

Stjepan Šabić iz Zagreba, Ulica braće Domany 8, OIB: 42436140050, kao I. ortak (u daljnjem tekstu: I. Ortak) sjedne strane

Petrada projekt j.d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, Zagreb, Ulica braće Domany 8, OIB: 85048838056, zastupano po direktoru Stjepanu Šabiću, kao II. ortak (u daljnjem tekstu: II. Ortak) s druge strane,

sklapaju sljedeći

## UGOVOR O ORTAKLUKU

### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno osnivaju ortakluk u cilju izgradnje stambene zgrade u Novalji, Škunca Stani b.b., koja će se izgraditi na k.č.br. 1825/97 k.o. Novalja, upisanoj u zk.ul. 2931 k.o. Novalja, površine 415 m<sup>2</sup>.

### Članak 2.

U svrhu zajedničke izgradnje ortaci suglasno ugovaraju:

Ortak kao svoj ortački dio u zajedničku investiciju unosi:

- pravo vlasništva građevinskog zemljišta koje se sastoji iz k.č.br. 1825/97 k.o. Novalja, što odgovara zkč. 2931, k.o. Novalja površine 415 m<sup>2</sup>,
- glavni projekt,
- pravomoćnu građevinsku dozvolu.

II. Ortak ulaže svoj rad te građevinski materijal potreban za izgradnju predmetne građevine te se obvezuje o svom trošku:

- osigurati financijska sredstva za izgradnju građevine iz čl. 1 ovog ugovora
- nabaviti potreban materijal te izraditi elaborat o iskolčenju građevine,
- angažirati o vlastitom trošku izvođača radova, stručni nadzor, ograditi i označiti gradilište, te prijaviti početak gradnje građevine nadležnim tijelima,
- izvesti građevinu prema odobrenim projektima i građevinskoj dozvoli,
- podmiriti sve poreze, prireze, doprinose i ostala davanja vezana uz gradnju predmetne građevine,
- urediti okoliš i pristup zgradi po završetku izgradnje predmetne građevine,
- po završetku izgradnje ishoditi uporabnu dozvolu, izvršiti upis u zemljišne knjige, kako predmetne građevine, tako i posebnih dijelova predmetne građevine.

### Članak 3.

Ortake iz ovog Ugovora prema trećim osobama te pred tijelima uprave i pravosuđa zastupa Stjepan Šabić iz Zagreba, Ulica braće Domany 8, u svoje ime, te kao zakonski zastupnik Petrada projekt j.d.o.o.-a, Zagreb, ulica braće Domany 8.

### Članak 4.

Ovaj Ugovor se sklapa do ostvarenja zajedničkog cilja zbog kojeg je ovaj Ugovor sklopljen, odnosno do završetka izgradnje građevine opisane u čl. 1. ovog Ugovora.

### Članak 5.

Vezano uz odredbe iz čl. 2. ovog Ugovora, ugovorene strane preciziraju:

1. I. Ortak je dužan predati II. Ortaku:

- izvadak iz zemljišne knjige, kojim dokazuje pravo vlasništva na z.k.č., k.o. Novalja, z.k. ul. br. 2931 k.o. Novalja, površine 415 m<sup>2</sup>,
- glavni projekt
- pravomoćnu građevinsku dozvolu.

2. II. Ortak je dužan:

- do 01.07.2017. godine sagrađiti građevinu iz članka 1. ovog Ugovora po sistemu „ključ u ruke“, pridržavajući se u gradnji dopuštenih gabarita i etažnosti građevine, određene građevnom dozvolom,
- za sagrađenu građevinu ishoditi potvrđeni nacrt posebnih dijelova građevine, te u zemljišnim knjigama uspostaviti pravo vlasništva na posebnim dijelovima povezanih s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja građevine (etažno vlasništvo).

