

Z-719/08

**UGO GRUPA d.o.o.** iz Zagreba, Savska cesta 165, MB: 03460363, koje zastupa direktora. Tamara Župan, MSc., kao Prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj), s jedne strane

i **CULTUS,d.o.o.** iz Rovinja, Valsavia bb, MB 2341301, koje zastupa član uprave Nikolay Pshenichny, kao Kupac, (u daljnjem tekstu: Kupac) s druge strane

zaključili su u Zagrebu, dana 30.04. 2008. god. slijedeći:

## U G O V O R

o kupoprodaji nekretnina - stana oznake „P,, ,  
unutarnjeg parking mjesta „PM1“,  
vanjskog parking mjesta „PM2“, i  
spremišta „SPI“u višestambenoj- zgradi  
„Villa Laguna “ u Puli

### UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj gradi višestambenu građevinu „ Villa Laguna „ na parceli oznake k.č. 4938/1, u površini od 1219 m2 upisane u z.k. ul. br.13952, k.o. Pula, a koja se nalazi u Puli, Benussijeva ulica 2/A, a prema odobrenom glavnom projektu i ishodenoj građevinskoj dozvoli, izdanoj od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo od 01.veljače 2007. godine, broj Klasa: UP/I – 361-03/06-01/512, Ur. broj: 2163-04-03-07-6, koja je pravomoćna od 22.veljače 2007. godine, uz obavezan stručni nadzor tijekom procesa gradnje.

Za predmetnu građevinu izdana je od Ureda državne uprave u Istarskoj Županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo, pravomoćno Uvjerenje za uporabu, pod brojem, Klasa: UP/I - 361-05/07-01/12, Ur.br.2163-04-03-07-2 od 13.studenog 2007. god.

Konstatira se da su Prodavatelj i Kupac dana 18.03.2008. god. sklopili Predugovor o kupoprodaji nekretnina –stana oznake „P“u višestambenoj –zgradi“Villa Laguna „, u Puli, kojim su dogovorili sklapanje konačnog kupoprodajnog Ugovora .

### PREDMET UGOVORA

#### Članak 2.

Ovim Ugovorom o kupoprodaji nekretnina, Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje:

-11105/149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m2, iz zk.ul.br. 13952, poduložak 16, k.o. Pula, neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B – vlasničkom listu pod „16 ETAŽA“, a koji dio predstavlja dvoetažni stan oznake „P“, na drugom katu i stambenom potkrovlju zgrade, koji se sastoji se od 2 hodnika i

Anexa  
svibnja

zgrada  
an dio  
vanjsko

r.

imitka  
donosi

kom

12  
13

stubišta, 2 kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka, 2 terase i 3 spavaonice, ukupne korisne površine **111,05 m<sup>2</sup>**.

710/149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, iz zk.ul.br. 13952, poduložak br. 31, k.o. Pula, neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B - vlasničkom listu pod „**31 ETAŽA**“, oznaka posebnog dijela nekretnine „**PM1**“, koji predstavlja parkirno mjesto garaži, u podrumu zgrade, ukupne korisne površine **7,10 m<sup>2</sup>**.

276/149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, iz zk.ul.br. 13952, poduložak br. 52, k.o. Pula, neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B - vlasničkom listu pod „**52 ETAŽA**“, oznaka posebnog dijela nekretnine „**PM22**“, koji predstavlja vanjsko parkirno mjesto, ukupne korisne površine **2,76 m<sup>2</sup>**

216/149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, iz zk.ul.br. 13952, poduložak br. 21, k.o. Pula, neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B - vlasničkom listu pod „**21 ETAŽA**“, oznaka posebnog dijela nekretnine „**SP1**“, koji predstavlja spremište u podrumu zgrade, ukupne korisne površine **2,16 m<sup>2</sup>**

U omjeru kupljenih suvlasničkih dijelova cijele nekretnine Kupci ujedno kupuju i pripadajuće suvlasničke dijelove zajedničkog prostora i zajedničkih dijelova i uređaja građevine, a sukladno odredbama čl. 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

## CIJENA

### Članak 3.

Ukupno ugovorena cijena nekretnina iz članka 2. ovog Ugovora o kupoprodaji je:

**= 261.896 EUR-a**

(slovima : **dvjestošezdesetjednatisućaosamstodevedesetšesteura**)

plativo u kunskoj protuvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja.

U cijenu je uračunat porez na dodanu vrijednost ( PDV)

## DINAMIKA PLAĆANJA

Iznos od

**=14.450,00 kn**

(slovima: **četnaesttisućčetristopedesetkunainištalipa**),

što predstavlja protuvrijednost od **1.979,80 EUR-a** ( slovima: **jednatisućadevetstosedamdesetdeveteuraosamdesetcenti**) preračunato po prodajnom

tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan evidentirane uplate na računu Prodavatelja

Kupac je platio **12.02.2008. god.** na ime rezervacije za kupnju predmetnog stana .

