

HEBA d.o.o., Štaglinec 66G, 48000 Koprivnica, OIB: 31968262767, koju zastupa direktor Krešo Ostojić (dalje: **kupac**),

sklopili su u Koprivnici dana 24. lipnja 2026. godine

KUPOPRODAJNI UGOVOR

Predmet ugovora
Članak 1.

Prodavatelj je isključivi vlasnik sljedećeg posebnog suvlasničkog dijela nekretnine:
5. Suvlasnički dio: 210/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:
APARTMAN 5
kat
1.dnevni boravak i kuhinja 35,90 m2
2.soba sa 9,33 m2
3.kupaonica sa 5,22 m2
4.lođa sa 5,60 m2
ukupno: 56,05 m2
potkrovlje
5.soba sa 41,95 m2
6.kupaonica sa 9,22 m2
7.terasa sa 3,47 m2
ukupno: 54,64 m2
SVEUKUPNO: 110,69 m2
Sporedni dio na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela stana:
- parkiralište "4" i "5" površine 25,00 m2,
koji posebni suvlasnički dio se nalazi na k.č.br. 1620/56, opisana kao LOVREČICA površine 855 m2, DVORIŠTE površine 617 m2, KUĆA, LOVREČICA površine 238 m2, sveukupne površine 855 m2, sve upisano u zk.ul.br. 7257, k.o. Lovrečica Zemljišnoknjižnog odjela Buje-Buie Općinskog suda u Pazinu (dalje: **nekretnina**).

Ugovorne strane utvrđuju da je na suvlasničkom dijelu nekretnine iz prethodnog stavka ovoga članka (E-5, 210/1000) u teretovnici upisano založno pravo (hipoteka) u korist kupca HEBA d.o.o., OIB: 31968262767, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, a temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnoga prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu OV-3125/2026 od 10. ožujka 2026., uknjiženo pod brojem Z-4308/2026.

Kupoprodajna cijena
Članak 2.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kupoprodajnu cijenu nekretnine iz članka 1. ovoga Ugovora u iznosu od 300.000,00 EUR, koja cijena odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine utvrđenoj sporazumom ugovornih strana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je kupoprodajna cijena iz stavka 1. ovoga članka u cijelosti namirena prijebojem s dospjelim protutražbinama kupca prema prodavatelju, čime je obveza kupca na plaćanje kupoprodajne cijene u cijelosti prestala, a prodavatelj potvrđuje da je cijena time isplaćena u potpunosti te da po toj osnovi nema nikakvih daljnjih potraživanja prema kupcu. Prijeboj je proveden na način i pod uvjetima utvrđenim posebnim Sporazumom o prijeboju koji su ugovorne strane sklopile istodobno s ovim Ugovorom.

Tabularna izjava (clausula intabulandi)
Članak 3.

Prodavatelj ovlašćuje kupca da bez ikakve njegove daljnje suglasnosti ili odobrenja, temeljem ovog Ugovora, zatraži i ishodi u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima u kojima se upisuje vlasništvo i posjedovno stanje na nekretninama, uknjižbu prava vlasništva u svoje ime i u svoju korist, u 1/1 dijela, na nekretnini opisanoj u članku 1. ovoga Ugovora.

Članak 4.

Prodavatelj izjavljuje i jamči kupcu:

a) da je nekretnina iz članka 1. ovoga Ugovora njegovo vlasništvo, slobodno od prava i potraživanja trećih osoba, osim tereta upisanih u teretovnici, i to prava služnosti u korist Hrvatske elektroprivrede d.d. radi izgradnje i održavanja kabelske kanalizacije i mreže te založnoga prava u korist kupca (Z-4308/2026), koje stanje kupac u cijelosti poznaje i nekretninu prima u viđenom stanju;
b) da je nekretninu valjano stekao u skladu s važećim propisima te da na njoj ne postoje neupisana prava ili tereti trećih osoba koji bi isključivali, umanjivali ili ograničavali prava kupca;
c) da je za sklapanje i provedbu ovoga Ugovora pribavio sve potrebne odluke, odobrenja i suglasnosti svojih nadležnih tijela te da osoba koja ga zastupa pri sklapanju ovoga Ugovora ima valjanu i neograničenu ovlast za zastupanje;
d) da sklapanjem ovoga Ugovora ne krši niti jednu odredbu zakona ili drugoga propisa, svojih osnivačkih akata, niti bilo kojega ugovora kojega je strana, kao ni odluke suda ili drugoga nadležnog tijela;
e) da nije u tijeku niti predstoji pokretanje bilo kakvoga sudskog, upravnog, ovršnog, arbitražnog ili drugog postupka koji se odnosi na nekretninu, a koji bi mogao ograničiti prava kupca iz ovoga Ugovora ili umanjiti njihovu vrijednost;
f) da su podmireni svi porezi, pristojbe i druga javna davanja vezana uz nekretninu.

Prodavatelj se obvezuje da od dana sklapanja ovoga Ugovora neće poduzeti niti jednu radnju kojom bi se onemogućio ili otežao prijenos prava vlasništva nekretnine na kupca, te da nekretninu neće prenijeti na treće osobe, opteretiti je pravima trećih niti na bilo koji način umanjiti njezinu vrijednost.

