

OZ HOME d.o.o., OIB: 09653844701, IVANA ŽORŽA 9, 51000 RIJEKA, zastupano po članu uprave Ivani Voloder, OIB: 50753055671, kao Prodavatelj s jedne strane

i

VESNA GOLOMBOŠ ERDELJAC, OIB: 58597801312, 51000 RIJEKA, Moše Albaharija 8A.

sklopili su u Rijeci, dana 08. rujna 2023. godine sljedeći

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 1.

Prodavatelj je investitor i vlasnik stambene zgrade koja je u fazi gradnje na nekretnini upisanoj u Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, i to oznake **kč.br. 4022/27, zk. uložak 2037, k.o. 324841 VIŠKOVO**, zajedničke oznake projekta: GP 05/08, izrađeno po glavnom projektantu Mauri Jurić, dipl.ing.građ. broj ovlaštenja G 1421, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštite okoliša Primorsko-goranske županije, KLASA: 361-03/08-01/53, URBROJ: 2170/1-07-01/3-08-11 te zajedničke oznake projekta: GP 45/22, izrađeno po glavnom projektantu Mauri Jurić, dipl.ing.građ. broj ovlaštenja G 1421, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštite okoliša Primorsko-goranske županije, KLASA: 361-03/23-02/2, URBROJ: 2170-03-01/3-23-17, te se Prodavatelj obvezuje istu izgraditi sukladno projektnoj dokumentaciji, kao i aktu za građenje.

Članak 2.

Ugovorne strane utvrđuju da je predmet ovog Predugovora namjeravana kupoprodaja sljedećih nekretnina, i to:

- Odgovarajući suvlasnički dio nekretnine – dijela niske stambene građevine na slobodnostojeći način i pomoćne građevine koja se gradi prema dokumentima I na nekretnini iz članka 1. Ovog Predugovora, a sa kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezan stan oznake S5 na 2. katu; trosobni stan s hodnikom, kuhinjom/blagovaonom, dnevnim boravkom, balkonom, soba 1, soba 2, soba 3, kupaonicom, wc-om, sveukupne tlocrtne površine cca 74,7 m² te spremištem u okolišu tlocrtne površine cca 4,65 m². **Stvarna površina stana i spremišta utvrdit će se Etažnim elaboratom, kao i suvlasnički dio samostalne uporabne cjeline u odnosu na cijelu nekretninu.**
- Stanu pripada parkirno mjesto u okućnici koje će se naznačiti u Etažnom elaboratu.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se predmetna nekretnina prodaje po sistemu roh-

bau, te da su Kupci u obvezi o svom trošku urediti predmetnu nekretninu/stan, odnosno da se isti obvezuje o svom trošku izvršiti slijedeće radnje:

- II fazu struje (utičnice, prekidači i osigurači),
- II fazu vode (špine, sanitarija),
Postaviti klima uređaje za hlađenje prema razvedenim instalacijama,
- Kao i ostale radove po želji Kupca

Kupci se obvezuju o svom trošku dovesti stan u funkciju za stanovanje, i to najkasnije u roku do 31.10.2024. god., a sve kako bi se za predmetnu nekretninu/stan, odnosno zgradu u kojoj se nalazi predmetni stan mogla ishoditi uporabna dozvola.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je obveza Prodavatelja u cijelosti urediti spremište.

Također, Prodavatelj se obvezuje prije predaje predmetne nekretnine u posjed Kupcima u svrhu uređenja postaviti ulazna protuprovalna i protupožarna vrata.

Prodavatelj, se ovim putem obvezuje najkasnije u roku do 31.08.2024. godine, provesti etažni elaborat kroz zemljišne knjige. Prodavatelj se obvezuje najkasnije do 31.12.2024. god., ishodovati uporabnu dozvolu. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je naprijed navedeni rok produljiv iz objektivih razloga na strani tijela koja sudjeluju u postupku izdavanja uporabne dozvole, a sve pod uvjetom da je Prodavatelj predao zahtjev za ishodovanje uporabne dozvole.

Prilikom primopredaje posjeda, sačiniti će se zapisnik kojim će se utvrditi eventualni nedostaci i rokovi za njihovo otklanjanje. Garancija za izvedene radove je 2 (dvije) godine, a na konstrukciju zgrade 10 (deset) godina od dana primopredaje posjeda.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupac upoznat sa činjenicom da je kao upravitelj zgrade postavljen Luna Immoservis d.o.o. te je Kupac suglasan da naprijed navedeno trgovačko društvo obavlja poslove upravljanja i održavanja stambenom zgradom u kojoj se nalazi predmet kupoprodaje opisan u članku 2. Ovog Ugovora.

