Špiro Rajčević, OIB: 74274272617, Smoković, Zemunik Donji , Smoković 52, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj),

i

Hari Hajrudin Karić, OIB:70201994040, Antuna Dobronića 36 B, Zadar, kao kupac s druge strane, (u daljnjem tekstu: kupac),

zaključili su dana 26.06.2026. godine slijedeći:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

PREDMET KUPOPRODAJE

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je prodavatelj izvanknjižni ali stvarni vlasnik za cijelo dijelova nekretnina oznaka:

- dio kat.čest. 443/1 k.o. Smoković površine 1224 m2, od ukupne površine od 3298 m2, a koji dio je omeđen točkama i likom A-B-C-D-E-A i obojan žutom šrafurom u geodetskom situacijskom stvarnog stanja tvrtke Aces d.o.o. od 14.04.2023., a koji nacrt je sastavni dio ovog ugovora;

- dio kat.čest. 443/2 k.o. Smoković površine 1425 m2, od ukupne površine od 8905 m2, a koji dio je omeđen točkama i likom B-F-G-H-C-B i obojan rozom šrafurom u geodetskom situacijskom stvarnog stanja tvrtke Aces d.o.o. od 14.04.2023., a koji nacrt je sastavni dio ovog ugovora;

1.2. Prodavatelj izjavljuje da je u trenutku sklapanja ovog ugovora isti izvanknjižni vlasnik za cijelo dijela nekretnina opisanih u točki 1. ovog članka ugovora i da je iste stekao naslijedivši ih od svoga pok. oca Rajčević Janka, temeljem Rješenja o nasljeđivanju, broj O-211/72.

1.3. Ugovorne strane ističu da su dana 16.05.2023. godine sklopile predugovor za najeravanu kupnju nekretnina iz članka 1.1. ovog ugovora, u kojem predugovoru su utanačene kondicije za sklapanje glavnog ugovora, a ista se odnosi na dužnost prodavatelja da inicirata i s uspjehom okonča sudski postupak upisivanja nekretnine iz članka 1.1. na svoje ime i za cijelo te posljedično tome ishodi vlasnički list za nekretnine iz članka 1.1 ovog ugovora bez upisanih tereta.

1.4. Prodavatelj je inicirao sudski postupak i on se trenutno vodi pod poslovnim brojem P-1091/2026 kod Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Biogradu na Moru, te je sudski postupak u završnoj fazi raspravljanja.

1.5. Kupac ističe da prodavatelj nije više u obvezi ispuniti uvjet iz predugovora, te izjavljuje da je on, (kupac), spreman kao novi tužitelj u sudskom predmetu P-1091/2026 okončati predmetni postupak i, osnovom ovog ugovora i ishođenjem pozitivne presude, sebe upisati kao vlasnika za cijelo nekretnina navedenih u članku 1.1. ovog ugovora.

1.1. Prodavatelj izjavljuje da je suglasan sa navodima iz prednjeg članka ovog ugovora te dopušta da se kupac temeljem ovog ugovora legitimira kao novi tužitelj u navedenom sudskom postupku, odnosno daje svoj pristanak da nakon sklapanja ovog ugovora kupac bude novi tužitelj u sudskom predmetu P-1091/2026 Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Biogradu na Moru.

Članak 2.

KUPOPRODAJNA CIJENA I ISPLATA

2.1. Ovim ugovorom prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretnine opisane u čl. 1.1. ovog ugovora.

Kupoprodajna cijena za nekretnine iz članka 1.1. ovog ugovora ugovorena je u iznosu od **10.500,00 EUR-a, (slovima:desettisućaipetstoeura)** koja cijena je konačna i nepromjenjiva .

Članak 3.

3.1. Kupac je prodavatelju prilikom sklapanja predugovora isplatio iznos od **5.000,00 EUR-a** (slovima:pettisućaeura). Primitak tog iznosa prodavatelj potvrđuje potpisom ovog ugovora.

3.2. Preostali iznos od **5.500,00 EUR-a** (slovima:pettisućapetstoeura) kupac će isplatiti prodavatelju odmah po zaključenju ovog ugovora.

3.3. Potpisivanjem ovog ugovora i javnobilježničkom ovjerom potpisa prodavatelj bezuvjetno potvrđuje da mu je kupac u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu iz članka 2. ovog ugovora.

