

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT

1

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

(adresa nadležne jedinice)

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24/B, 21000 SPLIT

06-08-2025

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-011/25-10/12
UR. BROJ 118-08-JD12-25-4

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Poslovni broj spisa : St-262/2025

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

GOLDENEYE d.o.o.

OIB: 07549649393

Adresa / sjedište :

Tolstojeva 29, SPLIT

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

Habitat project d.o.o.

OIB: 56759369548

Adresa / sjedište :

Obala Juričev Ive Cota 27, 22211 VODICE

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

UGOVOR O GLAVNOM IZVODITELJU od 14.03.2020.g., RASKID UGOVORA, Tužba, SUDSKI POSTUPAK U TIJEKU pred Trgovačkim sudom u Zadru, Stalna služba u Šibniku pod posl. Brojem P-63/2023

Iznos dospjele tražbine: **331.610,25 eur**

(sastoji se od: 195.998,41 eur (utužeih 22.616,41+173,382,00) + kamate 81.430,78 + odvjjetnički trošak do otvaranja postupka ukupno 54.181,06 EUR)

Glavnica: **250.179,47 eur (195.998,41 eur + 54.181,06 eur- odvj.trošak)**

Kamate : **81.430,78 eur** (obračun kamata u prilogu)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
_____ (eur)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

UGOVOR O GLAVNOM IZVODITELJU od 14.03.2020.g., -RASKID UGOVORA, Tužba, SUDSKI POSTUPAK U TIJEKU pred Trgovačkim sudom u Zadru, Stalna služba u Šibniku pod posl. Brojem P-63/2023, potvrde o uplati vjerovnika u spisu pod posl. Brojem P-63/2023, pred Trgovačkim sudom u Zadru, Stalna služba u Šibniku, nalaz i mišljenje sudskog vještaka za financije i knjigovodstvo, obračun kamata
popis odvj.troškova -u prilogu: ukupno 54.181,06 eur

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☒ NE za iznos 331.610,25 (eur)
Naziv ovršne isprave :

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

UGOVOR O GLAVNOM IZVODITELJU od 14.03.2020., raskid, Tužba

Kuhinja Siematic u posjedu dužnika vrijednosti cca 10.000,00 eur

Priznanje na ročištu da je u njegovu posjedu (uvid u spis suda Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibniku P-63/2023)

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Kuhinja Siematic u posjedu dužnika vrijednosti cca 10.000,00 eur

Priznanje na ročištu da je u njegovu posjedu

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja **PRISTAJEM** / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

U Splitu; 31.07.2025.g.

Potpis vjerovnika

GOLDENEYE d.o.o.

po punomoći odvjetnica Ana
Bolotin (punomoć za zastupanje u
prilogu)



ODVJETNICA
Ana Bolotin
Split, Starčevićeva 21

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) ANU BOLOTIN odvjetnicu iz Splita, Starčevićeva 21, OIB:12761197261, e-mail: ana@bolotin-law.com da me (nas) zastupa u građanskom, parničnom, vanparničnom, ovršnom, zemljišno-knjižnom, kaznenom predmetu, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave, u postupku pred koji se vodi kod :

FINANCIJSKOM AGENCIJOM (FINA), Mažuranićevo šetalište 24B, Split;

TRGOVAČKIM SUDOM U ZADRU

U predmetu pod pod.posl.brojem: St -262/2025

Zbog: zastupanja;
prijave tražbine;
osporavanja tražbina;
pristupanja ročištu radi ispitivanja tražbina pred Trgovačkim sudom u Zadru;
glasanja o planu restrukturiranja;
prijavi izlučnog prava i dr.

Ovlašćujem (o) ga da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da zbog zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnjenja, da daje nasljedne izjave, izjave o odricanju od nasljednog djela, sklapa sporazume o nasljedstvu i poduzima sve pravne radnje radi nasljeđivanja, te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

U Splitu, 22.07.2025.godine



GOLDENEYE d.o.o.,
OIB: 07549649393,
Tolstojeva 29,
21000 SPLIT
zastupano po direktoru:
ANA-MARIJA RADMAN
OIB:91685767955



TRGOVAČKOM SUDU U ZADRU
Stalna služba ŠIBENIK

P-63/2023

TUŽITELJ:

