TVIN d.o.o., 33000 Virovitica, Ulica Zbora narodne garde 2, OIB: 38872693315 zastupano po predsjedniku uprave Tomislav Filipović OIB: 66483146501 Virovitica, Bečka ulica 16
(u daljnjem tekstu: Prodavatelj)
i
Marin Škudar Pitomača, Pitomača, Ljudevita Gaja 2, OIB: 72777361396 kao vlasnik " TERMODOM" trgovina na veliko i malo neprehrambenim proizvodima, Pitomača, LJ. Gaja br. 2, vl. Marin Škudar, (u daljnjem tekstu: Kupac)

kada se spominju zajedno u tekstu: stranke ili strane

zaključili su dana 25.6. 2026. godine

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Uvodne odredbe

Članak 1.

1.1 Prodavatelj je vlasnik:

Nekretnine su upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Pitomača, katastarska općina Pitomača, kako slijedi:

Zemljišnoknjižni uložak br. 8862:

k.č.br.	Način uporabe	Površina
2452/2	tvornica namještaja	316 čhv
2452/10	skladište i nadstrešnica	128 čhv
2452/15	kuća i dvor	101 čhv
2452/17	dvorište (Vinogradska)	13.557 m²
2452/22	tvornica namještaja	750 čhv
2452/23	radiona	64 čhv
2452/24	trafostanica i radiona	64 čhv
2452/25	poslovni objekt	22 čhv
2452/26	sušara	101 čhv
2452/27	skladište suhe građe	228 čhv
2452/28	pilana	160 čhv
2452/30	sortirnica	33 čhv
2452/31	hidrokuća	4 čhv
2452/32	skladište plina	4 čhv
2452/33	silos	4 čhv
2452/34	kotlovnica	59 čhv
2452/35	dvorište (Vinogradska)	2.510 m²
2452/36	dvorište (Vinogradska)	1.002 m²
2452/37	put (Vinogradska)	162 m²
2452/38	dvorište (Vinogradska)	1.043 m²
2466/4	radiona	73 čhv
7054/218	skladište repromaterijala	144 čhv

UKUPNO	2.255 čhv i 18.274 m²

Zemljišnoknjižni uložak br. 8859:

k.č.br.	Način uporabe	Površina
2466/6	benzinska pumpa	184 čhv
2467/2	oranica	291 čhv
UKUPNO		475 čhv

(sve zajedno u daljnjem tekstu: Nekretnine).

Predmet Ugovora

Članak 2.

2.1. Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje Nekretnine opisane u članku 1.1. ovog Ugovora. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje Nekretninu po sistemu „viđeno-kupljeno".

2.2. Kupac je upoznat sa stanjem u kojem se Nekretnine nalaze u trenutku sklapanja ovog Ugovora, kao i sa svom dokumentacijom koju je pregledao, te Nekretnine kupuje u postojećem stanju i nema primjedbi. Kupac će preuzeti i nastaviti predočeni postupak legalizacije.

Kupoprodajna cijena

Članak 3.

3.1. Ukupna kupoprodajna cijena za Nekretnine opisane u članku 1.1. ovog Ugovora iznosi EUR 500.000,00 (slovima: petstotisuća eura i nula centi), bez poreza na dodanu vrijednost. Na kupoprodajnu cijenu Prodavatelj obračunava porez na dodanu vrijednost po stopi od 25%, u iznosu od EUR 125.000,00 (slovima: stodvadesetpettisuća eura i nula centi), tako da ukupan iznos koji Kupac plaća Prodavatelju iznosi EUR 625.000,00 (slovima: šeststodvadesetpettisuća eura i nula centi).