Kupac svojim potpisom na ovom Ugovoru opunomoćuje Prodavatelja da isti u pogledu predmetne nekretnine, odnosno nekretnine opisane u članku 2. Ovog Ugovora, može u njegovo ime i za njegov račun poduzimati sve pravne i druge radnje koje su u svezi sa ishođenjem bilo kakve građevinske i druge materijalne dokumentacije koja je u svezi sa stavljanjem stambene zgrade u kojoj se nekretnina opisana u članku 2. Ovog Ugovora u uporabu.

Članak 4.

Prodavatelj jamči Kupcima da je jedini i isključivi vlasnik predmetne nekretnine iz članka 2. ovog Predugovora, a koji je predmet kupoprodaje, kao i da ista nije opterećena nikakvim uknjiženim ili izvan-knjižnim pravima i teretima u korist trećih osoba, koja bi ograničavala kupca u njegovim pravima.

Prodavatelj se obvezuje dostaviti Kupcima Energetski certifikat za predmetnu nekretninu najkasnije do sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Članak 5.

Za nekretninu iz članka 2. ovog Predugovora stranke su ugovorile kupoprodajnu cijenu od 128.500,00 EUR (slovima: stodvadesetosamtisuća eura) sa PDV-om.

Članak 6.

Kupci će investitoru-prodavatelju kupoprodajnu cijenu navedenu u članku 5. ovog Predugovora isplatiti sljedećom dinamikom:

- iznos u visini od 25.000,00 € (slovima: dvadesetpettisuća eura) sa PDV-om Kupci se obvezuju isplatiti Prodavatelju na ime kapare kao odustatnine najkasnije u roku od tri dana od dana sklapanja ovog Predugovora, i to uplatom iznosa u korist računa Prodavatelja, otvorenog u Zagrebačka banka d.d. IBAN: HR 7523600001102775530.
- iznos u visini od 70.000,00 € (slovima: sedamdesettisuća eura) sa PDV. Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju iz vlastitih sredstava na način da će Kupac cjelokupni iznos uplatiti u korist računa Prodavatelja otvorenog u Zagrebačkoj banci d.d. broj računa: IBAN:HR7523600001102775530, Poziva na br: 2309-oib kupca nakon završetka konstruktivnog dijela građevine.
- iznos u visini od 33.500,00 € (slovima: tridesettritisuće petsto eura) sa PDV. Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju iz vlastitih sredstava na način da će Kupac cjelokupni iznos uplatiti u korist računa Prodavatelja otvorenog u Zagrebačkoj banci d.d. broj računa: IBAN:HR7523600001102775530, Poziva na br: 2309-oib kupca nakon primopredaje suvlasničkog dijela građevine.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će na dan isplate cjelokupne kupoprodajne cijene na način i u iznosima opisanim u članku 6. ovog Predugovora zaključiti i glavni ugovor o kupoprodaji nekretnine koji će sadržavati sve bitne sastojke ugovora, kao i dozvolu za uknjižbu Kupcima (tabularnu izjavu) da izvrše zemljišnoknjižni prijenos prava vlasništva na nekretnini / stanu na svoje ime i u svoje vlasništvo.

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će sve troškove povezane s prijenosom prava vlasništva s Prodavatelja na Kupce te sve troškove povezane s ovjerom glavnog ugovora u cijelosti snositi Kupac.

h

Članak 9.

Sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među ugovornim stranama, vezano uz ovaj Ugovor o kupoprodaji, one će nastojati riješiti sporazumom, a ne uspiju li u tome, podvrgi će se pravorijeku Općinskog suda u Rijeci.

Ukoliko ovaj Ugovor ne bude dovoljan ili iz bilo kojeg razloga manjkav, stranke će u svrhu realizacije ovdje dogovorenog pravnog posla zaključiti i druge isprave (Aneksi, dodaci i sl.) pod uvjetom da se sve prethodne pretpostavke posla ispune, a da se posao ne može realizirati zbog formalnih nedostataka ovog Ugovora.

Članak 10.

Ovaj Ugovor je zaključen u dovoljnom broju istovjetnih i jednakovrijednih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan, a ostali služe za potrebe nadležnih tijela.