#### Članak 6.

Nakon što II. Ortak u potpunosti ispunji svoje ugovorne obveze, ugovorne strane ugovaraju:

a) Na račun ortačkog udjela u novosagrađenoj nekretnini, I. Ortaku pripada u posjed i vlasništvo tri (3) trosobna stana i to:

- stan br. 2 u prizemlju sa pripadajućim parkirališnim mjestom br. 2 – 58,58 m<sup>2</sup> - NKP
  - stan br. 5 na II katu sa pripadajućim parkirališnim mjestom br. 5 – 50,52 m<sup>2</sup> - NKP
  - stan br. 6 na II katu sa pripadajućim parkirališnim mjestom br. 6 – 53,67 m<sup>2</sup> - NKP
- što ukupno iznosi 162,77 m<sup>2</sup> netto korisne površine.

b) na račun ortačkog udjela II. ortaka pripada 5 (pet) stanova i to 3 (tri) trosobna stana i 2 (dva) dvosobna stana sa pripadajućim parkirališnim mjestima i to:

- stan br. 1 u prizemlju sa pripadajućim parkirališnim mjestom br. 1 – 63,35 m<sup>2</sup> – NKP
  - stan br. 3 na I katu sa pripadajućim parkirališnim mjestom br. 3 – 50,52 m<sup>2</sup> – NKP
  - stan br. 4 na I katu sa pripadajućim parkirališnim mjestom br. 4 – 53,67 m<sup>2</sup> – NKP
  - stan br. 7 u potkrovlju sa pripadajućim parkirališnim mjestom br. 7 – 40,27 m<sup>2</sup> – NKP
  - stan br. 8 u potkrovlju sa pripadajućim parkirališnim mjestom br. 8 – 40,75 m<sup>2</sup> – NKP
- što ukupno iznosi 248,56 m<sup>2</sup> netto korisne površine.

Stanovi moraju biti izgrađeni do stupnja pune dovršenosti, u skladu s projektom i standardima ostalih stanova u zgradi te sva parkirališna mjesta, a sve povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkim dijelovima i uređajima građevine, koji će biti određeni u planu posebnih dijelova zgrade.

#### Članak 7.

Ovaj Ugovor se smatra ispunjenim u trenutku kad II. Ortak izvrši primopredaju naprijed opisanih stanova po sistemu „ključ u ruke“, te nakon što u zemljišnoj knjizi isходи uspostavu prava vlasništva na posebne dijelove građevine, u skladu s odredbama čl. 6. ovog Ugovora.

#### Članak 8.

Danom potpisa ovog Ugovora ugovorne strane pristupaju ispunjavanju svojih ugovornih obveza, preciziranih u čl. 5. ovog Ugovora.

#### Članak 9.

Ugovorne strane su suglasne da II. Ortak snosi sve troškove vezane uz zemljišnoknjižne postupke potrebne radi ispunjenja ugovornih obveza I. Ortaka iz ovog Ugovora.

#### Članak 10.

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja tabularnu ispravu za stjecanje prava vlasništva na novosagrađenoj nekretnini, te dopuštaju da se pravo vlasništva posebnih dijelova uknjiži u zemljišnu knjigu, u skladu s odredbama čl. 6. ovog Ugovora.

#### Članak 11.

Ugovorne strane su sporazumne da vrijednost uloženog ortačkog udjela I. Ortaka odgovara vrijednosti 82,67 m<sup>2</sup> stambenog prostora u građevini sagrađenoj na tom zemljištu, te da omjer postotka zajedničkih ulaganja I. Ortaka prema II. Ortaku iznosi 35%:65%.

#### Članak 12.

Ugovorne strane su suglasne da se, ukoliko se do 31.12.2017. godine ne postigne cilj zbog kojeg je ovaj ortakluk osnovan, Ugovor raskida.

I. Ortaku vraća se u posjed i vlasništvo ulog iz članka 2. stavka 1. ovog Ugovora, sva izvršena i ishoda dokumentacija te započeta, a nedovršena građevina.