142

2. Kupac je također dana 18.03 platio iznos od 290.334,20 kn ( slovima dvjestodevedesettisućatristotridesetčetirikunedvadesetlpa) što predstavlja protuvrijednost od 39.880,36 EUR-a (slovima : tridesetdevettisućaosamstoosamdeseturatridesetšestcenti),

sto zajedno s plaćenim iznosom iz stavka 2. točka 1 ovog članka predstavlja kaparu isplaćenu za kupnju predmetne nekretnine .

3. Ostatak ukupne kupoprodajne cijene u iznosu od = **220.035,84 EUR-a** (slovima: **dvjestodvadesettisućatridesetpeteuraosamdesetčetiricenta**)

protuvrijednost u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja, Kupac se obvezuje platiti Prodavatelju u roku 3 dana od dana obostranom potpisa ovog Ugovora , a najkasnije do **7.05.2008. god.**, uplatom na žiro račun Prodavatelja .

Plaćanje ukupne kupoprodajne cijene iz ovog članka Ugovora sukladno ugovorenim rokovima i kupoprodajnoj cijeni, predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora, kao i eventualnog Anexa Ugovora, sukladno čl. 361 Zakona o obveznim odnosima.

Kupac je ovlašten platiti cijenu Prodavatelju i prije dospijeća rokova određenih u ovom članku, a Prodavatelj je dužan primiti isplatu.

Kapara se ugovara kao odustatnina, tako da Kupac u slučaju da svojevrijedno odustane od ovog Ugovora nakon uplate kapare, gubi pravo na njezin povrat, s time da će Prodavatelj u tom slučaju Kupcu izvršiti beskamatno povrat dijela plaćene kupoprodajne cijene iz st. 1 ovog članka Ugovora.

Kupac se obvezuje po potpisu ovog Ugovora platiti Prodavatelju ugovoreni iznos kupoprodajne cijene u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja, i to na žiro račun Prodavatelja broj **2330003 - 1100028048**, koji se vodi kod Societe generale - Splitska banka d.d. Split.

#### Članak 4.

Kupac je platio Prodavatelju kaparu u ukupnom iznosu od : 304.784,20kn ( slovima: tristočetiritisućesedamstoosamdesetčetirikunedvadesetlpa)

Ugovorne strane su suglasne da iznos od =**41.860,16 EUR-a** ( slovima: **četrdesetjeditisućuosamstošezdeseteurašesnaestcenti** ) predstavlja kaparu u smislu odredbi Zakona o obveznim odnosima, dok preostali iznos od = **220.035,84 EUR-a** (slovima: **dvjestodvadesettisućatridesetpeteuraosamdesetčetiricenta**: ), predstavlja dio kupoprodajne cijene.

Plaćanje novčanog iznosa navedenog u st. 1 ovog članka Ugovora sukladno ugovorenom roku predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora sukladno čl. 361 Zakona o obveznim odnosima.

U slučaju da Kupac svoju obvezu ne ispuni u ugovorenom roku, ovaj Ugovor se smatra raskinutim bez ikakve posebne uzajamne obavijesti ugovornih strana. Prodavatelj je predmetni stan ovlašten ponuditi na kupnju trećim osobama.

Kupac se obvezuje po potpisu ovog Ugovora, ugovorenom dinamikom platiti Prodavatelju ugovoreni iznos kupoprodajne cijene u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja, i to na žiro račun Prodavatelja broj **2330003 - 1100028048**, koji se vodi kod Societe generale - Splitske banke d.d. Split.

#### Članak 5.

Ugovorne strane su suglasne da se kao dan plaćanja bilo kojeg novčanog iznosa po ovom Ugovoru ili eventualnom Aneksu Ugovora smatra dan kada na žiro-računu Prodavatelja bude evidentirana uplata novčanog iznosa koja je izvršena od strane Kupca, bilo osobno ili posredno putem banke, drugih institucija ili drugih osoba.

### OSTALA PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Članak 6.

Prodavatelj se obvezuje nekretninu iz čl. 2 ovog Ugovora predati Kupcu u vlasnički posjed do 15.05..2008.god., a pod uvjetom da je Kupac u cijelosti izvršio plaćanje ugovorene kupoprodajne cijene . Ukoliko Prodavatelj prema Kupcu ima bilo kakva nepodmirena novčana potraživanja iz ovog Ugovora, isti Kupcu nije dužan predati predmetni stan u posjed i vlasništvo, sve dok Kupac u cijelosti ne podmiri potraživanje Prodavatelja.

Rok naveden u st. 1 ovog članka za Prodavatelja nije obvezujući, ukoliko Kupac neuredno izvršava ugovorne obveze, a posebno ažurnost plaćanja.

