

KLASA: UP/I-410-20/2000-001/00511  
UR. BROJ: 513-007-01/006-2000-0002  
ZAGREB, 04.02.2000.

JMBG:2308963330083

Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured ZAGREB Ispostava Zagreb VI  
u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina, na temelju članka 7. stavka 1. točke 2. Zakona o Poreznoj  
upravi ("Narodne novine", br.75/93. i 71/99.), članka 22. stavka 1. točke 1. i članka 202. stavka 1. Zakona  
o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br.53/91.), donosi

## R J E Š E N J E

Poreznom obvezniku RENATO JANUŠIĆ  
ZAGREB, MATICA TOME 027

utvrđuje se osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu 93.397,40 kn.

Na ovu osnovicu utvrđuje se:

- porez na promet po stopi 05% u iznosu 4.669,87 kn  
- povećani porez po stopi 00% od redovnog poreza na promet nekretnina 0,00 kn

sveukupno

4.669,87 kn

Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja  
korist računa: 30100-840-133-2848 -porez na promet nekretnina, uz obveznu naznaku u "Pozivu na broj  
odobrenja: "12""2308963330083".

Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnina obračunavaju se kamate prema Zakonu o zateznim  
kamatama i Uredbi o visini stope zatezne kamate.

Kamate se zajedno s dugom naplaćuju pri prvoj slijedećoj uplati.

Žalba izjavljena protiv ovog rješenja ne odgađa naplatu utvrđenog poreza.

## O b r a z l o ž e n j e

Ugovorom sklopljenim 28.12.1999. RENATO JANUŠIĆ

2308963330083, ZAGREB, MATICA TOME 027

BILD POD.ZA GRADIT.UGOSTIT.I TURIZA,

nekretnine upisane u z.k.ul.br.

93.397,40 kn.

3466264, ZAGREB, ILICA 177

k.o. CRNOMEREC

stekao je od prodavatelja

vlasništvo

za ugovorenu cijenu od

STAN U POTKROVLJU POVRŠINE 58,00 M2 U ZAGREBU, MIKULIĆI

VISINA OSNOVICE ČL.25 ZAKONA O PP NEKRETNINA

Ugovor je prijavljen Poreznoj upravi dana 14.01.2000.

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 utvrđena  
na temelju isprave o stjecanju u iznosu od 93.397,40 kn.

Porez na promet nekretnina utvrđen je primjenom porezne stope od 05% prema članku 10. Zakona o porezu  
na promet nekretnina.

Povećani porez je utvrđen prema članku 18. stavku 1. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Obveza plaćanja poreza na promet nekretnina u roku od 15 dana od dana dostave rješenja propisana je  
člankom 19. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Na nepravodobno uplaćen iznos poreza plaća se zatezna kamata propisana čl.2. st.1. Zakona o zateznim  
kamatama ("Narodne novine", br.28/96.) i čl.1. st.1. Uredbe o visini stope zatezne kamate ("Narodne novine",  
br.76/96.).

Žalba ne odgađa naplatu utvrđenog poreza na temelju čl.65. st.1. Zakona o porezu na dohodak, a u  
svezi s člankom 23 Zakona o porezu na promet nekretnina.

### 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 15 dana od dana do stave rješenja. Žalba se predaje izravno  
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, 131/97 i  
68/98.)

DOSTAVITI:

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



VOĐITELJ ISPOS.-PROČELNIK

Marko BULJAN



## ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI

Dana 22.08.2000. u prostorijama tvrtke BILD d.o.o., Ilica 177, Zagreb, održan je sastanak između direktora tvrtke BILD d.o.o., Marijan Bachler, ing. građ. i gosp. Renato Janušić, te je sastavljen slijedeći zapisnik o primopredaji.

10.08.2000. izvršen je tehnički pregled na objektu Prevoj 59, te uz određene dopune izvođač neće trebati sazivati novi tehnički pregled, već izvršiti dopune iz zapisnika vatrogasne inspekcije, sanitarne inspekcije (mjerjenje zvuka). Isti prostor može se predati gosp. Renatu Janušiću.