Članak 4.

TABULARNA IZJAVA/CLAUSULA INTABULANDI

4.1. Prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem ovog ugovora bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja u zemljišnim knjigama i drugim javnim ispravama u kojima se upisuje pravo vlasništva na nekretninama ishodi uknjižbu prava vlasništva za cijelo (1/1) na nekretninama opisanim u čl. 1.1. ovog ugovora na svoje ime uz istovremeno brisanje prava vlasništva sa imena prodavatelja (***clausula intabulandi***).

Članak 5.

ZAŠTITA OD EVIKCIJE

5.1. Sklapanjem ovog ugovora prodavatelj pod materijalnopravnom i kaznenopravnom odgovornošću potvrđuje sljedeće:

- da je isključivi i neopterećeni vlasnik i posjednik nekretnina, da je ovlašten sklopiti ovaj ugovor te prenijeti pravo vlasništva na nekretninama, te se obvezuje jamčiti i braniti naslov i vlasništvo nekretnina protiv svih potraživanja i zahtjeva trećih osoba;

- obveze koje prodavatelj preuzima sklapanjem ovog ugovora su za njega valjane i obvezujuće;

- sklapanje ovog ugovora kao i izvršavanje obveza koje proizlaze iz ovog ugovora nije u suprotnosti sa mjerodavnim pravom ili drugim pravilima odnosno sudskim odlukama koje bi se na prodavatelja imale primijeniti, ili dokumentima kojih je prodavatelj stranka ili koji su za prodavatelja obvezujući;

- nekretnine nisu opterećene pravima trećih osoba, nisu predmet zaloga, ili je nad njima na drugi način ograničeno raspolaganje te su slobodne od bilo kojih prava trećih osoba (upisanih ili neupisanih), a osobito da nekretnine nisu izvanknjižno vlasništvo Republike Hrvatske ili trećih osoba;

- da na nekretninama ne postoje tereti ili prava trećih osoba za čiji nastanak nije mjerodavan upis u zemljišnim knjigama;

- da nema postupaka nacionalizacije, izvlaštenja, upravnih ili sličnih postupaka u svezi s nekretninama, koji bi mogli utjecati na vlasništvo prodavatelja u pogledu nekretnina;

- nekretnine nisu predmet spora u parničnom, ovršnom, upravnom, stečajnom i/ili drugom postupku temeljem kojih bi mogla biti umanjena prava kupca, osim spora spomenutog u čl. 1.4. ovog ugovora;

- nekretnine koje su predmet ugovora ne predstavljaju bračnu stečevinu, niti bilo koji drugi srodnik, ili treća osoba u odnosu na nekretnine ima prava potraživati stvarna prava na istima;

- nekretnine su slobodne od bilo kakvih neplaćenih poreznih obveza, pristojbi, služnosti i posjednika ili zakupoprimaca/najmoprimaca te da su sve plaćene sve komunalne i druge pristojbe te režijski troškovi i naknade za prostorno uređenje;

- prodavatelj ima neposredan pristup na nekretnine kao i prilaz na javno korištenje prometnice te nije potreban pristup preko zemljišta koje je u vlasništvu trećih osoba;

- prodavatelj će prenijeti kupcu sva prava i ovlaštenja koja su neodvojivo povezana sa nekretninama, sa svim pravima, sporednim privilegijama i ugovorima koja proizlaze iz ili su povezana sa ugovorima o zakupu, sudjelovanjima i bilo kojim drugim pravima, upotrebama, instalacijama i službama neodvojivo povezana sa nekretninama;

- u odnosu na nekretnine podmirene su sve vrste dugova, poreza, davanja, službi itd. nekretnine su također slobodne od bilo kakvih poreznih dugova. Sva davanja s naslova poreza, davanja lokalnoj samoupravi kao i davanja za prostorno planiranje su podmirena. Prodavatelj će biti odgovoran za bilo koji dug ili obvezu nastalu do dana sklapanja glavnog ugovora;

- prodavatelji potvrđuje i jamči kako nekretnine nisu uključene u područje zahvaćenom zabranom prodaje te pravima prvokupa, sukladno uvjetima predviđenim u prostorno-planskoj dokumentaciji;

