PUNOMOĆ

Ovim ovlašćujem Odvjetnicu Anu Štrbac Agić I Andrea Alemani
Stjepana Radića 7 ,21300 Makarska

da me zastupa u svim građanskim postupcima, parničnom, izvanparničnom, zemljišnoknjižnom, upravnom, u postupku pred tijelima državne uprave ;

koji se vodi

_____

u predmetu

Pristajem da je zamjenjuje

_____

U Makarskoj ,11.listopada 2024 godine

Ana Štrbac Agić Digitally signed by Ana Štrbac Agić
Date: 2025.07.15 13:56:27 +02'00'

KUČIĆ ŽELJANA, OIB: 57545565907,
ZRINSKO-FRANKOPANSKA 61,
21300 MAKARSKA

Poduzeće **SEM - INVEST d. o. o.** Makarska, Dr. Mate Ujevića 2, kojeg zastupa JERKO JURIĆIĆ, direktor, kao **PRODAVATELJ,** s jedne strane

i

ŽELJANA KUČIĆ, iz Splita, Mosečka 5, JMBG 2512963385011 , kao **KUPAC**, s druge strane, zaključili su u Makarskoj, dana 30.12.1997 godine, slijedeći

U G O V O R

Članak 1.

Prodavatelj prodaje , a kupac kupuje poslovni prostor u objektu "Sv. Nikola" koji će se sagraditi u Makarskoj, na čest.zem. 598/2 (3047/4) , K.O. Makarska-Makar , i to: poslovni prostor koji se nalazi na etaži NIVO "C" , oznake 22 A , površine 16.20 m2, dovršen u opsegu " ROH-BAU " izvedbe, sukladno tehničkom opisu koji se prilaže ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Članak 2.

Cijena predmetnog poslovnog prostora iznosi 3.491,25 DEM po 1 m2 površine, što ukupno iznosi 56.558,25 DEM (slovima: pedesetšesttisućapetstopedesetosam i 25/100), odnosno protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju NBH na dan uplate.
Kupac će uplatu cijene izvršiti kod Zavoda za platni promet , podružnica Split, Ispostava Makarska, u korist žiro-računa broj: 34440-601-150789 uz naznaku svrhe doznake i pozivom na broj ovog ugovora.

Članak 3.

Porez na promet nekretnina, odnosno porez na dodanu vrijednost predmetnog poslovnog prostora plaća kupac u skladu sa zakonom.

Članak 4.

Kupac se obvezuje utvrđenu cijenu iz članka 2. ovog Ugovora platiti:

ODJEDNOM do 31.12.1997. godine

Prodavatelj se obvezuje kupcu koji uplati cjelokupni iznos do 31.12.1997. godine priznati popust od 5% na ugovorenu cijenu, pa ista iznosi 53.730,34 DEM (slovima: pedesettritisućesedamstotrideset i 34/100).

Članak 5.

Prodavatelj se obvezuje izvršiti primopredaju predmetnog poslovnog prostora najkasnije do 31.03.1999. godine pod uvjetom da je kupac u cijelosti izvršio svoje obveze prema prodavatelju.

Članak 6.

Nakon ispunjenja uvjeta iz članka 5. ovog Ugovora prodavatelj i kupac će internim zapisnikom izvršiti primopredaju predmetnog poslovnog prostora.

Članak 7.

Kupac se obvezuje da će prije primopredaje kupljenog poslovnog prostora s prodavateljem zaključiti ugovor o učešću u zajedničkom održavanju poslovno-trgovačkog centra "Sv. Nikola".

Članak 8.

Ukoliko kupac ne izvrši uplatu prema dogovorenoj dinamici iz članka 4. točka B ovog Ugovora, prodavatelj ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i izvršiti povrat uplaćenih sredstava kupcu umanjenih za 15 % manipulativnih troškova ili će se, uz obostranu suglasnost, produžiti valjanost ovog Ugovora uz obračun zateznih kamata prema poslovniku poslovne banke prodavatelja.

Članak 9.

Ako se radi više sile ili bilo kojeg drugog razloga ne izgradi poslovno-trgovački centar "Sv Nikola", prodavatelj će kupcu vratiti uplaćena sredstva s kamatom po viđenju poslovne banke prodavatelja.

Članak 10.

Stranke su suglasne da se na garantni rok, te uvjete i način otklanjanja eventualnih nedostataka primijene propisi koji vrijede u graditeljstvu.