Gosp. Renato Janušić ima slijedeće primjedbe:

- 1) - ulazna vrata nisu izvedena u boji koja je tražena i nisu obostrano polakirana, a ono što je lakirano izuzetno je loše napravljeno. Dogovoreno je između predstavnika PARTNET-TRGOVINE gosp. M. Matića i gosp. Janušića da će lakiranje biti izvršeno špricanjem, a ne lakiranje kistom. Gosp. R. Janušić traži vađenje ulaznih, sobnih i kupaonskih vrata, vraćanje izvođaču, te obeštećenje od 570 DEM za ulazna vrata, 270 DEM za sobna vrata, te 270 DEM za kupaonska vrata, što ukupno iznosi 1100 DEM.
- 2) - štok na kupaonskim vratima izbačen je prema otvoru vrata
- 3) - lajsne na istom štoku u hodniku nisu priljubljene na zid (razlika 1,5 cm)

Na ostale radove gosp. R. Janušić nema primjedbe. U slučaju skrivenih nedostataka gosp. R. Janušić dužan je u roku od 8 dana od dana uočavanja nedostatka o istom obavjestiti tvrtku BILD d.o.o., koja će sastaviti zapisnik o istom, ili će ga otkloniti odmah.

Tvrtka BILD d.o.o. konstatira da je gosp. R. Janušić podmirio obveze iz Ugovora u vrijednosti od 100.000 DEM protuvrijednost u Kunama, te da vrijednost stana iznosi 136.880 DEM, sa time da su dodatni radovi plaćani promptno, osim izvedbe satelitske antene 176 DEM.

Obveza tvrtke BILD d.o.o. je instaliranje 29 rasvjetnih, telefonskih i dr. mjesta, te se za eventualnu razliku gosp. R. Janušić odlučuje na direktan dogovor sa električarom M. Korbar. Shodno dogovoru između gosp. R. Janušića i predstavnika tvrtke BILD d.o.o. M. Bachler gosp. R. Janušić obračun elektro-radova izvest će sa gosp. Korbarom.

Doplata pregradnog zida izvedenog iz knaufa sa pojačanjima, spuštenim stropom, te obradom oko krovnih prozora, nakon dogovora o međusobnim potraživanjima iznosi 565 DEM (protuvrijednost u Kunama).

Tvrtka BILD d.o.o. neće izvoditi centralno grijanje u predmetnom stanu, već će od svog potraživanja odbiti sumu od 2.000 DEM.

Isto tako dogovorena je dobava, postava i lakiranje parketa, koja će se izvesti od strane gosp. Janušića. Konstatirana potrebna obračunska površina iznosi 46,00 m<sup>2</sup> x 85 DEM = 3.910 DEM.

Gosp. R. Janušić o svom trošku nabavio je umivaonik, protuvrijednost 75 DEM, te slavinu za umivaonik i kadu, jedinična vrijednost 180 DEM x 2 kom.

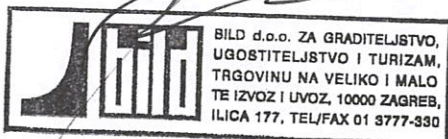
### Rekapitulacija međusobnog financijskog potraživanja

a) vrijednost stana	+136.880 DEM
b) vrijednost parketarskih radova	- 3.910 DEM
c) centralno grijanje	- 2.000 DEM
d) penali za kašnjenje	- 756 DEM
e) armatura	- 360 DEM
f) umivaonik	- 75 DEM
g) vrata - sobna (kom 2) 270 DEM	- 540 DEM
h) vrata - ulazna	- 570 DEM
i) satelitska antena	+ 176 DEM
j) zid + prateći radovi	+ 565 DEM

	129.410 DEM
Do 22.08.2000. plaćeno	- 100.000 DEM
Do 26.08.2000. biti će plaćeno	- 28.000 DEM
U roku 2 godine biti će plaćeno	- 1.400 DEM
	<u>10 DEM</u>
izravnavanje	0.00 DEM
dugovanje	


**BILD d.o.o.**  
Direktor

**Marijan Bachler,ing.građ.**



**Suglasan:**

**Renato Janušić**



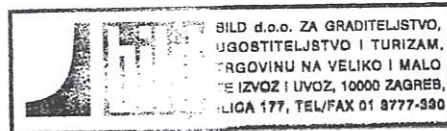


**BILD d.o.o.** za graditeljstvo 10000 Zagreb Ilica 177 Croatia  
tel/fax 3851 **3773-434 3777-329 3777-330** 099 **420-163**  
e-mail **BILD@zg.tel.hr** Trgovački sud Zagreb Tt-95/3687-2  
R-1 matični broj **3466264** žiro račun **30105-601-38087**

## POTVRDA

kojom potvrđujemo da je gosp. Renato Janušić financijski podmirio  
sudjelovanje za izradu elaborata etažiranja objekta na adresi Prevoj  
59, Zagreb.