Ugovorne strane su ovaj Ugovor pročitale i razumjele, a budući da isti u potpunosti iskazuje njihovu slobodnu i istinitu volju na sklapanje baš takvog pravnog posla, one ga u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju.

PRODAVATEL

OZ HOME d.o.o.

Zastupano po članu uprave
Ivana Voloder

OZ home d.o.o.

RIJEKA, Ivana Žorža 9

OIB: 09653844701

Ivana Voloder

KUPAC, VESNA GOLOMBOŠ ERDELIJAC

Vesna Golomboš Erdeljac

7
INTERNO

OZ HOME d.o.o., OIB: 09653844701, IVANA ŽORŽA 9, 51000 RIJEKA, zastupano po članu
uprave Ivani Voloder, OIB: 50753055671, kao Prodavatelj s jedne strane

Vesna

VESNA GOLOMBOŠ ERDELIJAC, OIB: 58597801312, 51000 RIJEKA Moše Alharabija 8A .

sklopili su u Rijeci, dana 11. rujna 2023. godine sljedeći

ANEX PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI (dodatak I)

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su sklopili Predugovor o kupoprodaji odgovarajućeg suvlasničkog dijela stambene zgrade koja je u fazi gradnje na nekretnini upisanoj u Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, i to oznake **kč.br. 4022/27, zk. uložak 2037, k.o. 324841 VIŠKOVO**, zajedničke oznake projekta: GP 05/08, izrađeno po glavnom projektantu Mauri Jurić, dipl.ing.građ. broj ovlaštenja G 1421, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštite okoliša Primorsko-goranske županije, KLASA: 361-03/08-01/53, URBROJ: 2170/1-07-01/3-08-11 te zajedničke oznake projekta: GP 45/22, izrađeno po glavnom projektantu Mauri Jurić, dipl.ing.građ. broj ovlaštenja G 1421, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštite okoliša Primorsko-goranske županije, KLASA: 361-03/23-02/2, URBROJ: 2170-03-01/3-23-17, te se Prodavatelj obvezuje istu izgraditi sukladno projektnoj dokumentaciji, kao i aktu za građenje.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 3. Predugovora o kupoprodaji na način da isti sada glasi:

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se predmetna nekretnina prodaje po sistemu ključ u ruke, te da je Prodavatelj u obvezi o svom trošku urediti predmetnu nekretninu/stan, odnosno da se isti obvezuje o svom trošku izvršiti sljedeće radnje:

- II fazu struje (utičnice, prekidači i osigurači), bez rasvjetnih tijela
- II fazu vode (špine, sanitarija), a bez sitnog kupaonskog inventara,
- Postaviti klima uređaje za hlađenje prema razvedenim instalacijama,
- Sobe + dnevna: parket ili laminat debljine 14 do 16mm,
- Hodnici, kuhinja, blagovaonica, kupaonica, wc kvalitetne keramike pločice,
- Ulazna protuprovalna i protupožarna vrata,
- Vanjska stolarija, PVC kao Kommerling MD 76

21

8

Prodavatelj se obvezuje o svom trošku dovesti stan u funkciju za stanovanje, i to najkasnije u roku do 31.10.2024. god., a sve kako bi se za predmetnu nekretninu/stan, odnosno zgradu u kojoj se nalazi predmetni stan mogla ishoditi uporabna dozvola.

Ugovorne strane suglasno utvđuju da je obveza Prodavatelja u cijelosti urediti spremište. Ostali dijelovi članka 3. Predugovora o kupoprodaji ostaju nepromijenjeni

Članak 3.

Za nekretninu iz članka 2. ovog Predugovora stranke su ugovorile kupoprodajnu cijenu od 128.500,00 EUR (slovima: stodvadesetosamtisuća i petsto eura) sa PDV-om.

Članak 4.

Ostale odredbe Predugovora o kupoprodaji ostaju nepromijenjene.

Članak 5.

Sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među ugovornim stranama, vezano uz ovaj Ugovor o kupoprodaji, one će nastojati riješiti sporazumom, a ne uspiju li u tome, podvrći će se pravorijeku Općinskog suda u Rijeci.

Članak 6.

Ovaj Anex Predugovora zaključen je u dovoljnom broju istovjetnih i jednakovrijednih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan, a ostali služe za potrebe nadležnih tijela.