- prodavatelj je apsolutni pravni vlasnik nekretnina, te ima valjani i puni pravni naslov nad navedenim nekretninama kao i sva prava potrebna za uživanje vlasništva. Pravo vlasništva prodavatelja nije ni na koji način bilo osporavano ili dovedeno u pitanje u bilo kojoj formi. Prodavatelj nije zaprimio bilo kakvu pisanu obavijest niti je svjestan bilo kakve okolnosti koja bi u budućnosti mogla predstavljati osporavanje ili dovođenje u pitanje suvlasništva na nekretninama;

- nema tekućih pravnih postupaka, tužbi, sporova (osim spora spomenutog u čl. 1.4. ovog ugovora) ili pritužbi koje bi bile podnesene pred bilo kojim sudom, arbitrom ili arbitražnom institucijom, niti je zaprimljen bilo kakav izvansudski zahtjev koji utječe ili bi mogao utjecati na prava kupca kao vlasnika, niti je prodavatelj svjestan bilo kakve okolnosti koja bi davala povoda nekoj takvoj tužbi, zahtjevu, postupku, traženju, sporu ili odgovornosti;

- da prema najboljem znanju prodavatelja sve relevantne informacije vezane za nekretnine koje je prodavatelj i/ili njegovi savjetnici dali kupcu i/ili njegovim savjetnicima vezano za nekretnine su točne, potpune i nisu zavaravajuće u bilo kojem pogledu računajući od dana sklapanja ovog ugovora, uključujući i informacije sadržane u ovom ugovoru;

- ukoliko su izjave i jamstva dana u ovom ugovoru neistinita, pogrešna ili netočna, kupac je ovlašten raskinuti ovaj ugovor te naknadno zatražiti povrat svih uplata izvršenih prodavatelju do trenutka raskida, ili zatražiti od prodavatelja naknadu bilo kojih izdataka isplaćenih prodavatelju.

5.2. Prodavatelj jamči da su uvjeti iz ovog članka ispunjeni u vrijeme sklapanja ovog ugovora te da će takvo stanje biti i u trenutku predaje prijedloga za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Zadru.

5.3. U slučaju da se u odnosu na nekretnine koja je predmet ovog ugovora naknadno utvrdi kako na istima postoji ikakvo pravo bilo koje treće osobe, koje umanjuje ili ograničava prava kupca, odnosno ukoliko prodavatelj ne ispuni bilo koju obvezu ili prekrši neko od danih jamstava, kupac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj ugovor te će mu prodavatelj biti obvezan bez odgode izvršiti povrat da tada isplaćene kupoprodajne cijene, vratiti dvostruki iznos kapare, te mu naknaditi eventualnu štetu koju Kupac pretrpi po navedenoj osnovi.

Članak 6.

PREDAJA U POSJED

6.1. Potpisom ovog ugovora kupac potvrđuje da je predmetne nekretnine detaljno pregledao, te ih kupuje po sistemu "viđeno-kupljeno" te se odriče prava isticati prodavatelju bilo kakve prigovore u pogledu eventualnih nedostataka koji bi se na nekretninama mogli pojaviti.

6.2. Ugovorne strane suglasno navode da je kupac već u posjedu nekretnina opisanih u članku 1.1. ovog ugovora i to od dana sklapanja predugovora, od 16.05.2023. godine.

Članak 7.

ZAVRŠNE ODREDBE

7.1. Porez na promet nekretnina snosi kupac.

7.2. Troškove ovjere potpisa ovog ugovora kao i potrebnih preslika istog snosi kupac.

7.3. Trošak uknjižbe prava vlasništva s imena prodavatelja na ime kupca snosi kupac.

7.4. U slučaju da dođe do ništetnosti jedne ili više odredaba ovog ugovora, ugovorne strane će odmah pristupiti zamjeni ništetnih odredaba drugima, vodeći pri tome računa da se

izmijenjenim odredbama postigne isti stupanj zadovoljenja interesa ugovornih strana, ali na način koji je dopušten.

7.5. Stranke ovog ugovora suglasne su da se izmjene ovog ugovora mogu učiniti samo suglasno u pisanom obliku, uz potpis obaju ugovornih strana.