GOLDENEYE d.o.o., OIB: 07549649393, Tratarska 75 a,
ŠIBENIK, zastupano po direktoru: ANA-MARIJA
RADMAN, OIB: 91685767955, a ovaj zastupan po
punomoćnicima Mariu Mikuliću i Ani Bolotin,
odvjetnicima u Odvjetničkom društvu Mikulić & Partneri
d.o.o. iz Splita, Put Supavla 1, OIB: 15447178851

TUŽENIK:

HABITAT PROJECT d.o.o., OIB: 56759369548,
Obala Jurčev Ive Cota 27, 22211 VODICE, zastupano
podirektoru Valteru Kišu, OIB: 11660596820 iz Vodica,
Bata 41 F

Radi:

naknade štete

Vps:

195.998,41 eur

PODNEŠAK TUŽITELJA

kojim se očituje u postupku
i preinačuje tužbu i tužbeni zahtjev

1. Tužitelj ovim podneskom zbog okolnosti nastalih nakon podnošenja tužbe preinačuje
tužbu i tužbeni zahtjev na način kako se to obrazlaže i precizira dalje u ovom
podnesku.

Nakon podnošenja tužbe u ovom predmetu okolnosti su se uvelike promijenile i
to prvenstveno na način da je unatoč određenoj privremenoj mjeri Trgovačkog
suda u Zadru posl. br. R1-48/2022 od 28. studenoga 2022. godine kojim je isti sud
odredio privremenu mjeru na način da se tuženiku te gospodinu Robertu Štrbcu
kao protivnicima osiguravanja zabranjuje raspolaganje predmetnim nekretnostima te
se zabranjuje opravdanje predbižbe i uknjižba prava vlasništva na istima,
Općinski sud u Šibeniku, Zk Odjel opravdao je predbižbu odnosno uknjižio je

vlasništvo predmetnih nekretnina na ime gospodina Roberta Štrbca.

Predmetna zabrana trebala je trajati do pravomoćnosti odluke u ovom postupku. Iako zainteresirana strana, tužitelj o istome nije bio niti obavješten te je uvidom u e zk izvadak za predmetne čest.zem. ostao u šoku spoznajom da je Robert Štrbac ipak uknjižen kao vlasnik na nekretninama koje je tužitelj kupio od tuženika.

Dokaz: e zk izvadak za zk.ul. 4784 k.o. Primošten od 03.02.2023.god.

2. Nadalje, tuženik je deset dana nakon što je tužitelj podnio tužbu, izvršio tužitelju povrat iznosa kupoprodajne cijene temeljem oba kupoprodajna ugovora i to iznos od 546.440, 00 kn (72.525,00 eur) na račun tužitelja s opisom - Povrat kupoprodajne cijene po računu 21-1-21 zbog raskida ugovora te zatim i Povrat u iznosu od 89.760,00 eur na privatni račun Andre Werner Schlenkera (član/osnivač tužitelja) u švicarskoj UBS banci sa opisom - Povrat kupoprodajne cijene po predračunu 44-1-19 Raskid ugovora.

Dokaz: *ispis potvrde o provedenoj transakciji na račun tuženika od 22.12.2022. godine*
ispis potvrde o provedenoj transakciji na račun Andre Werner Schlenker u
švicarskoj UBS banci od 23.12.2022. godine

3. Stoga, obzirom na okolnosti opisane u tužbi i pod točkom 1. i 2. ovoga podneska, nesporno je kako je tuženik HABITAT PROJECT d.o.o. nakon podnošenja tužbe jednostrano raskinuo oba Ugovora o kupoprodaji predmetnih nekretnina i to:
 - a) Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 14. ožujka 2020. godine za dio kat.čest. 829/87, K.O. Primošten, u naravi pašnjak odnosno građevinski teren površine cca 408 m2. (u spisu)
 - b) Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 16. lipnja 2021. godine, za dio kat.čest. 829/87, K.O. Primošten, u naravi pašnjak (građevinski teren) površine cca 405 m2. (u spisu)

Dakle, tuženik je de facto jednostrano raskinuo oba gore navedena ugovora o kupoprodaji radi čega je i izvršio tužitelju povrat uplaćene kupoprodajne cijene.