Ugovorne strane su ovaj Ugovor pročitale i razumjele, a budući da isti u potpunosti iskazuje njihovu slobodnu i istinitu volju na sklapanje baš takvog pravnog posla, one ga u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju.

PRODAVATELJ

OZ HOME d.o.o.

Zastupano po članu uprave

Ivana Voloder

OZ home d.o.o.

RIJEKA, Ivana Žorža 9

OIB: 09653844701

Ivana Voloder

KUPAC VESNA GOLOMBOŠ ERDELIJAC

Vesna Golomboš Erdeljac



PREGLED TRANSAKCIJA

Poslovnica: RIJEKA - KORZO IND
Datum: 11.09.2023 **Vrijeme:** 11:24:39
Klijent: VESNA GOLOMBOŠ ERDELJAC
MOŠE ALBAHARIJA 8 A, 51000 RIJEKA, RIJEKA
OIB: 58597801312

Broj potvrde:
00064/014703/747/03/D314600/1/1

Opis

Iznos

00065;

50.000,00
EUR

Referencija: P240232543FJMGF5

Isplata s računa oročene štednje 2513148960 VESNA GOLOMBOŠ ERDELJAC,
MOŠE ALBAHARIJA 8 A, 51000 RIJEKA; (iznos u valuti: 49.999,22 EUR)

Naknada za transakciju P240232543FJMGF5 - 0,00 EUR

00066;

25.000,00
EUR

Referencija: P022232543FJMGF6

Uplata u korist

HR7523600001102775530

Platitelj: VESNA GOLOMBOŠ ERDELJAC, MOŠE ALBAHARIJA 8 A, 51000,
RIJEKA, HRV

Model i poziv na broj platitelja: HR99

Primatelj: OZ HOME D. O. O., IVANA ŽORŽA 9, 51000 RIJEKA

Model i poziv na broj primatelja: HR99

Svrha: PLAĆANJE KAPARE PO KUPOP. UGOVORU

Nalog zaprimljen 11.09.2023 u 11:33:23h

Datum izvršenja naloga prema primatelju plaćanja: 11.09.2023

Naknada za transakciju P022232543FJMGF6 - 13,27 EUR- iniciranje naloga za
gotovinsku uplatu u eurima u korist računa poslovnih subjekata u banci

GOTOVINA:

UKUPNO ZA ISPLATU:

24.986,73EUR



POTPIS KLIJENTA

BANKA:

Hvala na povjerenju! Zagrebačka banka.

11.09.2023.

Viškovo.

Izjava o primitku
novca

Ja sam ja braćen Voloder (OIB 55640611935,

primio novčani iznos od 50.500,00 EUR

(PEDESETTISUCIAPETSTOTNAEST UR) na današnji dan,
od Vasne ERDEJAC

svjedoci;

IVANA MILINONČ

Ivana Milinonč

Vlastoručni potpis
BRAĆEN VOLODER.

D. Voloder

Erdejac K.

12

OZ HOME d.o.o.
Ivana Žorža 9
51000 Rijeka
OIB:09653844701
IBAN:HR7523600001102775530

GOLOMBOŠ ERDELJAC VESNA
MOŠE ALBAHARIJA 8a
51000 RIJEKA

Račun za predujam 1/OZ/1

Datum
11.09.2023

Kupac

Šifra	Naziv kupca	Mjesto	Hp broj	Ulica i kbr.	PDV ID. BR./OIB
85	GOLOMBOŠ ERDELJAC VESNA	RIJEKA	51000	MOŠE ALBAHARIJA 8a	58597801312

Svrha uplate

Opis
kapara za stan S5 na 2.katu, kč. 4022/27, zk.uložak 2037, k.o. 324841 Viškovo

Iznos računa i PDV

Iznos računa €	Kn-(tečaj 7,53450)	Osnovica 25%	PDV 25%
25.000,00	188.362,50	20.000,00	5.000,00

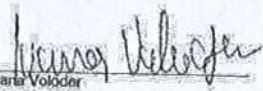
Plaćeno

R.br.	Datum plaćanja	Iznos
		0,00

Fiskalizacija računa

Način plaćanja	Oznaka operatera	Datum	Vrijeme
Transakcijski račun	01	11.09.2023	12:36:10