7.6. Sve eventualne sporove koji proizlaze iz ovog ugovora ugovorne strane će pokušati riješiti dogovorom, a ako to ne uspiju, sporovi će se rješavati pred stvarno i mjesno nadležnim sudom u Zadru.

7.7. U znak prihvaćanja ovog ugovora i razumijevanja njegovih odredaba, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

7.8. Ovaj ugovor sastavljen je i zaključen po prodavatelju i kupcu u dva originalna primjerka od čega se jedan uručuje kupcu, a jedan javnom bilježniku. Ugovorne strane osigurat će za svoje potrebe dovoljan broj ovjerenih preslika ugovora.

.

Prodavatelj:

Špiro Rajčević

Špiro Rajčević

Kupac:

Hari Hajrudin Karić

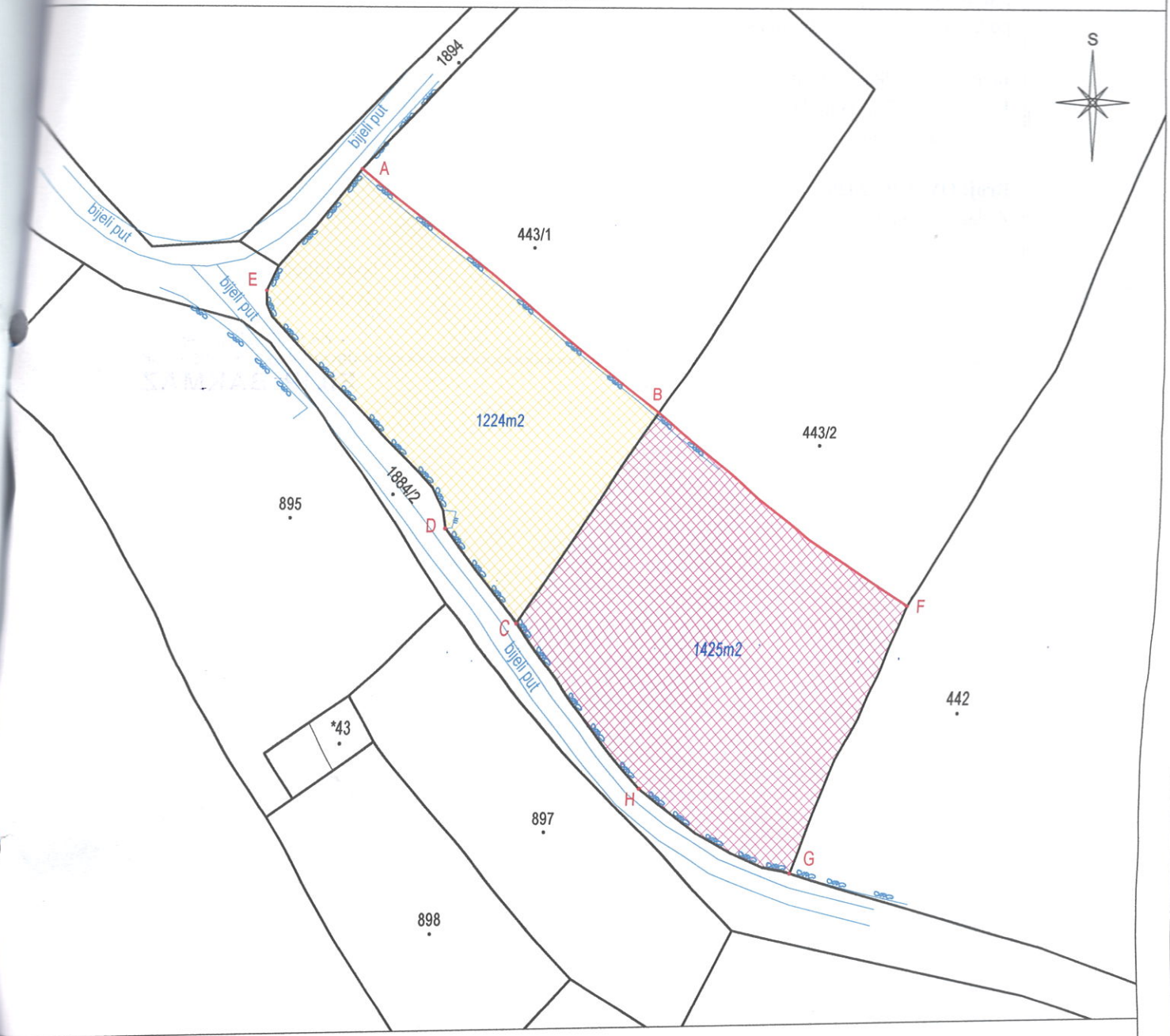
ACES d.o.o. Zadar
za arhitekturu, građevinarstvo i geodeziju