3.2. Kupoprodajna cijena iz članka 3.1. ovog Ugovora je fiksna i nepromjenjiva.

Na isporuku Nekretnina koje su predmet ovog Ugovora Prodavatelj obračunava porez na dodanu vrijednost po propisanoj stopi. Na ovu se isporuku ne primjenjuje prijenos porezne obveze, već porez na dodanu vrijednost obračunava i u svojoj prijavi PDV-a iskazuje Prodavatelj kao isporučitelj. Prodavatelj će Kupcu izdati račun s obračunatim porezom na dodanu vrijednost u skladu sa Zakonom o porezu na dodanu vrijednost, a Kupac se obvezuje platiti Prodavatelju kupoprodajnu cijenu uvećanu za pripadajući PDV.

3.4. Sve troškove vezane uz sklapanje, ovjeru i provedbu ovog Ugovora snosi Kupac, što osobito uključuje troškove javnog bilježnika (solemnizacije i ovjere potpisa), izrade i ovjere tabularne izjave i zadužnice, troškove zemljišno-knjižne i katastarske provedbe, te sve poreze, pristojbe i druge troškove.

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da Kupac dio ukupnog iznosa iz članka 3.1. ovog Ugovora (kupoprodajne cijene uvećane za PDV) u iznosu od EUR 125.000,00 (slovima: stodvadesetpettisuća eura i nula centi) plaća prilikom potpisivanja ovog Ugovora, i to na račun društva Tvin MPD d.o.o., IBAN: HR4224020061101068291. Plaćanjem na navedeni račun, izvršenim po uputi Prodavatelja, Kupac u tom dijelu u cijelosti ispunjava svoju obvezu prema Prodavatelju.

4.2. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da će kupac temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnine preostali iznos od EUR 500.000,00 (slovima: petstotisuća eura i nula centi) platiti Prodavatelju u roku od 30 dana računajući od dana sklapanja ovog Ugovora, na račun Prodavatelja broj IBAN: HR3424020061100023454, kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.

4.3. Plaćanja po ovom Ugovoru Kupac će izvršiti na račune naznačene u člancima 4.1. i 4.2. ovog Ugovora.

4.4. Kupac će snositi sve troškove bankarske transakcije kod plaćanja kupoprodajne cijene, te će se smatrati da je kupoprodajna cijena plaćena kada se u poslovnim knjigama Kupca izmiri iznos u visini ukupno ugovorene kupoprodajne cijene.

4.5. Prodavatelj je ovlašten svoju tražbinu na isplatu kupoprodajne cijene iz ovog Ugovora, u cijelosti ili djelomično, ustupiti (cedirati) trećoj osobi. O izvršenom ustupu Prodavatelj će pisanim putem obavijestiti Kupca, a Kupac se obvezuje po primitku obavijesti plaćanje izvršiti naznačenom cesionaru, s učinkom ispunjenja obveze prema Prodavatelju. Ustupom tražbine na cesionara prelaze i sva sporedna prava, uključujući osiguranje iz članka 11. ovog Ugovora.

Garancije

Članak 5.

Prodavatelj daje sljedeća jamstva:

- da je u trenutku sklapanja ovog Ugovora jedini i isključivi vlasnik Nekretnina, te da njegovo pravo vlasništva nije ni na koji način ograničeno;
- da na Nekretninama ne postoje nikakvi upisani niti neupisani tereti;
- da na Nekretninama ne postoje prava trećih osoba koja bi na bilo koji način ograničavala vlasnička ovlaštenja Prodavatelja;
- da se u vezi predmetnih nekretnina ne vodi bilo kakav spor ili postupak (sudski, arbitražni, upravni, prekršajni ili bilo koji drugi spor ili postupak);
- da nad Prodavateljem u trenutku potpisa ovog Ugovora nije otvoren predstečajni niti stečajni postupak.

Članak 6.

Prodavatelj ne daje nikakve jamstva i garancije na izvedene radove niti odgovara za materijalne nedostatke Nekretnina.

Legalizacija

Članak 7.

7.1. Cjelokupni postupak legalizacije (ozakonjenja) nezakonito izgrađenih odnosno rekonstruiranih građevina i drugih zahvata na Nekretninama, uključujući ishođenje svih potrebnih akata (rješenja o izvedenom stanju, uporabnih dozvola i drugih akata), provest će i u cijelosti snositi Kupac, o svom trošku i na vlastitu odgovornost.

