

## OBRAZAC 16.

Stečajnom upravitelju DAMIR ŠEBETIĆ

adresa Đorđićeva ulica 6, Zagreb

Poslovni broj spisa St-149/2006

### I. PRIJAVA TRAŽBINE U STEČAJNOM POSTUPKU PODACI O VJEROVNIKU:

#### PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime/tvrtka ili naziv RUŽICA KLIŠANIN

OIB 30199680899

Adresa/sjedište Anđela Nuića 32, Zagreb

IBAN

---

Elektronička pošta

odvjetnici@crnkovicpesusic.com

#### PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/tvrtka ili naziv PRIGORKA d.d. u stečaju

OIB 44010339796

Adresa/sjedište

Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete

#### PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i

naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

---

Iznos tražbine \_\_\_\_\_ (kn)

Dokaz o postojanju svake pojedine tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

---

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA/NE za iznos \_\_\_\_\_ (kn)

Naziv ovršne isprave \_\_\_\_\_

### II. OBAVIJEST O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava \_\_\_\_\_

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo (predmet razlučnog prava)

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom \_\_\_\_\_ (kn)

Ako razlučni vjerovnik koji je i osobni vjerovnik dužnika prijavljuje i tražbinu kao stečajni vjerovnika dužan je

naznačiti dio imovine stečajnoga dužnika na koji se odnosi njegovo razlučno pravo i iznos do kojega njegova

tražbina predvidivo neće biti namirena tim razlučnim pravom.

### III. OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava: Stjecanje prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 817 k.o. Sesvete Novo, E-190.

Pravni slijed stjecanja:

- Ugovor o kupoprodaji broj 115 od 20.01.1997.g. sklopljen između Prigorka d.d. Sesvete, Sesvetska cesta 27 kao prodavatelja i Josip Vidoš kao vlasnik „Eltim“ trgovačka radnja na veliko i malo, Zagrebačka 104, Sesvete kao kupca, ovjeren po javnom bilježniku Ignacu Vugeru iz Sesveta dana 03.12.1998.g. pod brojem OV-9134/98

- Ugovor o kupoprodaji od 11.12.1998.g. sklopljen između Josip Vidoš, JMBG: 0201950391842 kao vlasnik obrta „Eltim“, Zagrebačka 104, Sesvete kao prodavatelja i Ružice Klišanin, JMBG: 0102959335009, Anđela Nuića 32, Zagreb kao kupca, ovjeren po javnom bilježniku Milki Čergar iz Sesveta dana 12.12.1998.g. pod brojem OV-11075/98

Plaćen porez na promet nekretnina u iznosu od 16.450,00 kn dana 20.01.1999.g. sukladno potvrdi Ministarstva financija – Porezne uprave – Područni ured Zagreb- Ispostave Sesvete KLASA: UP/I-410-20/99-01/210, URBROJ: 513-07-01-05-99-1

Ugovor o upravljanju trgovačkim centrom – „Tržnica Sesvete“ od 05.02.2000.g. sklopljen između upravitelja Trgovački Centar Milenij d.o.o. i etažnog vlasnika Klišanin Ružice za lokal SP07 površine 29,46 m<sup>2</sup>

Analitička kartica kupca za razdoblje od 01.01.2024.g. do 30.09.2024.g. za plaćanje pričuve za predmetni lokal – obveznik plaćanja pričuve je Klišanin Ružica, a koja ujedno i uredno plaća pričuvu.

Prijaviteljica izlučnog prava traži od Naslova izdavanje tabularne isprave podobne za upis prava vlasništva predmetne nekretnine. Podredno prijaviteljica izlučnog prava ističe kako je stekla pravo vlasništva na temelju zakona (Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) dosjelošću, na temelju valjanje pravne osnove - Ugovora o kupoprodaji broj 115 od 20.01.1997.g. ovjerenog po javnom bilježniku Ignacu Vugeru iz Sesveta dana 03.12.1998.g. pod brojem OV-9134/98 i Ugovora o kupoprodaji od 11.12.1998.g. ovjerenog po javnom bilježniku Milki Čergar iz Sesveta dana 12.12.1998.g. pod brojem OV-11075/98, nalazi se u zakonitom, istinitom i neprekinutom poštenom posjedu više od 20 godina.

Predmet izlučnog prava: 190. Suvlasnički dio: 22,12/10000 dijela kčbr. 7247/5 Ljudevita Posavskog 3, Sesvete ukupne površine 24174 m<sup>2</sup>, od čega dvorište površine 19184 m<sup>2</sup>, zgrada površine 4990 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom posebnog dijela – lokala br. 75 PR D 3 površine 29,46 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.br. 817 k.o. Sesvete Novo, koji se vodi pri Zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete Općinskog suda u Sesvetama, označeno kao ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-190)

Naznaka postojanja prava iz članka 148. Stečajnog zakona

Mjesto i datum

Zagreb, 08.11.2024,g,

Potpis vjerovnika

po punomoćniku

POSREDOVAČ  
**DRAŽAN CRNKOVIĆ**  
Z A G R E B — Vlaška 77  
tel. 385 1 4636 628 / fax: 385 1 4664 610