Članak 11.

Prodavatelj ovlašćuje kupca da na temelju ovog Ugovora može, a nakon što predmetni poslovni prostor bude izgrađen i prodavatelju isplaćena kupoprodajna cijena u cijelosti, u zemljišnoj knjizi ishoditi uknjižbu prava vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru na svoje ime , bez njegove daljnje suglasnosti i pristanka.

Članak 12.

Prodavatelj će dostaviti kupcu potrebnu dokumentaciju za uknjižbu predmetnog poslovnog prostora Troškove vezane uz zemljišno-knjižni prijenos vlasništva kupljenog poslovnog prostora snosi kupac.

Članak 13.

Ovaj Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu obje ugovorne strane i kad kupac u roku od 8 dana uplati ugovoreni iznos, odnosno I obrok iz članka 4. ovog Ugovora.

Članak 14.

Sve eventualne sporove kod primjene ovog Ugovora stranke će rješavati sporazumno, a u slučaju nepostignutog sporazuma, spor će rješavati Općinski sud u Makarskoj.

Članak 15.

Ovaj Ugovor sačinjen je u šest (6) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana dobiva po tri (3) primjerka.

Broj: 105 /97

ZA PRODAVATELJA:

SEM INVEST d.o.o. MAKARSKA

ZA KUPCA:

POSLOVNO-TRGOVAČKI CENTAR
"SV.NIKOLA" - MAKARSKA

TEHNIČKI OPIS
NIVOA DOVRŠENOSTI POSLOVNIH PROSTORA

Ovim tehničkim opisom definirani su radovi koji se izvode po sistemu "ROH-BAU" izgradnje.
Vrste i opseg izvođenja radova koji se izvode na objektu obuhvaćene su gruparna radova:

I GRAĐEVINSKI RADOVI
II OBRTNIČKI RADOVI
III INSTALACIJA VODOVODA I KANALIZACIJE
IV INSTALACIJA GRIJANJA, KLIMATIZACIJE I VENTILACIJE
V ELEKTROINSTALACIJA JAKE STRUJE
VI ELEKTROINSTALACIJA SLABE STRUJE

I GRAĐEVINSKI RADOVI

Svi konstruktivni elementi izvode se prema izvedbenoj projektnoj dokumentaciji do potpunog završetka i unutar prostora gdje su vidljivi ostaju u toj fazi..

Pregradni zidovi su izvedeni od plinobetonskih ploča ukupne debljine 15 cm. Ako je u prostoru data mogućnost za izvedbu sanitarnog čvora ili slično, isti se ne zida kako se ne bi prejudiciralo interijersko rješenje kupca i oni su samo prijedlog optimalnog rješenja.

Podovi se izvode do nivoa zagladenog estriha na koti -5 cm od kote gotovog poda u hodnicima.

Stropovi ostaju kao neobrađeni podgled armirano betonske ploče s tim da u slučaju prolaza magistralnih vodova bilo koje instalacije ispod stropova unutar nekog poslovnog prostora isti će biti zatvoren sa gips-kartonskim pločama.

II OBRTNIČKI RADOVI

Staklene stijene su od stakla 10 mm koje su dolje umetnute u utor u kamenoj ploči, a gore upete u metalnu konstrukciju koja čini cjelinu sa konstrukcijom stropa hodnika. Donji rub staklene stijene je sa strane hodnika obložen sa trakom širine 15 cm. Stijena je okomito pridržana sa staklom koje dijeli poslovne prostore i upeto je u pregradni zid . Visina odgovara ulaznoj stijeni a širine cca 117 cm. Dolje je upeto kao i ulazna stijena bez prokrom trake. Vrata će biti izvedena kao ostakljena klizna sa alumunijskim okvirom, te vodilicom gore i perom dolje. Vrata su opremljena bravom sa ključem. Dovršenost ulazne stijene je potpuna.

Svi prostori koji se nalaze uz pročelja imaju potpuno završene pročelne zatvore.

Sve loggie i terase su dovršene zajedno sa oblogom poda i obradom zidova.

III. INSTALACIJA VODOVODA I KANALIZACIJE

U prostorima koji su predviđeni spojiti se na vodovodnu i kanalizacionu instalaciju imaju, pored svog zasebnog brojila u zajedničkoj prostoriji, i u zidu ili podu poslovnog prostora ostavljen priključak za vodu i na mjestu predviđenom za WC školjku, priključak kanalizacije.