#### Članak 7.

Od dana predaje predmetne nekretnine u posjed Kupcu isti je dužan snositi sve režijske i druge troškove koji terete predmetnu nekretninu, te preuzima sve rizike vezane za istu.

#### Članak 8.

Prodavatelj izjavljuje da je izvršio uspostavu prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine u zemljišnim knjigama.

Troškove uknjižbe objekta i troškove uknjižbe etažnih jedinica u cijelosti snosi Prodavatelj, dok troškove zemljišnoknjižnog prijenosa prava vlasništva predmetne nekretnine s Prodavatelja na ime Kupca snosi Kupac u cijelosti .

Porez na promet nekretnina u cijelosti snosi Kupac, te je isti dužni ovaj Ugovor prijaviti nadležnoj ispostavi porezne uprave Ministarstva financija RH, radi utvrđenja porezne obveze Kupaca.

Prodavatelj će kupcu po uplati ukupne kupoprodajne cijene dostaviti račun, odnosno kalkulaciju cijene iz koje će biti vidljiva veličina porezne osnovice (vrijednost zemljišta s komunalnim uređenjem).

#### Članak 9.

Prodavatelj će Kupcu , u roku 8 dana od dana , isplate kupoprodajne cijene u cijelosti,

RZ

predati. Tabularno očitovanje, kojim će ovlastiti Kupca da na osnovi ovog Ugovora i predmetnog Tabularnog očitovanja (ovjerenog kod Javnog bilježnika), a bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, ishodi u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo i posjedovno stanje na nekretninama, uknjižbu svog prava suvlasništva na cijeloj nekretnini i prava vlasništva na posebnim dijelovima

#### Članak 10.

Ukoliko Prodavatelj kasni sa primopredajom nekretnine dulje od 60 (šezdeset) dana, a pod uvjetom da je Kupac uredno i na vrijeme platio ukupnu kupoprodajnu cijenu:

Prodavatelj je obavezan platiti Kupcu na ime zakašnjenja sa primopredajom nekretnine za svaki dan zakašnjenja 1‰ (jedan promil) od ukupno ugovorene cijene iz članka 3. st. 1 i to za svaki dan prekoračenja roka počevši od proteka šezdesetog dana računajući od utvrđenog datuma primopredaje iz članka 6. ovog Ugovora, pa do dana stvarne primopredaje. Stranke potvrđuju da ukupna visina ugovorene kazne koju Prodavatelj plaća Kupcima, ne može iznositi više od 3% (tri posto) od ukupne kupoprodajne cijene.

#### Članak 11.

Prodavatelj je oslobođen plaćanja ugovorne kazne iz čl. 10 ovog Ugovora i bilo kakvih drugih troškova ako je do zakašnjenja došlo iz razloga više sile, kao što su požar, poplava, potres, druge elementarne nepogode i sl, radovi na komunalnoj infrastrukturi, koji su u obvezi izvođenja grada Pula. ili trećih osoba. Pod komunalnom infrastrukturom podrazumjevaju se ceste, kanalizacija, javna rasvjeta, plinovod, vodovod, struja, telefon i dr.

#### Članak 12.

Troškove uknjižbe objekta i troškove uknjižbe etažnih jedinica (stanova) u cijelosti snosi Prodavatelj, dok troškove zemljišnoknjižnog prijenosa prava vlasništva predmetne nekretnine s Prodavatelja na ime Kupca snosi Kupac.

Porez na promet nekretnina u cijelosti snosi Kupac. Kupac je dužan predmetnu kupoprodaju prijaviti u zakonskom roku nadležnoj ispostavi porezne uprave Ministarstva financija RH, radi utvrđenja porezne obveze Kupca.

### PRIMOPREDAJA

#### Članak 13.

Prodavatelj će uz dokaz da je Kupac podmirio sve svoje obveze po kupoprodajnom ugovoru pismeno pozvati Kupca na primopredaju, uz točnu naznaku dana i sata primopredaje.

Primopredaja nekretnine izvršit će se između ovlaštenog predstavnika Prodavatelja i Kupca osobno, a o čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik.

Prodavatelj se obavezuje predati Kupcu nekretninu iz članka 1. ovog Predugovora slobodnu od osoba i stvari, od bilo kakvih potraživanja trećih i bez ikakvih tereta trećih osoba.

Prilikom primopredaje Kupac je obavezan Prodavatelju odmah istaknuti primjedbe na vidljive nedostatke u pogledu kvalitete predmetne nekretnine, te se primjedbe Kupca imaju zapisnički konstatirati prilikom primopredaje predmeta kupoprodaje. Za kasnije uočene skrivene mane, Kupac je obavezan pismeno izvijestiti Prodavatelja što prije, a

najduže u roku od 30 (trideset) dana od dana primopredaje stana, jer u protivnom gubi pravo da se na njih poziva, i prestaje obveza Prodavatelja za otklanjanje istih.

Potpisom zapisnika o primopredaji, primopredaja je pravno provedena.