# PUNOMOĆ

Ovlašćujem da me pravno zastupa - brani:

**ODVJETNIK**  
**DRAŽAN CRNKOVIĆ**  
Z A G R E B — Vlaška 77  
tel: 385 1 4636 828, fax: 385 1 4664 610

u stječnom postupku, koji se vodi

pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stječni upravitelj: Damir Đešetić

pod poslovnim brojem St- 149/2006

na tužbu, prijedlog, optužnicu Ružica Klisarin

protiv A. Nuić 32, Zagreb

radi PEIGOPHA d.d. u stječju

Uključite Posavskog 3, Servite

osanjedi o izlučnom pravu i putovnici

prave vlasništvo i izdavanje temeljne istine

Ovlašćujem ga, da me zastupa u svim mojim pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, da dade u moje ime nasljednu izjavu, te da za mene prima dosuđene sudske troškove, novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem da ga za slučaj spriječenosti zamijeni:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Za slučaj spora u vezi nagrade pristajem na nadležnost suda u Zagrebu.

U Zagreb, dne 08.11.2024.

RUŽICA KLISARIN  
Ružica Klisarin

zastupana po direktoru društva  
(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

"Eltim" trgovačka radnja na veliko i malo, vlasnik Josip Vidoš  
iz Sesveta, Zagrebačka 104

(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

zaključuju dana 20. siječnja 1997. godine

# UGOVOR O KUPOPRODAJI

**Broj 115**

## Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje prostor u objektu **TRGOVAČKI CENTAR - TRŽNICA SESVETE** u Sesvetama, Zagreb.  
Objekt je smješten u Zagrebu, Sesvete, K.O. Sesvete k.č.7247/5 .

BROJ PROSTORA: SP07

POLOŽAJ PROSTORA: PRIZEMLJE - SJEVER

I KAT -

TORANJ -

VELIČINA PROSTORA: 29,46 m<sup>2</sup>

## Članak 2.

PRODAVATELJ i KUPAC su suglasni da PRODAVATELJ prodaje a KUPAC kupuje prostor iz članka 1. ovog Ugovora o kupoprodaji u kompletno dovršenom stanju.

Kupoprodajna cijena iz prethodnog stavka utvrdit će se posebno za:

1. Građevinsko dovršenje prostora do faze ROH-BAU.
2. Unutarnje uređenje prostora u skladu sa cjenikom uređenja.

Prodavatelj se obvezuje jedinične cijene završnog uređenja prostora odrediti na bazi prosječnih cijena poduzeća iste djelatnosti.

### Članak 3.

Površina poslovnog prostora izračunata je na temelju propisa i projektne dokumentacije pa eventualna manja odstupanja do kojih može doći pri izvođenju radova nemaju nikakvog utjecaja na dogovorenu cijenu i površinu.

Kao manja odstupanja smatrat će se razlika do  $\pm 2\%$  (dva posto) od ugovorene površine što će se utvrditi prilikom izmjere površine prostora kod primopredaje istog u ROH-BAU fazi.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će umanjene ili povećanje ugovorene površine obračunavati u slučaju da je isporučena površina veća od  $\pm 2\%$  (dva posto) od ugovorene s time da se obračunava samo razlika površine preko 2% (dva posto).

### Članak 4.

Jedinična cijena po m<sup>2</sup> prostora iz članka 1 i članka 2 st. 2 toč. 1 iznosi 6.550 DEM (Slovima:šesttisućapetstopedesetDEM) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja.

Kupoprodajna cijena lokala iz čl.1 i čl.2 st.2 toč.1 iznosi ukupno: 192.963 DEM (Slovima:stodevedesetdvjetisućedevetstošezdesettri DEM) plativo u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan sastavljanja ovog Ugovora.

Kupac se obvezuje plaćanje podmiriti kompenzacijom u punom iznosu, a za dobavu prodajnih artikala iz svog asortimana prema narudžbama Prodavatelja , sve prema Ugovoru o poslovnoj suradnji u 1997. godini zaključenim između Prodavatelja i Kupca.

#### Članak 5.

Prodavatelj se obvezuje da će lokal iz članka 1. u svezi članka 2. stavak 2. točka 1. u objektu TRGOVAČKI CENTAR - TRŽNICA SESVETE sagraditi do 30. svibnja 1997. godine.

#### Članak 6.

Prodavatelj se obvezuje sve komunikacije unutar objekta TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICA SESVETE izvesti finalno (nogostupi, gospodarski hodnici, prolazi, javni sanitarni čvorovi, zajednički sanitarni čvor za osoblje, stubišta, eskalatori, dizala, prostori za odlaganje smeća, unutarnja i vanjska pročelja, krovovi, zajednička komunalna infrastruktura).

#### Članak 7.

Nakon završetka ROH-BAU faze, prodavatelj se obvezuje pismeno pozvati kupca.