7.2. Prodavatelj nema nikakvu obvezu niti odgovornost u vezi s legalizacijom Nekretnina, niti odgovara za troškove, naknade, doprinose (uključujući komunalni i vodni doprinos) ili bilo koje druge izdatke vezane uz postupak legalizacije. Kupac kupuje Nekretnine u zatečenom stanju, sa svim eventualnim nedostacima u pogledu legalnosti i dokumentacije, te se odriče bilo kakvih potraživanja prema Prodavatelju s te osnove.

7.3. Kupac izjavljuje da je upoznat s postojećim stanjem legalizacije Nekretnina, da preuzima predočenu dokumentaciju te se obvezuje nastaviti i dovršiti započete postupke legalizacije.

Primopredaja

Članak 8.

8.1. Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu Nekretnine u neposredan posjed nakon potpisa ovog ugovora, o čemu će ugovorne strane sastaviti zapisnik o primopredaji u kojem se utvrđuje stanje Nekretnina i predana dokumentacija. Kupac Nekretnine preuzima u posjed u zatečenom stanju s kojim je u cijelosti upoznat.
Predajom Nekretnina u posjed na Kupca prelazi rizik slučajne propasti ili oštećenja Nekretnina, kao i sve koristi od Nekretnina.

8.2. Nekretnine se predaju u neposredan posjed Kupcu u stanju u kojem se nalaze i s kojim je Kupac u cijelosti upoznat.

8.3. Prodavatelj ima pravo koristiti Nekretnine do njihove primopredaje Kupcu. Za razdoblje korištenja Nekretnina od dana potpisivanja ovog Ugovora do dana primopredaje Prodavatelj ne duguje Kupcu nikakvu naknadu za korištenje.

8.4. Prodavatelj će snositi sve obveze, doprinose, komunalne i druge naknade i sve troškove koji se odnose na korištenje Nekretnina zaključno do dana primopredaje Nekretnina u posjed Kupcu, tj. do dana za kada je određena primopredaja, ukoliko Kupac tada ne preuzme Nekretnine u posjed. Nakon toga je Kupac u obvezi snositi sve navedene troškove.

Završne odredbe

Članak 9.

Prodavatelj ovim Ugovorom neopozivo i bezuvjetno izjavljuje da dopušta da se Kupac, bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja Prodavatelja, uknjiži kao vlasnik Nekretnina opisanih u članku 1.1. ovog Ugovora u zemljišnoj knjizi nadležnog suda, kao i u svim drugim javnim knjigama ili zbirkama u kojima se upisuje ili evidentira pravo vlasništva ili posjedovno stanje na nekretninama, neovisno o dospijeću odgođenog dijela kupoprodajne cijene (clausula intabulandi). Ovaj Ugovor, po ovjeri potpisa Prodavatelja kod javnog bilježnika, predstavlja valjanu ispravu za uknjižbu prava vlasništva na ime Kupca

Osiguranje plaćanja

Članak 11.

Radi osiguranja plaćanja kupoprodajne cijene, Kupac istovremeno s potpisivanjem ovog Ugovora predaje Prodavatelju javnobilježnički potvrđenu (solemniziranu) zadužnicu na iznos od EUR 500.000,00 (slovima: petstotisuća eura i nula centi), kao instrument osiguranja naplate kupoprodajne cijene. Troškove izdavanja zadužnice snosi Kupac.

Članak 12.

12.1. Ugovorne strane se obvezuju sve eventualne nesporazume pokušati riješiti prvenstveno dogovorom, a za slučaj spora ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Bjelovaru.

12.2. Ugovorne strane su nadalje suglasne da će se u slučaju sudskog spora koji bi mogao proizaći iz ovog Ugovora, dostava sudskih pismena izvršavati na adrese navedene u ovom Ugovoru.