Kupac nije ovlašten odbiti primopredaju stana u slučaju manjih nedostataka nego će se isti konstatirati u zapisniku uz navođenje roka za njihovo otklanjanje. O terminima otklanjanja nedostataka unutar garantnog roka Prodavatelj će se pravovremeno dogovoriti s Kupcem, nakon što će ga Kupac pismeno izvijesti o eventualnim nedostacima koje je potrebno otkloniti.

Prodavatelj je u obvezi otkloniti samo one nedostatke za koje prilikom pregleda utvrdi da su osnovani. Kupac je dužan osigurati pristup u stan na dan koji Prodavatelj odredi kao dan otklanjanja nedostatka, o čemu će Prodavatelj pismeno obavijestiti Kupca.

#### Članak 14.

Istekom 2 (dvije) godine od primopredaje Kupci se više ne mogu pozivati na nedostatke u pogledu izvedenih radova.

#### Članak 15.

U slučaju da Kupac u roku iz poziva Prodavatelja neopravdano ne pristupi primopredaji, ili odbije potpisati primopredajni zapisnik iz razloga koji se ne tiču prethodnih članaka, Prodavatelj je temeljem ove odredbe Ugovora ovlašten angažirati javnog bilježnika po svom slobodnom izboru radi sastavljanja zapisnika o potvrđivanju činjenica kojim će se utvrditi u kakvom je stanju predmetni stan, te preuzimanja predmeta od vrijednosti radi predaje Kupcu (svih primjeraka ključeva predmetnog stana) kao i zaprimanja zahtjeva za priopćenje Kupcu. Temeljem zahtjeva Prodavatelja javni bilježnik će sukladno čl. 83 i 90 Zakona o javnom bilježništvu sastaviti zapisnik o potvrđivanju činjenica glede stanja u kojem se nalazi predmetni stan, zaprimiti će od Prodavatelja sve primjerke ključeva istog stana, kao i zahtjev da se pozovu Kupac na preuzimanje ključeva, odnosno da se isti ključevi uruče Kupcu neposredno od strane javnog bilježnika.

Ugovorne strane su suglasne da se Prodavatelj za slučaj ostvarenja pretpostavki iz prethodnog stavka ovog članka Ugovora u cijelosti oslobađa svoje obveze predaje predmetne nekretnine u posjed Kupcu, i to na dan sastavljanja javnobilježničkog zapisnika o potvrđivanju činjenica i predaji ključeva predmetnog stana javnom bilježniku, kao i davanjem izjave javnom bilježniku da se Kupac pozove na preuzimanje ključeva, odnosno da se isti ključevi neposredno uruče Kupcu. Istoga dana na Kupca prelazi rizik eventualnog nasilnog useljenja treće osobe u predmetni stan, kao i svi drugi rizici za propast, ili oštećenje predmeta kupoprodaje na bilo koji način.

### JAMSTVA

#### Članak 16.

Prodavatelj jamči Kupcu da je **nekretnina** navedena u čl. 1 ovog Ugovora njegovo isključivo vlasništvo, te da ista nije opterećena nikakvim pravima trećih osoba, koja bi na bilo koji način umanjivala ili ograničavala pravo vlasništva Prodavatelja.

#### Članak 17.

Prodavatelj jamči Kupcu za kvalitetnu izvedbu građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova nekretnine koja je predmetom kupoprodaje, u zakonskim rokovima.

Prodavatelj ne odgovara za kvarove i štete nastale u vezi sa dužim nekorištenjem predmetne nekretnine, ili u vezi sa nenamjenskim korištenjem ugrađene opreme i uređaja.

#### Članak 18.

Sve naknadne izmjene i dopune ovog Ugovora važe ukoliko su sačinjene u pismenoj formi i potpisane po ugovornim stranama.

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove nastojati riješiti mirnim putem, a u suprotnom ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

#### Članak 19.

Ovaj Ugovor zaključen je u 2 (dva) primjeraka od kojih Kupac o zadržava 1 (jedan) primjerak, i 1 (jedan) primjerak zadržava Javnog bilježnika.


Troškove ovjere kod Javnog bilježnika snose Kupac.

Pri ovjeri Ugovora kod Javnog bilježnika, stranke će za svoje potrebe zatražiti ovjerene preslike. Troškove ovjere preslika snosi svaka strana za sebe.

#### Članak 20.

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak suglasnosti, vlastoručno potpisuju.