Kupac se obvezuje da će po pismenom pozivu Prodavatelja u roku od 10 dana od dana primitka poziva dostaviti projektni zadatak za radove iz članka 2. st. 2 toč. 2. ovog Ugovora, koji će se isprojektirati po projektnoj organizaciji koju suglasno odaberu Kupac i Prodavatelj. Isto tako Kupac se obvezuje sklopiti poseban Ugovor s projektnom organizacijom o izradi tehničke dokumentacije za dobivanje građevinske dozvole i izvođenje radova unutarnjeg uređenja.

#### Članak 8.

Kupac se obvezuje s Prodavateljem ili sa izvođačem kojeg izabere, sklopiti zaseban Ugovor o završnom uređenju lokala kojim će se definirati izvedba radova za poslovni prostor iz članka 1. i članka 2. st. 2 toč. 2. ovog Ugovora, a izvedbu kojih Kupac povjerava Prodavatelju ili svom izvođaču, najkasnije u roku od 30 dana od primitka pismenog poziva Prodavatelja za sklapanje Ugovora o završnom uređenju prostora, a u protivnom snosi svu štetu koja nastane za Prodavatelja.

Kupac se obvezuje u Ugovoru o unutarnjem uređenju lokala navesti i rok za uređenje istog, ne duži od 180 dana od roka iz članka 5.

## Članak 9.

U slučaju da Prodavatelj preda Kupcu ugovoreni prostor prije isteka roka iz prethodnog Članka, Kupac se obvezuje platiti ugovorenu nagradu u visini od 1 %0 (promila) dnevno od ukupne kupoprodajne cijene, a najviše do visine od 2% (dva posto) od ukupne kupoprodajne cijene iz članka 4. ovog Ugovora.

U slučaju da Prodavatelj svojom krivnjom ne preda Kupcu lokal nakon isteka roka iz članka 5. ovog Ugovora, dužan je Kupcu platiti ugovorenu kaznu u visini od 1 promila dnevno od ukupne kupoprodajne cijene za svaki dan zakašnjenja, ali najviše 2% od ukupne kupoprodajne cijene za predmetni prostor.

## Članak 10.

Obveza predaje kompletno dovršenog prostora u smislu članka 2. i članka 5. ovog Ugovora, Kupcu od strane Prodavatelja, smatra se izvršenom danom primopredaje lokala Kupcu, odnosno istekom roka od 8 dana od dana predaje na pošti preporučene pošiljke kojom se Kupac poziva da prostor preuzme, a pozivu se navedenog dana ne odazove.

Od dana predaje prostora, Kupac preuzima i snaga sve troškove koji terete predmetni poslovni prostor (troškovi zajedničkog održavanja objekta, održavanje poslovnog prostora, stanarina, grijanje, električna energija, potrošnja vode i sl.).

Kupac se obvezuje Prodavatelja pravodobno pismeno obavijestiti o svakoj promjeni adrese, jer će u protivnom Kupac snositi eventualne štete, koje su posljedica nemogućnosti uručenja obavijesti o primopredaji prostora.

## Članak 11.

Ukoliko Kupac ne preuzme poslovni prostor u roku navedenom u članku 10. st. 1. ovog Ugovora, ovaj Ugovor se smatra raskinutim, a Kupac je dužan Prodavatelju nadoknaditi troškove čuvanja i održavanja lokala do njegove prodaje novom kupcu.

## Članak 12.

Obzirom na činjenicu da svaki Kupac uvijek ima pravo izbora poslovnog prostora i njegovog unutarnjeg uređenja po svom projektnom zadatku, što u slučaju raskida ovog Ugovora predviđenog u članku 11. predstavlja teškoću Prodavatelju da iznađe novog Kupca, ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj zadržava iznos od 30% (trideset posto) ukupno ugovorenog kupoprodajnog iznosa na ime odustajanja od ovog Ugovora.



Razliku između uplaćenog iznosa i 30% vrijednosti ugovorenog iznosa Prodavatelj se obvezuje vratiti Kupcu u roku od 120 dana od isteka roka iz članka 10. st. 1 ovog Ugovora.

### Članak 13.

U slučaju raskida ovog Ugovora na izričiti pismeni zahtjev Kupca, Prodavatelj se obvezuje Kupcu vratiti uložena sredstva u roku od 120 dana od dana primitka pismenog zahtjeva za raskid Ugovora, uz odbitak 30% vrijednosti ugovorenog iznosa, a na ime odustajanja od ovog Ugovora.

Povrat sredstava se vrši u kunama prema protuvrijednosti DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan povrata sredstava.

### Članak 14.

Ugovorne strane posebno ugovaraju da prodavatelj Kupcu ne nadoknađuje ratne štete, štete prouzročene terorističkim aktima, kao ni štete koje nastupaju zbog više sile, a ne nadoknađuje niti štete koje za Kupca nastanu zbog zakašnjenja u ispunjenju obveza Prodavatelja preuzetih ovim Ugovorom do kojeg bi došlo iz naprijed navedenih uzroka.