4. Obzirom na raskid ugovora, tuženik je dužan tužitelju platiti zakonske zatezne kamate na iznos plaćene kupoprodajne cijene, za razdoblje od dana plaćanja pa do dana vraćanja kao i daljnje zatezne kamate na taj iznos od dana podnošenja zahtjeva za isplatu sudu.

Za prvu čest.zem. tužitelj je tuženiku jednokratno isplatio iznos od 89.760 eur dana 23.12.2019. godine.

Na iznos od 89.760 eur tuženik je dužan tužitelju platiti zakonske zatezne kamate od 23.12.2019. godine pa do dana vraćanja odnosno 23. prosinca 2022. godine. U odnosu na iznos od 73.000,00 eur za drugu čest.zem. tužitelj je isplatio tuženiku taj iznos u četiri jednaka obroka po 18.250,00 eur prema niže navedenoj dinamici, a koji ukupan iznos je vraćen tužitelju jednokratno dana 22. prosinca 2022.godine

- 23.06.2021. godine 18.250.00 EUR (račun 21-1-21) – uplaćen prvi obrok za drugu čest. zem.
- 15.10.2021. godine 18.250.00 EUR (račun 21-1-21/2) – uplaćen drugi obrok za drugu čest.zem.
- 16.02.2022. godine 18.250.00 EUR (račun 06-1-22) - uplaćen treći obrok za drugu čest.zem.
- 23.06.2022. godine 18.250.00 EUR (račun 22-1-22) – uplaćen četvrti obrok za drugu čest.zem.

Sveukupne zatezne kamate koje je tuženik je dužan platiti tužitelju na gore navedene iznose glavnica iznose 22.616,41 eura, kao i daljnje zatezne kamate na taj iznos od dana podnošenja zahtjeva za isplatu sudu.

5.

Nesporno je kako je tužiteljeva namjera kupnje predmetnih nekretnina bila isključivo vezana uz gradnju kuća odnosno vila na istima. Naime, još prilikom pregovaranja o kupoprodaji nekretnina, tužitelj i tuženik su dogovorili da će nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina, odmah sklopiti i ugovor o izvođenju radova kojim ugovorom će se tuženik kao izvođač radova obvezati za tužitelja kao nadučiitelja sagraditi kuću na predmetnim nekretninama.

Sukladno tome, tužitelj i tuženik su se dogovorili i ugovorili da će tuženik kao prodavaatelj ujedno biti i izvođač na predmetnim nekretninama, te sagraditi kuću (stambenu građevinu) tužitelju kao kupcu i nadučiitelju temeljem Ugovora o glavnom izvoditelju od 14.03.2020. godine, koji su stranke sklopile isti dan kada su sklopile i ugovor o kupoprodaji nekretnine.

Ugovorom o glavnom izvoditelju od 14.03.2020. godine, tuženik se obvezao tužitelju na nekretninama, što su između stranaka bile predmetom kupoprodaje, izgraditi kuću (stambenu građevinu) za ukupan iznos od 315.240,00 eur.

Nakon sklapanja Ugovora o glavnom izvoditelju, tužitelj je temeljem toga isplatio tuženiku HABITAT PROJEKT d.o.o. iznos od 173.382,00 EUR kroz 5 (pet) rata sukladno ugovorenoj dinamici plaćanja prema Ugovoru i to:

1. 27.03.2020. godine 31.524.00 EUR (račun 07-1-20)
2. 12.04.2021. godine 47.286.00 EUR (račun 12-1-21)
3. 30.04.2021. godine 31.524.00 EUR (račun 13-1-21)
4. 26.05.2021. godine 31.524.00 EUR (račun 17-1-21)
5. 10.06.2021. godine 31.524.00 EUR (račun 19-1-21)

Međutim, nakon uknjižbe prava vlasništva na predmetnim nekretninama od strane druge osobe kojoj je tuženik prodao nekretnine koje je ranije bio prodao tužitelju, tuženik kao izvođač radova više nije u mogućnosti ispuniti svoje obveze iz Ugovora o glavnom izvoditelju, odnosno izvesti radove i isporučiti ugovorenu kuću (stambenu građevinu) tužitelju, koja je temeljem Ugovora o glavnom izvoditelju trebao izgraditi na tim nekretninama, budući da se druga osoba u međuvremenu uknjižila kao vlasnik tih nekretnina koje je tužitelj bio kupio od tuženika.