U Zagrebu , 09.11.2000.





**BILD d.o.o.** za graditeljstvo 10000 Zagreb **Ilica 177** Croatia  
tel/fax 3851 **3773-434 3777-329 3777-330** 099 **420-163**  
e-mail **BILD@zg.tel.hr** Trgovački sud Zagreb Tt-95/3687-2  
R-1 matični broj **3466264** žiro račun **30105-601-38087**

## POTVRDA

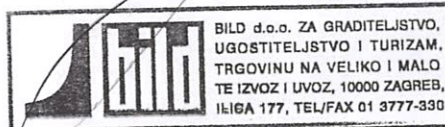
kojom potvrđujemo da je gosp. R. Janušić platio 28.000 DEM, te se isti iznos obvezujemo uplatiti na žiro - račun tvrtke BILD d.o.o. u korist gosp. R. Janušića, a sve prema Ugovoru o kupnji stana u izgradnji br. 111/22. Ujedno potvrđujemo da tvrtka BILD d.o.o. nema nikakvih financijskih potraživanja od gosp. R. Janušića, osim za 1.400 DEM, a sve prema zapisniku od 22.08.2000.

Također potvrđujemo početak trajanja garantnog roka od 2.g.

U Zagrebu, 25.08.2000.

**BILD d.o.o.**  
**Direktor**

**Marijan Bachler, ing. građ.**





**BILD d.o.o.** za graditeljstvo 10000 Zagreb Ilica 177 Croatia  
tel/fax 3851 **3773-434 3777-329 3777-330** 099 **420-163**  
e-mail **BILD@zg.tel.hr** Trgovački sud Zagreb Tt-95/3687-2  
R-1 matični broj **3466264** žiro račun **30105-601-38087**

**UGOVOR O KUPNJI STANA U IZGRADNJI br: 111/22**

**Članak 1**

Tvrtka "BILD" d.o.o. za graditeljstvo, 10 000 Zagreb, Ilica 177, kao prodavatelj i  
**Renato Janušić, Tome Matića 27, Zagreb**

kao kupac

zaključuju ovaj ugovor o izgradnji.

**Članak 2**

Ovim ugovorom, ugovara se izgradnja stambenog prostora na kat.čest. **4016/4**

K.O. **Mikulići** oznake **1778/12**

K.O. **Šestine**, zemljište upisano u zemljišno knjižni uložak **6148**

K.O. **Šestine**

**Članak 3**

Veličina stambenog prostora iznosi: **52,00 m<sup>2</sup>**, balkon : **4,50 m<sup>2</sup>** lođa : **4,99 m<sup>2</sup>**

Obračunska veličina stambenog prostora iznosi : **58,00 m<sup>2</sup>**.

Veličina spremišta iznosi : / **m<sup>2</sup>**.

Veličina garaže iznosi : / **m<sup>2</sup>**.

**Članak 4**

Unutar objekta stambeni prostor lociran je : **stambeno potkrovlje, orijentacije istok-sjever-zapad**

**Članak 5**

Ugovorena cijena :

Za stambeni prostor iznosi : **9.260,19 Kn/m<sup>2</sup> (protuvrijednost 2.360.-DEM/M<sup>2</sup>)**

za sistem **ključ u ruke**

Za spremište cijena iznosi : /

Za garažu cijena iznosi : /

Članak 6

Ugovara se popust od 234,42 KN/m<sup>2</sup> ( 60.-DEM/m<sup>2</sup> ) za plaćanje  
sve prema članku 7 ovog ugovora.

Članak 7

Sveukupna dogovorena cijena s popustima iznosi :

523.436,08 Kn (protuvrijednost 133.400 DEM) sa slijedećom dinamikom plaćanja:

117.714,39 Kn (protuvrijednost 30.000 DEM) do 04.01.2000.

235.428,78 Kn (protuvrijednost 60.000 DEM ) u tri (3) rate po 78.476,26 Kn ( protuv. 20.000 Dem)

s dospijećem rata : 20.02.2000.,20.04.2000.-,20.06.2000., te ostatak od 170.293,48 KN

(protuvrijednost 43.400 DEM) osam dana nakon primopredaje stambenog prostora i prije

ulaska u stan. Primjenjuje se srednji tečaj HNB na dan uplate .