Poslovni prostori koji nemaju sanitarni čvor spojeni su preko zajedničkog brojila na vodovodnu mrežu, a naplata će se vršiti prema uzancama nadležnog komunalnog poduzeća.
Kanalizacioni priključak će biti izveden profilom i položajno prema važećim propisima.

IV. INSTALACIJA GRIJANJA, KLIMATIZACIJE I VENTILACIJE

Iznad ulazne stijene ostavljeni su otvori za priključak na odvodni i dovodni kanal sistema ventilacije.

Klimatizacija je riješena na način da se ostavlja dovodna i odvodna cijev priključka za stropni ventilokonvektor iznad ulazne stijene, bez posebnog dovoda svježeg zraka (koji se ne ugrađuje ali tipom i kapacitetom je određen projektom klimatizacije).

V. ELEKTROINSTALACIJA JAKE STRUJE

Opskrba objekta električnom energijom vršit će se iz trafo stanice, a predviđen je i pomoćni izvor električne energije pomoću dizel agregata.

Do poslovnog-prodajnog prostora dovest će se glavni kabelski priključak od zasebnog brojila iz zasebnog ormara u hodniku.
Moguća je naknadna podžbukna izvedba instalacija.

VI. ELEKTROINSTALACIJA SLABE STRUJE

Sve instalacije slabe struje, telefon, TV, radio i vatrodojava izvode se u potpunosti uključujući kablove, priključke i senzore.

Svi građevinski, obrtnički, instalaterski, strojarski, interijerski i drugi radovi u zajedničkim prostorima izvode se do potpunog završetka a sve prema izvedbenom projektu.

Prema izvedbenom projektu izvodi se i vanjsko uređenje, hortikulturno uređenje kao i prometno rješenje.

Ja, JAVNI BILJEŽNIK ANTE PEJKOVIĆ, MAKARSKA
potvrdujem da su:
1. JERKO JURIČIĆ kao direktor SEM-INVEST-a d.o.o.
sa sjedištem u Makarskoj, Ulica dr. Mate Ujevića 2
2. ŽELJANA KUČIĆ iz Splita, Mosećka 105
u mojoj nazočnosti priznali potpise na pismenu kao svoje.
Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam
1. prilikom deponiranja potpisa u mome javnobilježničkom uredu u upisnik OU, čime sam utvrdio i njegovo ovlaštenje
2. uvidom u osobnu iskaznicu br. 12042755 MUP Split.
Potpisi na pismenu su istiniti.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar.br. 11. ZJP. u iznosu od 20,oo kn naplaćena je i poništena na primjerku isprave koja ostaje za arhivu.

Javnobilježnička nagrada zaračunata je po članku 7. PPJBT u iznosu od 80,oo kuna, trošak 0,oo, te 10% poreza na usluge u iznosu od 8,oo kuna.

BROJ: 1. OV- 5270/97
2. OV- 5271/97

U Makarskoj, 30.12.1997.

JAVNI BILJEŽNIK



Z A P I S N I K

o primopredaji poslovnog prostora

sastavljen dana *01.02.2000. god.* u prisutnosti:

1/ Za prodavatelja: SEM-INVEST d.o.o. direktor Jerko Juričić

2/ Za kupca: *Željana Kučić*

1. Predstavnik prodavatelja i kupca pregledali su poslovni prostor koji se nalazi u objektu PTC "Sv.Nikola" u Makarskoj na nivou *"C"* oznake *22a* površine *16,20 m^2* i utvrdili:

a/ površina iz ugovora je *16,20 m^2*, a stvarna površina je *17,78 m^2 iz čega slijedi da je kupac dužan platiti razliku površine, 1,26 m^2 po ugovornoj cijeni.*

Poslovni prostor u ugovoru nazvan 22a u Etažnom elaboratu dobiva oznaku 22.

b/ u prostoru je izvedena priključna vodovodna instalacija, s tim da je kupac dužan ugraditi vodomjer po uputi prodavatelja

c/ u prostoru je izveden priključak za klima sustav s tim da je kupac dužan ugraditi stropni ventilokonvektor po uputi prodavatelja

d/ u prostoru je izveden priključak za elektro instalacije jake struje, s tim da je kupac dužan ugraditi dvotarifno brojilo na predvideno mjesto u razdjelnom ormaru, te zatim kad se stvore pravne pretpostavke zaključiti potrošački ugovor sa nadležnom elektrodistribucijom u Makarskoj.

e/ u prostoru su izvedene priključne instalacije slabe struje (telefon ,TV ,vatrodojava) s tim da kupac ima mogućnost uspostave direktne telefonske linije preko HT mreže ili posredstvom telefonske centrale u objektu o čemu će se sklopiti poseban ugovor.