PRODAVATELJ:


  
 \_\_\_\_\_  
 UGO GRUPA d.o.o.  
 Direktor  
 Tamara Župan, MSc

**ugo**  
GRUPA

Ugo grupa d.o.o.  
Zagreb

3

KUPAC:

  
 \_\_\_\_\_  
 CULTUS, d.o.o.  
 Član uprave  
 Nikolay Pshenichny

**CULTUS** d.o.o.  
za usluge i putnička agencija  
ROVINJ, Valsavia bb

Ja, JAVNI BILJEŽNIK

**Ljiljana Herceg Miličević, Zagreb, Đorđićeva 13**  
(ime, prezime i sjedište)

potvrđujem da je

**1. TAMARA ŽUPAN, VLADIMIRA NAZORA 20, ZAGREB, Direktorica društva  
UGO -GRUPA d.o.o. iz Zagreba, Savska Cesta 165, Broj ovjere deponiranog potpisa  
OU- 984/2003**  
(ime, prezime i adresa)

u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Istovjetnost podnositelja isprave  
utvrdila sam na temelju osobne iskaznice

**1. 14412536 MUP. ZGB, a ovlast za zastupanje društva uvidom u izvadak iz sudskog  
reg. TS. u Zagrebu mbs.080075725**  
(broj osobne iskaznice)

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. **11 ZJB** u iznosu od **10,00 kn** naplaćena  
je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Oslobođeno od plaćanja javnobilježničke  
pristojbe po tar. br. **ZJP**. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od **30,00 kn** +  
PDV 22%, a trošak **-**.

Broj: **OV-4089/2008 ; OU-984/2003**

U Zagrebu, **29. travnja 2008.**

Javni bilježnik



Temeljem članka 77. stavak 4. o javnom bilježništvu: "Javni bilježnik nije odgovoran za  
sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni za dotični posao".



Ja, Javni bilježnik **Nansi Kopic** iz Pule, Anticova 9/I,  
potvrđujem da je stranka:

NIKOLAY PSHENICHNY, Rusija, Moskovskaja oblast, Reutov, Ulica Kalinina  
20, stan 66, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu broj  
51No2638453 izdanu od Ruska Federacija, MID Rusije,  
kao član Uprave za CULTUS d.o.o., sa sjedištem u Rovinj, Valsavia bb, upisan u  
registru Trgovačkog suda Pazin s MBS: 130025926, ovlast za zastupanje  
utvrdila sam elektronskim putem uvidom u Sudski registar trgovačkih društava  
na <https://srn-web-as.pravosudje.hr>

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu.  
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi  
naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.  
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u  
iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 7,70 kn.

BROJ: OV-7663/08  
U Puli, 30.04.2008.



JAVNI BILJEŽNIK  
Nansi Kopic



Ja, Javni bilježnik **Nansi Kopic** iz Pule, Anticova 9/I,  
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**UGOVOR o kupoprodaji nekretnina, - ovjeren potpis u ovom uredu  
30.04.2008, pod poslovnim brojem OV-7663/08**

Isprava čiji se preslik ovjerava je ispisanom rukopisom, strojopis, drugim mehaničkim ili kemijskim sredstvom, olovkom ili perom, štambilja. Ovjereni preslik se sastoji od 8 (osam) stranica, a izdan je u 4 (četiri) primjerka. Podnositelj isprave je NIKOLAY PSHENICHNY, Ruska Fed., Moskovskaja oblast, Reutov, Ulica Kalinina 20, stan 66, putovnica br. 51No2638453, izdana od Ruska Federacija, MID Rusije. Izvornik posjeduje podnositelj isprave

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 37,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 9,90 kn.

BROJ: OV-7664/08  
U Puli, 30.04.2008



I-7109/08

**UGO GRUPA d.o.o.** iz Zagreba, Savska cesta 165, MB: 03460363, koje zastupa direktora, Tamara Župan, MSc., kao Prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj), s jedne strane

i **CULTUS, d.o.o.** iz Rovinja, Valsavia bb, MB 2341301, koje zastupa član uprave Nikolay Pshenichny, kao Kupac, (u daljnjem tekstu: Kupac) s druge strane

zaključili su u Zagrebu, dana 05.05.2008. god. slijedeći:

**I A N E X  
U G O V O R U**

o kupoprodaji nekretnina - stana oznake „P“, unutarnjeg parking mjesta „PM1“, vanjskog parking mjesta „PM22“, i spremišta „SP1“ u višestambenoj-zgradi „Vlla Laguna“ u Puli

**Članak 1.**

Prodavatelj i Kupac ovim I Anexom suglasno utvrđuju da su dana 30.04.2008. god. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnina – stana oznake „P“ unutarnjeg parking mjesta „PM1“, vanjskog parking mjesta „PM22“, i spremišta „SP1“ u višestambenoj-zgradi „Vlla Laguna“ u Puli, (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor)

**Članak 2.**

Prodavatelj i Kupac ovim I Anexom Osnovnom Ugovoru suglasno mijenjaju članak 2. Osnovnog Ugovora, tako da isti sada glasi:

**„PREDMET UGOVORA**

**Članak 2.**

Ovim Ugovorom o kupoprodaji nekretnina, Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje:

-11105/149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, iz zk.ul.br. 13952, poduložak 16, k.o. Pula, neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B – vlasničkom listu pod „16 ETAŽA“, a koji dio predstavlja dvoetažni stan oznake „P“, na drugom katu i stambenom potkrovlju zgrade, koji se sastoji se od 2 hodnika i stubišta, 2 kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka, 2 terase i 3 spavaonice, ukupne korisne površine **111,05 m<sup>2</sup>**.