Štoviše tužitelj je došao do mučnog saznanja kako je sada uknjiženi vlasnik predmetnih nekretnina Robert Štrbac kuću koja je bila izgrađena do stupnja izgrađenosti "roh bau" (grubi građevinski radovi) srušio, što dodatno dokazuje da tuženik više nije u mogućnosti ispuniti svoje obveze.

Dokaz: *saslušanje stranaka, računi tuženika i potvrde o plaćanju (u spisu), obračun zateznih kamata finansijsko-knjigovodstveno vještačenje, snimak stanja na terenu prije i poslije rušenja kuće, očevid uz sudovanje vještaka geodetske struke*

6. Obzirom na sve navedeno, nedvojbeno je kako je tuženik HABITAT PROJECT d.o.o. raskidom Ugovora o kupoprodaji nekretnina, raskinuo i Ugovor o glavnom izvoditelju, a za koji raskid svu odgovornost snosi upravo tuženik koji je kao prodavatelj i izvođač uz prijevarno ponašanje dvostrukim otuđenjem nekretnina, te naknadnim raskidom Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenih s tužiteljem, a nastavno i samom činjenicom omogućavanja uknjižbe drugog kupca na predmetnim nekretninama, sebe doveo u situaciju nemogućnosti ispunjenja Ugovora o glavnom izvoditelju, čime je jasno iskazao svoju volju da on svoju obvezu iz toga ugovora neće ispuniti. Nespornom kaznenom odgovornošću tuženika tužitelj se u ovom postupku neće baviti.
7. Obzirom da je krivnja za raskid Ugovora o glavnom izvoditelju na strani tuženika, dužan je tuženik HABITAT PROJECT d.o.o. vratiti tužitelju što je na ime Ugovora o glavnom izvoditelju od njega primio i naknaditi tužitelju svu štetu koju je tužitelj pretrpio radi nemogućnosti ispunjenja predmetnog Ugovora.
8. Slijedom svega gore navedenog, a budući su svi ugovori sklopljeni između stranka raskinuti, tužitelj u cijelosti preinačuje tužbeni zahtjev te predlaže sudu da nakon provedenog postupka donese slijedeću

PRESUDU

- I. Utvrđuje se da su raskinuti ugovori sklopljeni između tužitelja GOLDENEYE d.o.o., OIB: 07549649393, Tratarska 75 a, Šibenik i tuženika HABITAT PROJECT d.o.o., OIB: 56759369548, Obala Jurčev Ive Cota 27, 22211 Vodice i to:
 - i. Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 14. ožujka 2020. godine ovjeren u potpisu dana 18.06.2021.godine od strane javne bilježnice Mire Grbac iz Vodica pod brojem Ov-4747/2021,

- ii. Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 16. lipnja 2021. godine, ovjeren u potpisu dana 17.06.2021. godine od strane javne bilježnice Mire Grbac iz Vodica pod brojem Ov-4676/2021,
- iii. Ugovor o glavnom izvoditelju od 14. ožujka 2020. godine, sklopljen u Vodicama između tužitelja GOLDENEYE d.o.o., OIB: 07549649393, Trtarska 75 a, Šibenik kao Naručitelja i tuženika HABITAT PROJECT d.o.o., OIB: 56759369548, Obala Jurčev Ive Cota 27, 22211 Vodice kao Izvođača
- II. Dužan je tuženik HABITAT PROJECT d.o.o., OIB: 56759369548, Obala Jurčev Ive Cota 27, 22211 Vodice u roku od 15 dana na ime zakonskih zateznih kamata platiti tužitelju iznos od 22.616,41 eura, sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 16. svibnja 2023. pa do isplate, a koje zakonske zatezne kamate se obračunavaju u po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena.
- III. Dužan je tuženik HABITAT PROJECT d.o.o., OIB: 56759369548, Obala Jurčev Ive Cota 27, 22211 Vodice u roku od 15 dana isplatiti tužitelju iznos od 173.382,00 eura sa zakonskim zateznim kamatama koje teku:
- na iznos od 31.524.00 EUR od 28.03.2020. godine do isplate,
 - na iznos od 47.286.00 EUR od 13.04.2021. godine do isplate
 - na iznos od 31.524.00 EUR od 01.05.2021.godine do isplate
 - na iznos od 31.524.00 EUR od 27.05.2021.godine do isplate
 - na iznos od 31.524.00 EUR od 11.06.2021.godine do isplate
- koje zakonske zatezne kamate se obračunavaju, u razdoblju od 28.03.2020. do 31.12.2022., po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 01.01.2023., pa do isplate, u po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena.
- IV. Dužan je tuženik HABITAT PROJECT d.o.o., OIB: 56759369548, Obala Jurčev Ive Cota 27, 22211 Vodice u roku od 15 dana naknaditi tužitelju troškove postupka, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana presuđenja pa do isplate, koje zakonske zatezne kamate se obračunavaju u po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena.