PRIMJEDBA :

2. Kupac preuzima navedeni poslovni prostor uz preuzimanje ključeva.
3. Ugovorne strane su suglasne da kupac *je* podmirio obveze s osnova čl.4. kupoprodajnog ugovora.
4. Ugovorne strane su suglasne da kupac sudjeluje u upravljanju i održavanju poslovne zgrade proporcionalno veličini poslovnog prostora o čemu će se sačiniti medusuvlasnički ugovor o upravljanju i održavanju objekta PTC "Sv.Nikola":

POSEBNA NAPOMENA: Pri interijerskom uredenju prostora kupac je dužan pridržavati se tehničkih uzanca za tu vrstu radova, a prodavatelj će vršiti nadzor u tom pravcu.

Za prodavatelja:

SEM-INVEST d.o.o. MAKARSKA

Kupac:

PRIMLJENO
8.05

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED SPLIT
ISPOSTAVA MAKARSKA

KLASA: UP/I-41o-20/97-01/964
UR.BROJ: 513-007-17-004/01-02
Makarska, 27.04.2001.

JMBG: 2512963385011
MB:

Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured Split Ispostava Makarska u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina, na temelju članka 82. stavak 1. Općeg poreznog zakona ("Narodne novine" br.127/00) i članka 7. stavak 1. točka 2. Zakona o Poreznoj upravi ("Narodne novine" br.75/93 i 71/99), donosi

P O R E Z N O R J E Š E NJ E

Poreznom obvezniku Željana Kučić, Split, Mosečka 105/I

utvrđuje se osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu 188.783,00 kn.

Na ovu osnovicu utvrđuje se:

- porez na promet po stopi 5% u iznosu 9.439,15 kn.

sveukupno 9.439,15 kn.

Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana primitka rješenja u korist računa: 30100-840-249 -2845 - porez na promet nekretnina, uz obveznu naznaku u "Pozivu na broj odobrenja": 12-2512963385011

Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnina obračunavaju se kamate.

Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e nj e

Ugovorom zaključenim 30.12.1997. Željana Kučić, Split, Mosečka 105/I stekao je od prodavatelja Sem-invest d.o.o. Makarska - 0850403 vlasništvo nekretnine upisane u z.k.ul.br. 3023 k.o. Makarska-Makar za ugovorenu cijenu od 188.783,00 kn.

Poslovni prostor površine 17,78 m2, oznake 22 na nivou "C" č.zgr. 1194, PTC "Sv. Nikola" u Makarskoj, A.Starčevića bb.

Ugovor je prijavljen Poreznoj upravi dana 31.12.1997.

Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja prema članku 9. Zakona o porezu na promet nekretnina ("Narodne novine", br. 69/97.), koja je utvrdjena prema visini naznačenoj u ispravi o stjecanju u iznosu od

188.783,00 kn.

Porez na promet nekretnina utvrdjen je primjenom porezne stope od 5% prema članku 10. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Na nepravodobno uplaćen iznos poreza plaća se zatezna kamata propisana člankom 116. Općeg poreznog zakona.

Žalba ne odgadja izvršenje rješenja temeljem članka 165. stavka 2. Općeg poreznog zakona.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba putem ove Ispostave Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, Središnjem uredu Zagreb, Katančićeva 5 u roku od 30 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje neposredno ovoj Ispostavi ili poštom preporučeno, a može se izjaviti i usmeno u zapisnik. Na žalbu se plaća 50,00 kn upravne pristojbe prema t.br.3. Tarife uz Zakon o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br.8/96. do 116/00).

za
VODITELJ ISPOSTAVE
Dinko Pletić

DOSTAVITI:

- stjecatelju nekretnine
- prodavatelju nekretnine
- Ispostavi Područnog ureda u kojoj je prebivalište prodavatelja nekretnine
- Službi naplate
- Pismohrani

ZAVOD ZA PLATNI PROMET

POSEBNA UPLATNICA

PRIZNANICA

Uplatitelj Željana Kučić Živogošće

(naziv i adresa uplatitelja)

Svrha doznake p.p. nekretnina UP/I-410-20/97-01/964

Primatelj Proračun RH

(naziv i sjedište primatelja)

(potpis i potpis)

U ..... dana .....