Potpis

» 
Ivana Voloder

OZ home d.o.o.
RIJEKA, Ivana Žorža 9
OIB: 09653844701

Potvrda o provedenom nalogu za uplatu

RIJEKA, 11.09.2023 11:33:23

PLATITELJ

Naziv i adresa platitelja: **VESNA GOLOMBOŠ ERDELJAC, MOŠE ALBAHARIJA 8 A, 51000 RIJEKA, HRV**

OIB platitelja:

Ime i prezime stvarnog dužnika:

OIB stvarnog dužnika:

Model i poziv na broj platitelja: **HR99**

PRIMATELJ

Naziv i adresa primatelja: **OZ HOME D. O. O., IVANA ŽORŽA 9, 51000 RIJEKA,**

OIB primatelja:

IBAN primatelja: **HR7523600001102775530**

Ime i prezime krajnjeg primatelja:

OIB krajnjeg primatelja:

Model i poziv na broj primatelja: **HR99**

BANKA PRIMATELJA

Naziv banke primatelja: **Zagrebačka banka d.d.**

SWIFT/BIC banke primatelja: **ZABAHR2X**

PODACI O NALOGU

Iznos i valuta plaćanja: **25.000,00 EUR**

Opis plaćanja: **PLAĆANJE KAPARE PO KUPOP. UGOVORU**

Šifra namjene:

Referencija: **P02232543FJMGF6**

Datum i vrijeme zaprimanja naloga: **11.09.2023 11:33:23**

Datum izvršenja naloga primatelju plaćanja: **11.09.2023**

Ova potvrda dokaz je platitelju da je Zagrebačka banka d.d. izvršila nalog platitelja, u skladu s prikazanim elementima platnog naloga, odobrivši račun primatelja otvoren u Zagrebačkoj banci d.d., odnosno uputila putem sustava međubankovnih plaćanja prema banci u kojoj je otvoren račun primatelja, pri čemu provedba naloga ovisi o radu sustava međubankovnih plaćanja i satnice banke u kojoj je otvoren račun primatelja.

Za sve dodatne informacije možete se obratiti na infotelefon **01 3773 333** ili e-mail adresu **zaba@unicreditgroup.zaba.hr**.


Bankar

ATTUELL (naziv i adresa)

Lidno ☐ Vreda ☐

FOL iznos

15.000,00

IBAN ili broj računa
plaćatelja

Model

Poziv na broj plaćatelja

IBAN ili broj računa
primatelja

PRIMATELJ (naziv i adresa)

Model

Poziv na broj primatelja

15.000,00

Sifra namjene

Opis
plaćanja

Datum izdavanja

21.11.2025. 14.37.16
20.11.2025.

BIC ili naziv banke primatelja

Primatelj
(osoba)

Pekao prava

Pечат korisnika PU

Pojas korisnika PU

Vreda
plaćateljaTroškovi
osoba

PEN SDA ODA

Obr. HUB 3 - T00028

PUNOMOĆ

kojom ovlašćujem(o) odvjetnika Franju Matkovića, odvjetnika Igora Bezjaka i odvjetnicu Andreu Kunac iz:



MATKOVIĆ & BEZJAK
ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED

Odvjetnik Franjo Matković
t +385(0)91/570-26-76 franjo.matkovic@icloud.com

Odvjetnik Igor Bezjak
t +385(0)91/569-59-10 i.bezjak1@gmail.com

51000 Rijeka, Zagrebačka 5/1 OIB: 15009483300
t +385(0)51/921-843 f +385(0)51/677-854

da me (nas) zastupaju u građanskom, parničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom, izvanparničnom, kaznenom, prekršajnom, postupku pred trgovačkim sudom, postupku pred tijelima državne uprave te jedinicama područne i lokalne samouprave koji se vodi kod:

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

radi:

zastupanje, podnošenje prigovora i prigovora

pod poslovnim brojem:

8-22/2025

Ovlašćujem(o) ih da me (nas) zastupaju u svim mojim (našim) pravnim poslovima na sudu i izvan suda te kod svih drugih tijela državne uprave i jedinica područne i lokalne samouprave, radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrebe sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnose tužbe i ostale podneske, da sklapaju nagodbe, da daju nasljedne izjave te da primaju novac i novčane vrijednosti te da o tome izdaju potvrde, te da u moje ime naplaćuju troškove postupaka.

Pristajem(o) da ih zamjenjuje:

u Rijeci, dana 1.4.2025 godine

VEŠIN GOLONBOŠ
(ime i prezime-naziv, potpis, pečat)