### Članak 15.

Ugovorne strane suglasne su da će ovim Ugovorom o kupoprodaji, pored kupoprodajne cijene u skladu s ovim Ugovorom i Ugovorom o završnom uređenju prostora ugovoriti još posebno i slijedeće:

- da Kupac nema pravo tražiti predaju u posjed predmetnog prostora i gruntovni prijenos prije potpune isplate kupoprodajne cijene i plaćenog poreza na ukupnu vrijednost prostora
- na koji način i u kojoj fazi građenja i opremljenosti će biti izvršena primopredaja prostora
- da će se prostor tretirati kao etažno vlasništvo
- da će troškove upisa objekta TRGOVAČKOG CENTRA snositi Prodavatelj
- garantni rok za kvalitetu izvedenih konstrukcijskih radova, je 10 (deset) godina, a za ugrađenu opremu prema garanciji isporučitelja opreme,
- postupak i rokovi za reklamaciju nedostataka i rokove za otklanjanje istih u garantnom roku

- obveza Kupca na sklapanje posebnog Ugovora s ostalim etažnim vlasnicima o snašanju srazmjernog dijela troškova zajedničkog održavanja objekta TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICA SESVETE
- obveza Kupca na sklapanje posebnog Ugovora s poduzećem koje će upravljati objektom, a koje poduzeće će odabrati Prodavatelj
- da će Kupac prije puštanja u upotrebu kupljenog prostora, koji je predmetom ovog Ugovora, prijaviti nadležnoj službi primopredaju kupljenog prostora, a zbog reguliranja eventualnih razlika u iznosu poreza na promet nekretnina odnosno drugih, ovim Ugovorom nepredvidivih davanja i taksi koje se mogu pojaviti, te da će svaka šteta i eventualne kazne nastale zbog nepravovremeno prijavljenog poreza, poreznih taksi, drugih taksi i davanja kojeje Kupac obvezan platiti, pasti na teret Kupca
- kupac se obvezuje podmiriti porez na promet nekretnina
- ostala pitanja od značaja

#### Članak 16.

Prodavatelj ovim Ugovorom daje Kupcu garanciju za kvalitetu izvedbe građevinsko - obrtničkih radova za predmetni prostor u trajanju od dvije godine računajući od dana tehničkog pregleda objekta.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da Prodavatelj ne odgovara za kvarove i štete nastale zbog dužeg nekorištenja prostora.

#### Članak 17.

Primopredaja prostora izvršit će se u nazočnosti ovlaštenih predstavnika Prodavatelja i Kupca, o čemu se obavezno sastavlja primopredajni zapisnik od kojeg svaka strana dobiva po jedan primjerak.

#### Članak 18.

Prilikom primopredaje Kupac je dužan Prodavatelju odmah istaknuti primjedbe na vidljive nedostatke glede kvalitete izgrađenog prostora, a o uočenim skrivenim manama Kupac je dužan Prodavatelja pismeno izvijestiti odmah po njihovu uočavanju, a najkasnije u roku 3 (tri) dana sve u okviru garantnog roka, te odmah poduzeti sve potrebne mjere u cilju sprečavanja nastanka daljnje štete.

Prodavatelj se obvezuje izrečeni prigovor na kvalitetu razmotriti u roku 15 (petnaest) dana od dana primitka obavijesti od strane Kupca te će Kupca u daljnjem roku od 8 (osam) dana izvijestiti o neosnovanosti narečenih prigovora, ukoliko ih ne uvaži.

Ukoliko Prodavatelj narečene prigovore smatra osnovanim, obvezuje se nedostatke otkloniti u roku od 30 (trideset) dana računajući od dana protoka roka iz prethodnog stavka.

#### Članak 19.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će sve sporove proizašle iz ovog Ugovora pokušati riješiti sporazumno, a u suprotnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog Suda u Zagrebu.

#### Članak 20.

Ovaj Ugovor je sačinjen u četiri istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po dva, a stupa na snagu danom njegova potpisa.

Ugovor su ugovorne strane pročitale, razumjele, te ga u znak suglasnosti potpisuju i obvezuju se ne pobijati ga iz bilo kojeg razloga.

U Zagrebu, 20. siječanj 1997. godine

PRODAVATELJ  
PRIGORKA d.d. Sesvete  
Direktor Društva

Vlado Kolak

**PRIGORKA d.d.**  
za proizvodnju, graditeljstvo,  
trgovinu i u  
Sesvete, Sesvetska cesta 21

direktor "Tržnica Sesvete"  
Ivica Perić, dipl. oec.

KUPAC  
"Eltim" trgovina na veliko i malo

vl. Josip Vidoš

Trgovina na malo »ELTIM«  
vl. JOSIP VIDOŠ  
SESVETE — Zagrebačka 104  
Telefon: 01/252-131

Ja, JAVNI BILJEŽNIK IGNAC VUGER iz Sesveta

potvrđujem da je PRIGORKA d.d. zastupa dir. Vlado  
Kolak, Zagreb, gradska Vukovina 228  
u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno - stavi svoj rukoznak na pismo  
- prizna potpis - rukoznak na pismenu kao svoj. Istovjetnost podnositelja isprave  
utvrdio sam: na temelju osobne iskaznice ili putovnice

osobno potpisat  
broj OI ili putovnice i PU koja ju je izdala  
- svjedocima D.P.D. 04-98/98  
ime i prezime svjedoka

brojevi njihovih OI ili putov. i PU  
- osobno potpisat.  
Potpis - rukoznak na pismenu je isti. it.