-574149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, iz zk.ul.br. 13952, poduložak br. 45, k.o. Pula, neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B – vlasničkom listu pod „45 ETAŽA“, oznaka posebnog dijela nekretnine „PM15“, koji predstavlja parkirno mjesto u garaži, u podrumu zgrade, ukupne korisne površine **5,74 m<sup>2</sup>**

-276/149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, iz zk.ul.br. 13952, poduložak br. 52, k.o. Pula,

20

E-7109/08

neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B – vlasničkom listu pod „52 ETAŽA“, oznaka posebnog dijela nekretnine „PM22“, koji predstavlja vanjsko parkirno mjesto, ukupne korisne površine **2,76 m<sup>2</sup>**

U omjeru kupljenih suvlasničkih dijelova cijele nekretnine Kupci ujedno kupuju i pripadajuće suvlasničke dijelove zajedničkog prostora i zajedničkih dijelova i uređaja građevine, a sukladno odredbama čl. 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

### Članak 3.

Prodavatelj i Kupac ovim I Anexom Osnovnom ugovoru suglasno mijenjaju i članak 3. Osnovnog Ugovora, tako da isti sada glasi:

### „CIJENA

### Članak 3.

Ukupno ugovorena cijena nekretnina iz članka 2. ovog Ugovora o kupoprodaji je:

**= 255.120,00 EUR-a**

(slovima: **dvjestopedesetpettisućastodvadeseteura**)

plativo u kunskoj protuvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja.

U cijenu je uračunat porez na dodanu vrijednost (PDV)

### DINAMIKA PLAĆANJA

1. Iznos od

**=14.450,00 kn**

(slovima: **četрнаesttisućačetristopedesetkunainištalipa**),

što predstavlja protuvrijednost od **1.979,80 EUR-a**

(slovima: **jednatisućadevetstosedamdesetdeveteuraosamdesetcenti**) preračunato po prodajnom

tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan evidentirane uplate na računu Prodavatelja

Kupac je platio **12.02.2008. god.** na ime rezervacije za kupnju predmetnog stana.

2. Kupac je također dana 18.03 platio iznos od 290.334,20 kn

(slovima: **dvjestodevedesettisućatristotridesetčetirikunedvadesetilpa**) što predstavlja protuvrijednost od **39.880,36 EUR-a**

(slovima: **tridesetdevettisućaosamstoosamdeseteuratridesetšestcenti**),

što zajedno s plaćenim iznosom iz stavka 2. točka 1 ovog članka predstavlja kaparu isplaćenu za kupnju predmetne nekretnine.

3. Ostatak ukupne kupoprodajne cijene u iznosu od **= 213.259,84 EUR-a**

(slovima: **dvjestotrinaesttisućadvjestopedesetdeveteuraosamdesetčetiricenta**)

protuvrijednost u kunama prema prodajnom tečaju

Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja, Kupac se obvezuje platiti Prodavatelju u

roku 3 dana od dana obostranom potpisa ovog I Anexa Osnovnom ugovoru, a

Z-7129/08

najkasnije do **10.05.2008. god.**, uplatom na žiro račun Prodavatelja .

Plaćanje ukupne kupoprodajne cijene iz ovog članka Ugovora sukladno ugovorenim rokovima i kupoprodajnoj cijeni, predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora, kao i eventualnog Anexa Ugovora, sukladno čl. 361 Zakona o obveznim odnosima.

Kupac je ovlašten platiti cijenu Prodavatelju i prije dospijeća rokova određenih u ovom članku, a Prodavatelj je dužan primiti isplatu.

Kapara se ugovara kao odustatnina, tako da Kupac u slučaju da svojevolumno odustane od ovog Ugovora nakon uplate kapare, gubi pravo na njezin povrat, s time da će Prodavatelj u tom slučaju Kupcu izvršiti beskamatno povrat dijela plaćene kupoprodajne cijene iz st. 1 ovog članka Ugovora.

Kupac se obvezuje po potpisu ovog Ugovora platiti Prodavatelju ugovoreni iznos kupoprodajne cijene u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja, i to na žiro račun Prodavatelja broj **2330003 - 1100028048**, koji se vodi kod Societe generale - Splitska banka d.d. Split. „

#### Članak 4.

Prodavatelj i Kupac također ovim I Anexom Osnovnom ugovoru suglasno mijenjaju i naziv Osnovnog ugovora tako da isti sada glasi:

„**U G O V O R** o kupoprodaji nekretnina - stana oznake „P,, , unutarnjeg parking mjesta „PM15“ i vanjskog parking mjesta „PM22“ u višestambenoj- zgradi „Vila Laguna “ u Puli „

#### Članak 5.

Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da sve ostale odredbe Osnovnog ugovora, koje nisu u suprotnosti s ovim I Anexom Osnovnom ugovoru ostaju na snazi u cijelosti i kao takve se primijenjuju .