U slučaju da se bilo koje od gornjih jamstava pokaže netočnim ili nepotpunim, prodavatelj je dužan kupcu na njegov zahtjev naknaditi stvarnu štetu.

Članak 5.

Prodavatelj predaje kupcu nekretninu u samostalan, nesmetan i neposredan posjed, slobodan od osoba i stvari, na dan sklapanja ovoga Ugovora, te se od toga dana kupac smatra istinitim, savjesnim i zakonitim posjednikom nekretnine.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je prodavatelj iskoristio pravo izbora na oporezivanje isporuke nekretnine porezom na dodanu vrijednost sukladno članku 40. stavku 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, budući da je kupac porezni obveznik upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost s pravom na odbitak pretporeza u cijelosti. Slijedom navedenoga, porez na dodanu vrijednost obračunava i plaća kupac kao primatelj, primjenom tuzemnog prijenosa porezne obveze sukladno članku 75. stavku 3. točki c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost. Troškove provedbe u zemljišnoj knjizi snose ugovorne strane svaka za sebe, a trošak javnobilježničke ovjere potpisa snosi kupac.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ovaj Ugovor sklopljen savjesno i pošteno, po tržišnim uvjetima i uz punu i istovrijednu protučinidbu, pri čemu kupoprodajna cijena iz članka 2. ovoga Ugovora odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine. Prijeboj kojim je cijena namirena predstavlja podmirenje na koje je kupac kao vjerovnik prodavatelja imao pravo, u dospjelosti i na način kako mu je pripadalo.

U slučaju da se bilo koja izjava ili jamstvo prodavatelja iz ovoga Ugovora pokaže netočnim ili nepotpunim, odnosno da treća osoba uspješno ospori ovaj pravni posao iz razloga koji je na strani prodavatelja, prodavatelj se obvezuje kupcu naknaditi stvarnu štetu. Ova se obveza naknade na odgovarajući način primjenjuje i na svaku ugovornu stranu čijim je postupanjem ili netočnim jamstvom druga strana pretrpjela štetu.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je kupac prije sklapanja ovoga Ugovora pribavio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izrađenu od ovlaštenoga sudskog vještaka odgovarajuće struke, te da ugovorena kupoprodajna cijena iz članka 2. ovoga Ugovora odgovara tako utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Ovaj Ugovor čini jedinstvenu i nedjeljivu cjelinu s Ugovorom o ustupu tražbine, Ugovorom o preuzimanju duga i Sporazumom o prijeboju, svima od istoga dana, te su navedeni poslovi uzajamno uvjetovani na način da nevaljanost, raskid, poništenje ili izostanak učinka bilo kojega od njih povlači prestanak učinka i ostalih poslova. U tom slučaju ugovorne strane obvezuju se uspostaviti stanje koje je postojalo prije sklapanja poslova, i to istodobno i uzajamno, tako da je kupac dužan vratiti nekretninu i omogućiti uspostavu ranijega zemljišnoknjižnog stanja tek istodobno s ponovnom uspostavom (oživljavanjem) prebijenih tražbinā u njegovu korist i uz zadržavanje, odnosno ponovnu uspostavu, založnoga prava iz članka 1. ovoga Ugovora.

Članak 8.

Na sve što nije uređeno ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe ZOO-a i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka.

Za prodavatelja:
TVIN d.o.o.

Tomislav Filipović,
predsjednik uprave

Za kupca:
HEBA d.o.o.

Kreso Ostojić,
direktor

Ja, javni bilježnik **Marina Ostović**, Koprivnica, A. Nemčića 4a,
potvrđujem da je stranka:

TOMISLAV FILIPOVIĆ, OIB 66483146501, VIROVITICA, VIROVITICA, Bečka ulica 16, kao predsjednik uprave **TVIN drvna industrija d.o.o., MBS 010014887, OIB 38872693315, VIROVITICA, VIROVITICA, Ulica Zbora narodne garde 2,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116487588 PU Virovitičko-podravska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
KREŠO OSTOJIĆ, OIB 53402592109, TROJSTVENI MARKOVAC, BJELOVAR, Katarine Kotromanić - Kosače 10, kao direktor **HEBA d.o.o., MBS 010064319, OIB 31968262767, ŠTAGLINEC, KOPRIVNICA, Štaglinec 66G,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118298811 PU Bjelovarsko-bilogorska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-3563/2026
Koprivnica, 24.06.2026.

Javni bilježnik
Marina Ostović

Ja, javni bilježnik **Marina Ostović**, Koprivnica, A. Nemčića 4a,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Kupoprodajni ugovor nekretnine od 24. lipnja 2026. godine - ovjeren po javnom bilježniku Marini Ostović iz Koprivnice u predmetu pod brojem OV-3563/2026 dana 24.06.2026.

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 4 stranice, te se izdaje u 1 primjeru.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke Ostojić Kreše.

Donijela ju je sa sobom stranka **KREŠO OSTOJIĆ, OIB 53402592109, TROJSTVENI MARKOVAC, BJELOVAR, Katarine Kotromanić - Kosače 10**.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,50 eur.

Broj: OV-3564/2026
U Koprivnici, 24.06.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – 4 – KOPRIVNICA – MARINA OSTOVIĆ – JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Marina Ostović


REPUBLIKA HRVATSKA
1
KOPRIVNICA
MARINA OSTOVIĆ
JAVNI BILJEŽNIK