U slučaju ne pridržavanja gore navedene dinamike plaćanja cijena će se obračunati bez popusta ,  
odnosno primjenit će se jedinična cijena za m<sup>2</sup> iz članka 5. Ovog ugovora ( 2.360.-DEM/m<sup>2</sup> ).

Članak 8

Kupac je platio : 117.714,39 KN (protuvrijednost 30.000.-DEM)

te se obavezuje izvršiti uplatu u iznosu od : sve prema članku 7. Ovog ugovora

slovima : \_\_\_\_\_

plativo zaključno do : osam dana nakon primopredaje i prije ulaska u stan

Članak 9

Ugovorena cijena uz ispunjavanje uvjeta iz članka 7. i 8. ovog ugovora fiksna je i ne može se mijenjati ni iz bilo kojeg razloga.

Članak 10

Odustajanjem od kupnje kupac dobiva bankovnu kamatu plus povrat uloženi sredstava po prodaji trećoj osobi, osim za iznos od 11.771,43 (protuvrijednost 3.000 DEM)

koji prodavatelj zadržava na ime troškova.

Članak 11

Prodavatelj se obavezuje naručene radove kao i primopredaju objekta izvršiti do : 20.06.2000.

za stambeni prostor, te za hortikulturu do : 20.10.2000.

Članak 12

Za završetak objekta prije ugovorenog roka izvođač se odriče pozitivnih penala.

### Članak 13

Prekoračenjem roka iz članka 11 prodavatelj se obavezuje kupcu osigurati smještaj adekvatan ugovorenom prostoru, počevši od 20.07.2000. pa sve do predaje objekta ili platiti 1,5 % kupoprodajne cijene mjesečno ,a koja suma ne može biti veća od 5 % ugov. vrijednosti.

### Članak 14

Garancija za izgrađeni objekat iznosi dvije godine počevši od dana preuzimanja objekta, osim za svu ugrađenu opremu za koju garancija iznosi onoliko koliko daje proizvođač.

### Članak 15

Ugovara se sistem "ključ u ruke" za prostor : stambeno potkrovlje, orijentacija istok, sjever, zapad, obračunski 58,00 m<sup>2</sup>  
te sistem "ROH - BAU" za prostor /

### Članak 16

Opis sistema "KLJUČ U RUKE":

- rješena hortikultura oko kuće
- fasada sep - bijele boje
- betonski ili asfaltni pristup garaži i ulazu u kuću sa javne prometne površine
  
- priključci: struje, kanalizacije, kućne instalacije, voda, i po potrebi ventilacioni kanal
- vodobrojilo za cijeli objekat- utrošak vode se dijeli među stanarima
- stubište zatvoreno, obloga poda klinker pločice, podrumaska obloga poda-cementna glazura, ograda bravarska, komplet žbukano i bijelo ličeno, postavljena rasvjeta
- dnevni boravak- obloga poda- hrast parket I klasa
- spavaće sobe- obloga poda- hrast parket I klasa
- predprostor- keramičke pločice I klasa- domaći proizvođač
- sanitarije s pipama- Armal ili protuvrijednost
- balkon- obloga poda klinker pločice, ograda bravarska - ličena lazurnim bojama
- vanjska ulazna vrata
- sobna vrata- furnirana
- vanjska stolarija PVC izo - staklo
- balkonska vrata PVC izo - staklo
- razvod- pocinčane cijevi, odvod kanalizacije
- elektroinstalacija- grlo- žarulja bez luster
- unutrašnji zidovi- žbukano, ličeno poludisperznom bojom
- sanitarija "Inker": wc školjka, daska, kotlić, lavabo, kada limena obzidana, bojler 50-80 litarski
- za 1 m<sup>2</sup> = 0,5 razvodnih mjesta elektrike
- elektroormarić u hodniku, fidovalna sklopka i uzemljenje
- grijanje za cijeli stan ,kotlovnica - lož ulje

### Članak 17



Opis "ROH - BAU" sistema kojeg prodavatelj za kupca uključuje:

- izvedbu objekta sa završenom fasadom bijele boje - sep
- ugrađenu vanjsku stolariju ličenu lazurnom bojom
- lođu u kompletno gotovom stanju, obloga poda keramika, zidovi ožbukani i oličeni
- balkonska ograda- bravarija- sve ličeno
- elektrosuglasnost i elektroarmarić za brojilo u ulaznom prostoru
- vodobrojilo za kuću, dijeli se među stanarima
- doveden napojni vod- elektroinstalacija do mjesta gdje odredi investitor
- dovod vodovodnih instalacija do jednog mjesta kupaonice i kuhinje
- dovod kanalizacionih instalacija do jednog mjesta kupaonice i kuhinje
- stubište završeno - oličeni zidovi, ograda bravarska, montirana rasvjeta
- zvonice provedeno do stana