12.3. Ugovorne strane su isto tako suglasne da će se sve obavijesti i/ili pismena slati ugovornim stranama na adrese koje su navedene u ovom Ugovoru, ili na drugu adresu o kojoj jedna ugovorna strana pisanim putem izvijesti drugu ugovornu stranu. Ukoliko se obavijesti i/ili pismeno ne bi moglo dostaviti ugovornoj strani na navedeni način, smatrat će se da je dostava uredno izvršena u trenutku zaprimanja preporučene pošiljke u poštanskom uredu.

Članak 13.

Na isporuku Nekretnina koje su predmet ovog Ugovora obračunava se i plaća porez na dodanu vrijednost, slijedom čega se na stjecanje Nekretnina ne plaća porez na promet nekretnina.

Kupac se obvezuje platiti Prodavatelju iznos poreza na dodanu vrijednost iskazan na računu Prodavatelja, zajedno s plaćanjem kupoprodajne cijene.

Članak 14.

Ovaj Ugovor je sastavljen u četiri (4) primjerka od kojih je jedan za Kupca i jedan za Prodavatelja, a dva za potrebe javnog bilježnika. Stranke će za svoje potrebe sačiniti dovoljan broj ovjerenih preslika Ugovora koje imaju istu snagu kao i izvorni primjerak.

U Virovitici, 25.06.2026. godine

PRODAVATELJ:

TVIN d.o.o
Tomislav Filipović
predsjednik uprave

KUPAC:

"TERMODOM"
trgovina na veliko i malo
neprehrambenim proizvodima
Pitomača, I.J. Gaja 2, vl. Marin Škudar

Termodom
Marin Škudar
vlasnik

Ja, javni bilježnik **SANDRA NAUMOVSKA**, Slatina, Trg Sv. Josipa 9,
potvrđujem da je stranka:

TOMISLAV FILIPOVIĆ, OIB 66483146501, VIROVITICA, VIROVITICA, Bečka ulica 16, kao predsjednik uprave **TVIN d.o.o., MBS 010014887, OIB 38872693315, VIROVITICA, VIROVITICA, Ulica Zbora narodne garde 2,** u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala 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.
MARIN ŠKUDAR, OIB 72777361396, PITOMAČA, PITOMAČA, FRANA GALOVIĆA 1, kao vlasnik **" TERMODOM" trgovina na veliko i malo neprehrambenim proizvodima, Pitomača, LJ. Gaja br. 2, vl. Marin Škudar, MBO 90329821, OIB 72777361396, PITOMAČA, PITOMAČA, Lj. Gaja 2,** ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u obrtni 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-4395/2026
Slatina, 25.06.2026.

Javni bilježnik
SANDRA NAUMOVSKA

REPUBLIKA HRVATSKA
SLATINA
SANDRA NAUMOVSKA
JAVNI BILJEŽNIK

Ja, javni bilježnik **SANDRA NAUMOVSKA**, Slatina, Trg Sv. Josipa 9,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 25.6.2026 - ovjerena pod brojem OV-4395/2026 dana 25.06.2026.

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja i rukopisom (kemijskom olovkom), koja ima 7 stranica.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **TOMISLAV FILIPOVIĆ, OIB 66483146501, VIROVITICA, VIROVITICA, Bečka ulica 16**, kao predsjednik uprave **TVIN d.o.o., MBS 010014887, OIB 38872693315, VIROVITICA, VIROVITICA, Ulica Zbora narodne garde 2**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 116487588 PU VIROVITIČKO-PODRAVSKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,50 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 4,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-4396/2026
U Slatini, 25.06.2026.

Javni bilježnik
SANDRA NAUMOVSKA

REPUBLIKA HRVATSKA
SLATINA
SANDRA NAUMOVSKA
JAVNI BILJEŽNIK


REPUBLIKA HRVATSKA
1
SLATINA
SANDRA NAUMOVSKA
JAVNI BILJEŽNIK