Javnoj bilježničkoj pristojbi za ovjeru po tar. br. 14 ZJP u iznosu od 10 kn  
naplaćuje se i potpisatelj primjerku koji ostaje za arhiv.

Osim toga od 10 kn za javnoj bilježničku pristojbu na osnovi čl. 1 ZJP.  
Javnoj bilježničkoj nagrada zaračunata u iznosu od 36 kn, a trošak 10 kn.

Broj: OV- 9134/98  
U Sesvetama, 03. 12. 19 98



Ja, JAVNI BILJEŽNIK IGNAC VUGER iz Sesveta

potvrđujem da je ovo prijepis izvorne isprave - ovjerenog prijepisa - običnog prijepisa

Ugovor o kupoprodaji  
naziv isprave

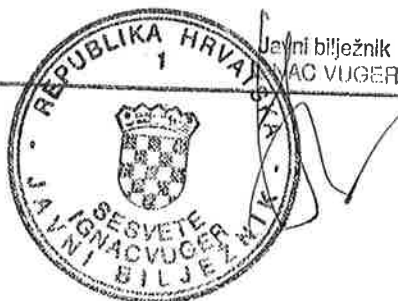
Ispisan je rukopisom (olovkom, kemijskom olovkom, tintom) pisaćim strojem, drugim  
mekaničkim ili kemijskim sredstvom (preširk i sl.), koja ima 8 listova. Izvorna se  
isprava po mom znanju - tvrdnji stranke naziva Vlado Jonp

Josip Vidoš, Sumate  
ime, prezime i adresa potpisatelja  
- donio ju je sa sobom

Javnoj bilježničkoj pristojbi za ovjeru po tar. br. 11 ZJP u iznosu od 60 kn  
naplaćuje se i potpisatelj primjerku koji ostaje za arhiv.

Osim toga od 10 kn za javnoj bilježničku pristojbu po tar. br. 1 ZJP.  
Javnoj bilježničkoj nagrada zaračunata u iznosu od 160 kn, a trošak 10 kn.

Broj: OV- 9135/98  
U Sesvetama, 03. 12. 19 98



ELTIM TRGOVAČKI OBRT  
vl. JOSIP VIDOS JMBG 0201950391842

Zagrebačka 104  
10360 Sesvete  
(u daljnjem tekstu: PRODAVATELJ)

i

RUŽICA KLIŠANIN JMBG 0102959335009

A. Nuića 32 Trnovčica  
10040 Zagreb  
(u daljnjem tekstu: KUPAC)

zaključuju dana 11.12.1998.godine

## UGOVOR O KUPOPRODAJI

### Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje prostor u objektu TRGOVAČKI  
CENTAR – TRŽNICA SESVETE u Sesvetama, Zagreb.  
Objekt je smješten u Zagrebu, Sesvete, K.O.Sesvete k.č.7247/5.

BROJ PROSTORA: SP07

POLOŽAJ PROSTORA: PRIZEMLJE – SJEVER  
I KAT –  
TORANJ –

VELIČINA PROSTORA: 29,46 m<sup>2</sup>

### Članak 2.

PRODAVATELJ I KUPAC su suglasni da PRODAVATELJ prodaje a KUPAC  
kupuje prostor iz članka 1. ovog Ugovora o kupoprodaji.



### Članak 3.

Jedinična cijena po m<sup>2</sup> prostora iz članka 1 i članka 2 iznosi 3.000 DEM (Slovima: tritisuće DEM) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja.

Kupoprodajna cijena lokala iz čl. 1 i čl. 2 iznosi ukupno: 88.380 DEM (Slovima: osamdeset osam tisuć i sto osamdeset DEM) plativo u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan sastavljanja ovog ugovora.

Kupac se obvezuje plaćanje podmiriti u punom iznosu.

### Članak 4.

Ukoliko Kupac ne preuzme poslovni prostor u roku 8 dana, ovaj Ugovor se smatra raskinutim, a Kupac je dužan Prodavatelju nadoknaditi troškove čuvanja i održavanja lokala do njegove prodaje novom kupcu.

### Članak 5.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da, bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili obobrenja, može u zemljišnim knjigama ili u drugim javnim očevidnicima ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime.

### Članak 6.

Prodavatelj jamči kupcu da su prodane nekretnine njegovo isključivo vlasništvo te da nisu opterećene nikakvim uknjižbama ni neuknjiženim teretima.

### Članak 7.

Kupac stupa u posjed kupljenih nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora danom isplate prodavatelju ugovorene kupovnine u cijelosti.

Članak 8.

Porez na promet nekretnina po ovom ugovoru, po sporazumu stranaka, snosi kupac.

Troškove u svezi s ovjerom potpisa na ovom ugovoru, troškove sastavljanja ovog ugovora i troškove prijenosa prava vlasništva kupljenih nekretnina u zemljišnim knjigama ili drugim javnim očevidnicima snosi kupac.

Članak 9.

Ovaj ugovor sastavljen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih kupac zadržava za svoje potrebe 5(pet) primjeraka, a prodavatelj 2 (dva).