#### Članak 18

U cijenu izvedbe "ROH - BAU" sistema nije uključeno:

- žbukanje unutrašnjeg prostora
- ličenje zidova, osim na lođi
- razvod električnih instalacija u stanu
- razvod kanalizacionih cijevi u stanu
- oblaganje podova u svim prostorijama, osim lođe
- unutarnja stolarija
- pregradni zidovi u stanu
- grijanje
- sanitarni uređaji

#### Članak 19

Prodavatelj garantira kupcu uknjižbu objekta te dozvoljava i suglasan je da investitor ( kupac ) upiše nekretnine opisane u članku 3 i 4 ovog ugovora u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu pobliže opisane u članku 2 ovog ugovora na svoje ime kao posebnog dijela nekretnine ( etažno vlasništvo ), kao i adekvatnog suvlasničkog dijela zemljišta i zajedničkih dijelova zgrade sve povezano temeljem članka 68, 69 i 370 stavka 4 zakona o vlasništvu drugim stvarnim pravima.

#### Članak 20

U sučaju spora nadležan je Sud u Zagrebu.

#### Članak 21

Neispunjavanjem uvjeta iz članaka 7. i 8. ugovora smatra se da je kupac odustao od kupnje, te ovaj ugovor postaje pravno ništavan osim članka 10. koji ostaje na snazi. Ovaj članak se smatra bitnim sastojkom ugovora.

#### Članak 22



Porez na promet nekretnina kao i PDV snosi prodavalac.

Članak 23

Troškove vezane oko uknjižbe etažnog vlasništva snosi kupac ( investitor ).  
Troškove oko upisa objekta ( tlocrtno ) snosi prodavatelj ( izvođač ).

Članak 24

Ovaj ugovor sastavljen je u **8** istovjetnih primjeraka te ga stranke u znak prihvaćanja vlastoručno potpisuju.

Članak 25

Za sve što nije obuhvaćeno ovim ugovorom primjenjuju se odredbe zakona o obveznim odnosima odnosno drugih važećih zakona.

Članak 26

Konačni obračun kvadrature stana izvršit će se nakon izrade elaborata etažiranja .Ugovoreno i dozvoljeno odstupanje kvadrature iznosi + ili - 2 % .  
Prostor se prodaje kao jedan volumen, a svi eventualni dodatni radovi obračunat će se naknadno

U Zagrebu, **28.12.1999.**

PRODAVATELJ :

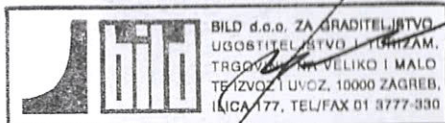
KUPAC:

"BILD" d.o.o.

direktor:

**Marijan Bachler,ing.građ.**

**Renato Janušić**



JA. JAVNI BILJEŽNIK, mr. LJUBINKA SVEDROVIĆ KILIBARDA  
ZAGREB, SLOVENSKA 3/II

potvrđujem da je  
MARIJAN BACHLER, ZAGREB, MIKULUĆ ODV. 5  
dir. BILD d.o.o. po rješenju T.S. Zagreb Ti-95/3687-2  
u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Istovjetnost podnosioca isprave  
utvrdila sam na temelju osobne iskaznice br. 9787378 PU ZAGREB  
Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjere po Tar. br. 11 ZJP u iznosu od 12,00 kn. naplaćena i poništena na  
primjerku isprave koji ostaje za arhivu.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 50,00 kn. + 22 % PDV.

Broj : OV-9096/99.

Javni bilježnik

U Zagrebu, 28.12.1999.

mr. Ljubinka Svedrović Kilibarda



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA  
Područni ured Zagreb  
ISPOSTAVA ZAGREB 06

Klasa: UP/I-410-20/.....00-01/511

Urbroj: 513-07-01-06/.....00-02

Porez na promet nekretnina obračunat je na temelju  
članka 10. Zakona o porezu na promet nekretnina

"Narodne novine" broj 69/97.....) u iznosu od  
H. 669,87 kn

(slovima ..... kn)  
na utvrđenu osnovicu od 93.397,40 kn.

Porez na promet nekretnina plaćen je 28.02.1999. 190,00

U Zagrebu .....1999  
06-03-2000