Obr. 11 ZAP - Javno poduzeće NARODNE NOVINE, Zagreb (48) 300411

kn = 9.439,15

broj računa 30100-840-249-2848

poziv na broj (odobr.) 12 25129633850 11

(naplaćena naknada)

(broj dnevnika)

ka 7. stavak 1. točka 2. Zakona o Poreznoj upravi
br.75/93 i 71/99). donosi

ZAVOD ZA PLATNI PROMET

OPĆA UPLATNICA

PRIZNANICA

Uplatitelj Željana Kučić Živogošće

(naziv i adresa uplatitelja)

Svrha doznake p.p. nekretnina UP/I-410-20/97-01/964

Primatelj Proračun RH

(naziv i sjedište primatelja)

(potpis i potpis)

U 2 dana 24.9.

Obr. 10 ZAP - NARODNE NOVINE d.d., Zagreb (84) 300410

kn = 8.646,58

broj računa 30100-840-249-2848

poziv na broj (odobr.) 12 25129633850 11

155

(naplaćena naknada)

(broj dnevnika)

- porez na
5% u iznosu

sveukupno

Porezni o
roku od 15 dana od
249 -2848 - porez na

na broj odobrenja":-
Na nepravi

HP MB 1414895 POTVRDA O PRIMITKU

R0299

21300 MAKARSKA

22.05.12 18H 9,50

kg

Popunj

PRIMATELJ

MINISTARSTVU FINANCIJA - POREŠKOJ UPRAVI

Katančićeva 5

10000 Zagreb

(Odredišni poštanski ured)

Napomena: Nepotrebno precrtati

Žurno | S povratnicom

Zrakoplovom

Otkupnina

Vrijednost

Uručiti osobno primatelju

Potvrđujem da je označena stvarna vrijednost pošiljke

(potpis djelatnika pošte)

(potpis pošiljatelja)

Obr. P-2 / CAMP 340005

HP MB 1414895 POT

R0298

21300 MAKARSKA

22.05.12 18H 9,50

0,014kg

Popunjava p

PRIMATELJ

SEM-INVEST d.o.o.

A. Starčevića bb.

21300 Makarska

(Odredišni poštanski ured)

Napomena: Nepotrebno precrtati

Žurno | S povratnicom

Zrakoplovom

Otkupnina

Vrijednost

Uručiti osobno primatelju

Potvrđujem da je označena stvarna vrijednost pošiljke

(potpis djelatnika pošte)

(potpis pošiljatelja)

Obr. P-2 / CAMP 340005

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 15.07.2025. 11:27

Verificirani ZK ulo

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA-MAKAR

Broj ZK uloška: 3

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3397/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJER

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 132 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjed
			jutro	čhv	m2	
1.	1194 ZGR	ZGRADA I DVORIŠTE			3343	
		UKUPNO:			3343	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.05.2023.g. pod brojem Z-3397/2023	
1.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se -da za građevinu izgrađenu na čest.zem.3047/4(1194 zgr.) postoji rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za razvoj Grada Grad Makarska ,Klasa:UP/I-361-02/18-01/72 od 10.10.2022.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
132. Suvlasnički dio: 18/5624 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-132)		
Poslovni prostor oznake 22 na nivou "C" u površini 17,78 m2, u etažnom elaboratu označeno tirkizno plavom bojom		PU 532
SEM - INVEST D.O.O. MAKARSKA		
132.1	Zaprimljeno 19.09.2019.g. pod brojem Z-4235/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKG SUDA U SPLITU BROJ 14. ST-296/2018 (EX: ST-2058/2015) 29.04.2018, da se nastavlja postupak radi naknadne diobe stečajne mase pod nazivom: " Stečajna masa iza CONSTRATUM-INVEST d.d. za trgovinu, ugostiteljstvo, usluge i investicije, u stečaju, stečajna upraviteljica Ada Rajković OIB: 27195964864".	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA-MAKAR

Broj ZK uloška: 3023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.07.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 576596/2025

Kontrolni broj: 326273230c8b7ea

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka, što možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.