Članak 10.

Prodavatelj i Kupac prihvaćaju prava i obveze iz ovoga ugovora što potvrđuju potpisom ovog ugovora.

Ovaj ugovor zaključen je u Sesvetama, dana 11.12.1998.godine.

ZA PRODAVATELJA:

ELTIM TRGOVAČKI OBRT  
vl. JOSIP VIDOŠ  
JMBG 0201950391842

Zagrebačka 104  
10360 SESVETE

**»ELTIM«**  
TRGOVAČKI OBRT  
vl. Josip Vidoš  
Sesvete, Zagrebačka 104  
Tel. 01/252 131 Fax. 2992 557

ZA KUPCA:

*Ružica Klišanin*  
RUŽICA KLIŠANIN  
JMBG 0102959335009

A. Nuića 32  
TRNOVCICA  
10040 ZAGREB

IZJAVLJEŽNIK MILKA ČERGAR, Sesvete  
 izjavljuje da je JOŠIP VIDOS SEVETIĆ SOPIČIĆA 27  
 VL. OVLAŠTETIT imo, prezime i adresa  
 vlastoručno potpisao-la pismeno - stavio-la svoj rukoznak na lice - pismo  
 - rukoznak na pismenu kao svoj. Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio  
 osobno iskaznice ili putovnice

broj OI ili putovnice i PU koja ju je izdala

ime, prezime i adrese svjedoka

brojevi njihovih OI ili putov. i PU

rukoznak na pismenu je istinit.

izjavljivača pristojba za ovjeru po tar. br. 11 ZIP u iznosu od 10 kn naplaćeno  
 na plaćanje isprave koji ostaje za arhivu.

ostavljeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe na osnovi čl. 1 ZIP?

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 150 kn

075132

19. 11. 1998



Javni bilježnik

REPUBLIKA HRVATSKA  
 MINISTARSTVO FINANCIA - POREZNA UPRAVA  
 Posredni ured Zagreb  
 ISPOSREDA SEVETIĆ

Klasa: UP/I-410-20/ 22-01/200

Ur. broj: 513-07-01 25-99-1

Porez na promet nekretnosti obračunat je na temelju  
 članka 10. Zakona o porezima na promet nekretnosti

("Narodne novine" broj 50/97 u iznosu od  
16.450,00 kn

(stavina 329.000,00 kn)

na utvrdenu osnovicu od 329.000,00 kn

Porez na promet nekretnosti plaćen je 20. 11. 1998

U Zagrebu 20. 11. 1998

Po ovlaštenju:





**UPRAVITELJ: TRGOVAČKI CENTAR "Milenij" d.o.o.**

*Sesvete, Lj. Posavskog bb,  
zastupan po direktoru g. Ivici Periću  
(u daljnjem tekstu: **Upravitelj**)*

i

**ETAŽNI VLASNIK:**

KLISAŠIĆ RYŽICA

JMBG

**LOKAL** SP 07 **POVRŠINA** 29.46 m<sup>2</sup>

(u daljnjem tekstu : **Vlasnik**)

dana 6.02.2000. zaključuju slijedeći

**UGOVOR O UPRAVLJANJU  
TRGOVAČKIM CENTROM - "TRŽNICA SESVETE"**

**Članak 1.**

Predmet ovog Ugovora su obveze Upravitelja i obveze Vlasnika u pogledu upravljanja TRGOVAČKIM CENTROM - TRŽNICA SESVETE (osim prostora drugog i trećeg kata).

**Članak 2.**

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da je Upravitelj dužan za račun Vlasnika obavljati slijedeće:

1. sve poslove u ime i za račun Vlasnika iz domene uprave TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE
2. poslove čišćenja i sigurnosti TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE
3. organiziranje održavanja uređaja i postrojenja
4. vršenje naplate ugovorenih obveza vlasnika
5. organiziranje i vršenje reklamiranja TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE
6. organiziranje i sklapanje ugovora o osiguranju za svaki pojedini lokal
7. organiziranje pravnog praćenja TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE
8. vođenje knjigovodstva TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE i podnošenje Vlasnicima godišnjeg izvještaja financijskog poslovanja

Vlasnik ovlašćuje Upravitelja da može radi uspješnog obavljanja poslova iz prethodnog stavka zaposliti potreban broj djelatnika.

### Članak 3.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da su obveze Vlasnika po ovom Ugovoru slijedeće: plaćanje pogonskih troškova koji se sastoje od troškova održavanja opreme i uređaja, čišćenja zajedničkih prostora, troškova grijanja, klimatizacije i ventilacije, troškova održavanja dizala i eskalatora, troškova opskrbe el. energijom zajedničkih prostora, troškova opskrbe toplom i hladnom vodom zajedničkih porostora i prostora lokala, troškova pranja stakla zajedničkih prostora, troškova odvoženja smeća i otpada, troškova komunalija i ostalih naknada koje se plaćaju prema postojećim propisima, troškova osiguranja TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE, troškova službe sigurnosti, te svih ostalih troškova koji mogu proizići iz rada TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE, te sve navedene troškove pripadajuće poreze i ostala zakonim utvrđena davanja.