Antuna Barca 7C, 23000 Zadar
Tel. +385 23 244 850 / Faks +385 23 244 867
E-mail: aces@aces.hr
www.aces.hr
IBAN HR3524020061100042448
OIB 76264175339

GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT STVARNOG STANJA

K.O. SMOKOVIĆ

M 1:750



KAZALO:

- katastarske čestice
- postojeća situacija
- prijedlog diobe
- dio k.č. 443/1 K.O. Smoković površine 1224 m2 (lik A-B-C-D-E-A)
- dio k.č. 443/2 K.O. Smoković površine 1425 m2 (lik B-F-G-H-C-B)

U Zadru, 14.04.2023.

za Aces d.o.o. Ivana Rudež dipl.ing.geod.

Ivana Rudež
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
ACES d.o.o.
Zadar
Geo 782

Ja, javni bilježnik **Ivana Župan**, Zadar, Put Murvice 12 A,
potvrđujem da je stranka:

ŠPIRO RAJČEVIĆ, OIB 74274272617, SMOKOVIĆ, ZEMUNIK DONJI, Smoković 52, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115506251 PU Zadarska.
HARI HAJRUDIN KARIĆ, OIB 70201994040, ZADAR, ZADAR, Ulica Antuna Dobronića 36 B , u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118107480 PU Zadarska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-3797/2026
Zadar, 26.06.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA – IVANA ŽUPAN – JAVNI BILJEŽNIK ZADAR

Javni bilježnik
Ivana Župan

Za javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
FILIP BAKMAZ

PUNOMOĆ

ODVJETNIK
ZLATKO JURLINA
Zadar OIB: 30614751841

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupa (brani)

ODVJETNIK

ZLATKO JURLINA

Obala kneza Branimira 16, 23000 Zadar, Hrvatska; tel/fax: +385 (0)23/211-226; e-mail: odvjetnik.jurlina@gmail.com, MOB. 098/504-450; MBS: 80362745; OIB:30614751841;

u parničnom postupku postupku koji se vodi

pred OS. Zadar, SS. Biograd na Moru

pod poslovnim brojem

na tužbu (prijedlog, optužnicu) Hsm Hajrudin Keric

protiv

radi Jandrija Rajčevića i dr.

Ovlašćujem(o) ga, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, te dade u moje (naše) ime nasljednu izjavu, te da za mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.Ovim putem izričito dajem (dajemo) svoju privolu Opunomoćeniku da koristi moje osobne podatke za potrebe zastupanja mojih pravnih interesa, uključivo za sva raspolaganja Opunomoćenika po ovoj punomoći, u vezi s njom, drugim stvarima Opunomoćitelja ili pravnim stvarima bilo kojih trećih osoba zastupanih po Opunomoćeniku ili s njima u vezi.

Potpisom ove punomoći izjavljujem da sam (smo) upozoren(a)(i) na rizike koji su sastavni dio sudskih postupka u kojemu sudjeluju jedna ili više parničnih stranaka, a ovo u smjeru donošenja konačne sudske odluke, te izjavljujem(o) da neću (nećemo), obzirom na prije spomenuti rizik sudjelovanja u sudskom postupku, istog po okončanju zastupanja, prestanku punomoći, prozivati za uspjeh u postupku, kao ni da protiv izabranog odvjetnika neću (nećemo) podnositi (odričem(o) se prava) sudske postupke (građanskopravne, kaznenopravne, postupke pred HOK-om) usmjerene na odgovornost odvjetnika (osim u slučaju namjerno prouzročene štete) proizašlu iz sudskog postupka za kojeg sam (smo) ga opunomoćio(li)(la).

Pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijeni:

Za slučaj spora glede nagrade pristajem(o) na nadležnost suda u

U Zadru dana