#### Članak 13.

Ugovorne strane sporazumno ugovaraju da će nakon potpunog završetka građevine iz čl. 1. ovog Ugovora II. Ortak provesti upis u zemljišne knjige nekretnina sukladno članku 6. a prema elaboratu o etažiranju.

#### Članak 14.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da se ovaj Ugovor može otkazati prije isteka vremena na koji je sklopljen samo iz važnih razloga, a osobito zbog povrede bitne obveze iz ovog Ugovora, koju



namjerno ili iz krajnje nepažnje učini bilo koji od ortaka, zbog nemogućnosti ispunjenja takve obveze ili smrti, odnosno istupa ortaka od kojeg je poglavito zavisilo obavljanje poslova ortakluka, u skladu s čl. 647. p. st. 2. i 3. Zakona o obveznim odnosima.

#### Članak 15.

Sav pripadajući porez i trošak koji bude teretio ovaj pravni posao, uključujući i prestanak ovog Ugovora ispunjenjem-etažiranjem i uknjižbom u zemljišne knjige predmetne zgrade snosi II. Ortak.

#### Članak 16.

Sastavni dio ovog Ugovora predstavljaju projektnog rješenja stanova koji će po završetku novoizgrađenog objekta pripasti u vlasništvo I. i II. ortaka, temeljem ovog Ugovora, dinamički plan s opisom temeljnih radova, opis opreme građnje, kao i građevinska dozvola.

#### Članak 17.

Ugovorne strane suglasne su da ništavost pojedinih odredbi ovog Ugovora ne povlači za sobom ništavost cijelog Ugovora, te da ostale odredbe ostaju na snazi, a ništave će se odmah po saznanju o ništavosti, dodatkom Ugovoru, zamijeniti novima.

Sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora bit će valjane samo ako su sačinjene u pisanom obliku.

Stranke su suglasne da će eventualne sporove nastojati riješiti mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

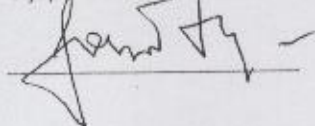
#### Članak 18.

Ovaj Ugovor je sklopljen u 9 (devet) istovjetnih primjerka, za svaku u govornu stranu po 4 (četiri) primjerka te jedan za javnog bilježnika.

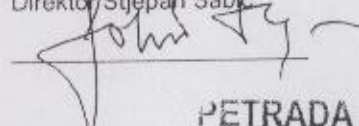
Ugovorne strane su ovaj Ugovor pročitale, te ga u znak prihvatanja prava i obveza koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, 08.11.2016. godine

I. Ortak  
Stjepan Šabić



II. Ortak  
Petrada Projekt j.d.o.o.  
Direktor Stjepan Šabić



**PETRADA PROJEKT**  
j.d.o.o.  
ULICA BRAĆE DOMANY 8  
Z A G R E B

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Damir Andrašić, ZAGREB, Prilaz Ivana Visina 5 potvrđujem da su

1. STJEPAN ŠABIĆ (OIB: 42436140050), rođen 24.09.1956. godine, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA BRAĆE DOMANY 8, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 111058788 izdanu od PU ZAGREBAČKA, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit.
2. STJEPAN ŠABIĆ (OIB: 42436140050), rođen 24.09.1956. godine, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA BRAĆE DOMANY 8, direktor PETRADA PROJEKT j.d.o.o., Zagreb, Grad Zagreb, Ulica Braće Domany 8, OIB 85048838056, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS 080971850, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 111058788 izdanu od PU ZAGREBAČKA, a ovlaštenje za zastupanje, uvidom u Internet stranice sudskog registra Trgovačkog suda na današnji dan, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 20,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 60,00 kn + PDV 25% (15,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-10941/16  
U Zagrebu, 09.11.2016.



Javni bilježnik javnog bilježništva  
Damir Andrašić prisjednik  
Dražen Markuš