Vlasnici su dužni sva plaćanja vršiti u rokovima i na način kako odredi Upravitelj. Na zakašnjela plaćanja Vlasnici su dužni platiti zakonske kamate i manipulativni trošak po obračunu Upravitelja.

### Članak 4.

Ugovorne strane suglasne su da su obveze Vlasnika također slijedeće:

- u svom lokalu na svoj trošak odžavati čistoću na način kako to određuju važeći sanitarni propisi
- o svom trošku unutar lokala vršiti potrebne popravke na interijeru i uređajima, uz suglasnost Upravitelja
- odlaganje smeća vršiti samo u za to određen prostor i u vrijeme kako to odredi Upravitelj
- glomazan otpad dužan je odvesti o svom trošku i svojoj organizaciji
- dužan je koristiti lokal na način da ne prouzroči smetnju, kao ni da prouzroči niti dozvoli iz svog lokala uznemirujuću buku ili vibracije ili neugodne mirise koji bi ometali rad drugih lokala, sve po odredbi Upravitelja;
- dužan je prodaju robe obavljati isključivo u lokalu, a obvezuje se da neće držati niti izlagati robu izvan lokala, niti će koristiti bilo koji dio zajedničkih prostora za izlaganje svoje robe ili reklame, osim uz izričito dopuštenje Upravitelja ili kada TRGOVAČKI CENTAR - TRŽNICA SESVETE ima zajedničku promociju;
- dužan je ne koristiti lokal ili bilo koji dio zajedničkih prostora za namjenu različitu od one navedene u Ugovoru o kupoprodaji;
- dužan je pridržavati se radnog vremena lokala kojeg će odrediti Upravitelj;
- dužan je Upravitelju dozvoliti slobodan ulaz u lokal radi pregleda;
- dužan je lokal držati u skladu sa protupožarnim i drugim važećim propisima;
- dužan je pridržavati se svih pravila, propisa i zabrana koje Upravitelj uvede;

- dužan je pridržavati se svih odredbi i pravila sadržanih u Prilozima Ugovoru o kupoprodaji

#### Članak 5.

Ugovorne strane suglasne su da će Upravitelj, u slučaju da Vlasnik postupi suprotno odredbama iz ovog Ugovora, poduzeti radnje i mjere za uspostave stanja kako to nalažu odredbe ovog Ugovora i za to ispostaviti račun Vlasniku.

#### Članak 6.

Vlasnik je dužan o svom trošku zaključiti Ugovor o osiguranju svog lokala sa osiguravajućim društvom i za rizike koje odredi Upravitelj i dostaviti Upravitelju kopiju police osiguranja odmah po pozivu Upravitelja.

U slučaju da Vlasnik ne izvrši obvezu iz prethodnog stavka, ovlašćuje Upravitelja da može u njegovo ime i za njegov račun zaključiti Ugovor o osiguranju iz prethodnog stavka i za to ipostaviti račun uvećan za manipulativne troškove.

Vlasnik se obvezuje da na lokalu neće učiniti ništa što bi prouzročilo da se poveća rata osiguranja TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE ili bilo kojeg njegovog dijela, a ukoliko bi se rata ipak povećala uslijed takvog postupanja Vlasnika, Upravitelj će istome ispostaviti račun za povećani iznos rate osiguranja uvećan za manipulativne troškove.

#### Članak 7.

Ugovorne strane su suglasne da Upravitelj i djelatnici TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE ne odgovaraju za štetu na imovini Vlasnika koju bi Vlasnik povjerio na čuvanje Upravitelju.

#### Članak 8.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će se naknada za troškove iz članka 3. ovog Ugovora obračunavati po stvarnim troškovima.

Vlasnici poslovnih prostora u zoni otvorenoj 24h, dužni su plaćati 50% uvećani iznos na ime zajedničkih troškova, bez obzira na radno vrijeme lokala.

#### Članak 9.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će visinu naknade za troškove iz članka 3. ovog Ugovora donositi Upravno tijelo.

Upravno tijelo sačinjava neparan broj članova.

U Upravno tijelo ulaze dva predstavnika Upravitelja i tri predstavnika vlasnika. Predstavnike Upravitelja određuje direktor Upravitelja.

Predstavnici vlasnika određuju se prema koeficijentu kvadrature lokala u odnosu na ukupnu površinu TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE (osim prostora drugog i trećeg kata).

Predstavnici vlasnika određuju se na rok od jedne godine i ne mogu biti ponovo određeni, dok svi vlasnici ne budu određeni u Upravno tijelo.

Za svaki daljnji mandat od jedne godine u Upravnom tijelu, određuju se vlasnici sa slijedećim najvećim koeficijenom kvadrature lokala u odnosu na ukupnu površinu TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICE SESVETE (osim prostora drugog i trećeg kata).

Upravno tijelo donosi odluke običnom većinom prisutnih članova.

Upravno tijelo sastaje se najmanje jednom mjesečno, a sastankom rukovodi predstavnik Upravitelja.

Sastanak Upravnog tijela saziva predstavnik Upravitelja i članovi Upravnog tijela dužni su prisustvovati, a na istome se obavezno vodi zapisnik.