#### Članak 6.

Ovaj je I Anex Osnovnom ugovoru zaključen je u 2 (dva) primjeraka od kojih Kupac o zadržava 1 (jedan) primjerak, i 1 (jedan) primjerak zadržava Javnog bilježnika .

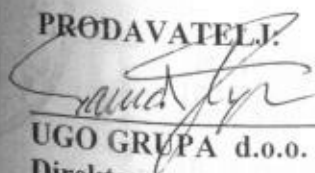
Troškove ovjere kod Javnog bilježnika snosi Kupac .

Pri ovjeri Ugovora kod Javnog bilježnika , stranke će za svoje potrebe zatražiti ovjerene preslike. Troškove ovjere preslika snosi svaka strana za sebe.

#### Članak 7.

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog I Anexa Osnovnom ugovoru, te ga u znak suglasnosti, vlastoručno potpisuju.

PRODAVATELJ:



UGO GRUPA d.o.o.

Direktor

Tamara Župan, MSc

UGO

GRUPA

Ugo grupa d.o.o.  
Zagreb

3

KUPAC:



CULTUS, d.o.o.

Član uprave

Nikolay Pshenichny

CULTUS d.o.o.

za usluge i putnička agencija  
ROVINJ, Valsavia bb

Ja, JAVNI BILJEŽNIK

**Ljiljana Herceg Miličević, Zagreb, Đorđićeva 13**

(ime, prezime i sjedište)

potvrđujem da je

**I. TAMARA ŽUPAN, VLADIMIRA NAZORA 20, ZAGREB, Direktorica društva UGO -GRUPA d.o.o. iz Zagreba, Savska Cesta 165, Broj ovjere deponiranog potpisa OU- 984/2003**

(ime, prezime i adresa)

u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam na temelju osobne iskaznice

**I. 14412536 MUP. ZGB, a ovlast za zastupanje društva uvidom u izvadak iz sudskog reg. TS. u Zagrebu mbs.080075725**

(broj osobne iskaznice)

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 ZJB u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Oslobođeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe po tar. br.    ZJP. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 22%, a trošak   .

Broj: **OV-4195/2008 ; OU- 984/2003**  
U **Zagrebu, 06. svibnja 2008**

Javni bilježnik

za Javnog bilježnika  
prisjednik

**Ioana Herceg u svoje ime**

Temeljem članka 77. stavak 4. ovog Zakona, bilježniku: "Javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan ispitati da li su sudionici ovlaštani za dotični posao".



Ja, JAVNI BILJEŽNIK

**Ljiljana Herceg Miličević, Zagreb, Đorđićeva 13**

(ime, prezime i sjedište)

potvrđujem da je ovo prijepis izvorne isprave

**I Anex Ugooru o kupoprodaji nekretnina - stana oznake "P"**

(naziv isprave)

Ispisan je drugim mehaničkim ili kemijskim sredstvom (preslik i sl.) koji ima 4 listova.

Izvornu ispravu je stranka donijela osobno.

**I. KATARINA VLAISAVLJEVIĆ, DALMATINSKA 33, GRADIĆI**

(ime, prezime i adresa)

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 ZJB u iznosu od 29,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Oslobođeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe po tar. br.    ZJP. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 60,00 kn + PDV 22%, a trošak   .

Broj: **OV-4196/2008**

U **Zagrebu, 06. svibnja 2008**

Javni bilježnik

prisjednik

**Ioana Herceg u svoje ime**



Z-7109/p8

UGO GRUPA, d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 165, (MB: 03460363), zastupano po  
direktoru Branimiru Jurišić (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

## TABULARNA IZJAVA

Ovom Izjavom Prodavatelj, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina – stana oznake „P“, unutarnjeg parkirnog mjesta „PM1“, vanjskog parking mjesta „PM22“ i spremišta „SP1“ u višestambenoj zgradi „Villa Laguna“ u Puli od 30. 04.2008. god. i Anexa istom Ugovoru od 05.05.2008. god., koji su obostrano potpisani i ovjereni potpisi kod Javnog bilježnika, sa CULTUS, d.o.o. iz Rovinja, Valsavia bb, MB 2341301, zastupano po članu uprave Nikolayu Pshenichny, kao Kupca, potvrđuje da je Kupac, CULTUS, d.o.o. iz Rovinja, Valsavia bb, MB 2341301, zastupano po članu uprave Nikolayu Pshenichny, isplatio Prodavatelju cjelokupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu temeljem predmetnog Ugovora i Anexa Ugovoru, pa Prodavatelj ujedno ovlašćuje Kupca CULTUS, d.o.o. iz Rovinja, Valsavia bb, MB 2341301, zastupano po članu uprave Nikolayu Pshenichny, da temeljem predmetnog Ugovora, i Anexa Ugovoru i ove Tabularne Izjave može bez ikakvih daljnjih pitanja, odobrenja ili izjava Prodavatelja ili trećih osoba u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli izvršiti, na svoje ime i u svoju korist, uknjižbu prava vlasništva na nekretninama, koje su predmet kupoprodaje kako slijedi:

11105/149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, iz zk.ul.br. 13952, poduložak 16, k.o. Pula, neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B – vlasničkom listu pod „16 ETAŽA“, a koji dio predstavlja dvoetažni stan oznake „P“, na drugom katu i stambenom potkrovlju zgrade, koji se sastoji se od 2 hodnika i stubišta, 2 kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka, 2 terase i 3 spavaonice, ukupne korisne površine **111,05 m<sup>2</sup>**.

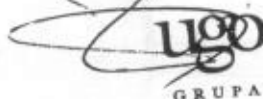
-574149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, iz zk.ul.br. 13952, poduložak br. 45, k.o. Pula, neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B – vlasničkom listu pod „45 ETAŽA“, oznaka posebnog dijela nekretnine „PM15“, koji predstavlja parkirno mjesto u garaži, u podrumu zgrade, ukupne korisne površine **5,74 m<sup>2</sup>**

-276/149407 dijela nekretnina pod A, označenih kao kč.br. 4938/1 stambena zgrada i dvorište, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, iz zk.ul.br. 13952, poduložak br. 52, k.o. Pula, neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebni dio, navedenog u zemljišnoj knjizi u B – vlasničkom listu pod „52 ETAŽA“, oznaka posebnog dijela nekretnine „PM22“, koji predstavlja vanjsko parkirno mjesto, ukupne korisne površine **2,76 m<sup>2</sup>**

U omjeru kupljenih suvlasničkih dijelova cijele nekretnine Kupci ujedno kupuju i pripadajuće suvlasničke dijelove zajedničkog prostora i zajedničkih dijelova i uređaja građevine, a sukladno odredbama čl. 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

U Zagrebu, 16.05.2008. god.

PRODAVATELJ:  
UGO GRUPA, d.o.o.  
Direktor, mr. Branimir Jurišić

  
UGO  
GRUPA

Ugo grupa d.o.o.  
Zagreb

REP. HRV.  
JAVNI

ke ul

Ja, JAVNI BILJEŽNIK

Ljiljana Herceg Miličević, Zagreb, Đorđićeva 13

(ime, prezime i sjedište)

potvrđujem da je

**1. BRANIMIR JURIŠIĆ, ZAGORSKA 46, ZAGREB, Direktor društva UGO GRUPA d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 165, Broj ovjere deponiranog potpisa OU-984/2003-1**

(ime, prezime i adresa)

u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam na temelju osobne iskaznice

**1. 14354960 MUP ZAGREB, Izvadak iz Sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS 080075725**

(broj osobne iskaznice)

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 ZJB u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Oslobođeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe po tar. br.    ZJP. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 22%, a trošak   .

Broj: OV-4754/2008 ; OU-984/2003-1 Javni bilježnik

U Zagrebu, 21. svibnja 2008.

Temeljem članka 77. stavka 4. ovog Zakona o javnom bilježništvu: "Javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan prihvatiti da se sudionici ovlaštenu za dotični posao".

Ja, JAVNI BILJEŽNIK

Ljiljana Herceg Miličević, Zagreb, Đorđićeva 13

(ime, prezime i sjedište)

potvrđujem da je ovo prijepis izvorne isprave

**TABULARNA IZJAVA**

(naziv isprave)

Ispisan je drugim mehaničkim ili kemijskim sredstvom (preslik i sl.) koji ima 2 listova.

Izvornu ispravu je stranka donijela osobno.

**1. TOMISLAV ZRLIĆ, IVANA BRKANOVIĆA 25, ZADAR**

(ime, prezime i adresa)

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11 ZJB u iznosu od 11,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Oslobođeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe po tar. br.    ZJP. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 22%, a trošak   .

Broj: OV-4755/2008

U Zagrebu, 21. svibnja 2008.

Javni bilježnik

OPĆINSKI SUD U PULI - POLA  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

Ovaj preslik zbirke isprava istovjetan je zbirci isprava koja se nalazi pod posl. br. Z-7109/08.

Sudska pristojba po Tbr. 18. a. st. 1. Zakona o sudskim pristojbama naplaćena je u iznosu od 160,00 kn.

Zavedeno u Knjizi izvadaka pod brojem K.I. 20975/18.

Pula – Pola, 06. travnja 2018. godine



Zemljišnoknjižni referent:  
Paula Grubešić