Odluke Upravnog tijela obvezne su za ugovorne strane.

Upravno tijelo ovlašteno je, osim donošenja odluka iz stavka 1. ovog članka, donijeti i odluku o načinu raspoređivanja viška sredstava, odnosno za donošenje odluka u slučaju potrebe pribavljanja dodatnih sredstava.

#### Članak 10.

Ovaj Ugovor obvezan je za ugovorne strane, a obveze iz ovog Ugovora prelaze i na svakog slijedećeg vlasnika lokala, odnosno na eventualno novog Upravitelja.

Ugovorne strane suglasne sud a ovaj Ugovor niti jedna od ugovornih strana ne može raskinuti niti iz jednog razloga.

#### Članak 11.

Sve sporove nastale realizacijom ovog Ugovora, ugovorne strane će nastojati rješavati dogovorom, a ako u tome ne uspiju, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 12.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 ( četiri ) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 ( dva ).

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisa, a primjenjuje se od datuma početka korištenja predmetnog lokala, koji datum je utvrđen zapisnikom o primopredaji.

Ugovorne strane su, Ugovor pročitale i razumjele, te ga u znak prihvata prava i obveza, svojeručno potpisuju.

U Sesvetama, 5.02.2020.

ZA UPRAVITELJA

  
**TRGOVAČKI CENTAR - MILENIJ d.o.o.**  
za građiteljstvo, trgovinu i usluge  
Sesvete, Ljudevita Posavskoga 11b

Ivica Perić dipl.oec.  
direktor

ZA VLASNIKA



ANALITIČKA KARTICA KUPCA  
Na dan : 29.10.2024.  
Od 01.01.2024. do 30.09.2024.

Konto : 120000 Naziv : POTRAŽIVANJA ZA ZAJEDNIČKU PRIČUVU  
Kupac : 00135 Naziv : **KLIŠANIN RUŽICA** (OIB:30199680899)

Datum	Temeljnica	Dat.DVO	Valuta	Dokument	Konto	Duguje	Potražuje	Saldo MT	Broj računa	Napomena
01.01.24	TM/PS000001	01.09.23	15.09.23	00000016	120000	39,18		39,18	2190/09/2023/23 o	Prijenos računa
01.01.24	TM/PS000001	01.12.23	15.12.23	00000023	120000	39,18		78,36	2940/12/2023/23	Prijenos računa
02.01.24	TM/00000001	.	15.01.24	00000001	120000	39,18		117,54	190/01/2024/24	RN:190/01/2024
09.01.24	TM/PBZ00001	.	.	IZV.1	120000		39,18	78,36	2940/12/2023/23	
30.01.24	TM/PBZ00001	.	.	IZV.1	120000		39,18	39,18	190/01/2024/24	
01.02.24	TM/00000004	.	15.02.24	00000004	120000	39,18		78,36	440/02/2024/24	RN:440/02/2024
19.02.24	TM/PBZ00002	.	.	IZV.2	120000		39,18	39,18	440/02/2024/24	
01.03.24	TM/00000007	.	15.03.24	00000007	120000	39,18		78,36	690/03/2024/24	RN:690/03/2024
18.03.24	TM/PBZ00003	.	.	IZV.3	120000		39,18	39,18	690/03/2024/24	
02.04.24	TM/00000011	.	15.04.24	00000011	120000	39,18		78,36	940/04/2024/24	RN:940/04/2024
02.05.24	TM/00000014	.	15.05.24	00000014	120000	39,18		117,54	1190/05/2024/24	RN:1190/05/2024
16.05.24	TM/PBZ00005	.	.	IZV.5	120000		39,18	78,36	1190/05/2024/24	
16.05.24	TM/PBZ00005	.	.	IZV.5	120000		39,18	39,18	940/04/2024/24	
13.06.24	TM/00000017	.	15.06.24	00000017	120000	39,18		78,36	1440/06/2024/24	RN:1440/06/2024
11.07.24	TM/00000020	.	15.07.24	00000020	120000	39,18		117,54	1690/07/2024/24	RN:1690/07/2024
10.07.24	TM/PBZ00007	.	.	IZV.7	120000		39,18	78,36	1440/06/2024/24	
11.07.24	TM/PBZ00007	.	.	IZV.7	120000		39,18	39,18	1690/07/2024/24	
11.08.24	TM/00000023	.	15.08.24	00000023	120000	39,18		78,36	1940/08/2024/24	RN:1940/08/2024
19.08.24	TM/PBZ00008	.	.	IZV.8	120000		39,18	39,18	1940/08/2024/24	
12.09.24	TM/00000026	.	15.09.24	00000026	120000	39,18		78,36	2190/09/2024/24	RN:2190/09/2024
14.09.24	TM/PBZ00009	.	.	IZV.9	120000		39,18	39,18	2190/09/2024/24	
*** UKUPNO ***						430,98	391,80	39,18		
*** UKUPNO SA DONOSOM ***						430,98	391,80	39,18		

MDM-upravljanje d.o.o.  
Ljudevita Posavskog 3  
Sesvete - Zagreb  
OIB: 88645558956