Popis troška:

- Sastav tužbe 2.939,98 eur plus pdv
ukupno: 3.675,00 eur
- Sudska pristojba po odmjeri suda

Tužitelj zastupan po:

Ana
Bolotin

Digitalno
potpisao: Ana
Bolotin
Datum:
2023.05.16
12:03:15 +02'00'

Glavnica

31.524,00

Datum od

01.05.2021

Datum do

18.07.2025

Zakonske zatezne kamate za pravne osobe

☐ **Izračun kamate po Zakonu o obveznim odnosima ?****Detaljni izračun**

Od datuma	Do datuma	Broj dana	Stopa	Koeficijent	Kamata
01.05.2021	30.06.2021	61	7,75 %	0,0129520547945	408,30
01.07.2021	31.12.2021	184	7,61 %	0,0383627397260	1.209,35
01.01.2022	30.06.2022	181	7,49 %	0,0371421917808	1.170,87
01.07.2022	31.12.2022	184	7,31 %	0,0368504109589	1.161,67
01.01.2023	30.06.2023	181	10,50 %	0,0520684931507	1.641,41
01.07.2023	31.12.2023	184	12,00 %	0,0604931506849	1.906,99
01.01.2024	30.06.2024	182	12,50 %	0,0621584699454	1.959,48
01.07.2024	31.12.2024	184	12,25 %	0,0615846994536	1.941,40
01.01.2025	30.06.2025	181	11,15 %	0,0552917808219	1.743,02
01.07.2025	18.07.2025	18	10,15 %	0,0050054794521	157,79

Rekapitulacija obračuna

Datum od: 01.05.2021

Datum do: 18.07.2025

Glavnica: 31.524,00

Kamata: 13.300,28

Ukupno: 44.824,28

Glavnica

31.524,00

Datum od

27.05.2021

Datum do

18.07.2025

Zakonske zatezne kamate za pravne osobe



Izračun kamate po Zakonu o obveznim odnosima ?

Izračunaj

Detaljni izračun

Od datuma	Do datuma	Broj dana	Stopa	Koeficijent	Kamata
27.05.2021	30.06.2021	35	7,75 %	0,0074315068493	234,27
01.07.2021	31.12.2021	184	7,61 %	0,0383627397260	1.209,35
01.01.2022	30.06.2022	181	7,49 %	0,0371421917808	1.170,87
01.07.2022	31.12.2022	184	7,31 %	0,0368504109589	1.161,67
01.01.2023	30.06.2023	181	10,50 %	0,0520684931507	1.641,41
01.07.2023	31.12.2023	184	12,00 %	0,0604931506849	1.906,99
01.01.2024	30.06.2024	182	12,50 %	0,0621584699454	1.959,48
01.07.2024	31.12.2024	184	12,25 %	0,0615846994536	1.941,40
01.01.2025	30.06.2025	181	11,15 %	0,0552917808219	1.743,02
01.07.2025	18.07.2025	18	10,15 %	0,0050054794521	157,79

Rekapitulacija obračuna

Datum od: 27.05.2021
Datum do: 18.07.2025
Glavnica: 31.524,00
Kamata: 13.126,25
Ukupno: 44.650,25

Glavnica

31.524,00

Datum od

11.06.2021

Datum do

18.07.2025

Zakonske zatezne kamate za pravne osobe



Izračun kamate po Zakonu o obveznim odnosima ?

Izračunaj

Detaljni izračun

Od datuma	Do datuma	Broj dana	Stopa	Koeficijent	Kamata
11.06.2021	30.06.2021	20	7,75 %	0,0042465753425	133,87
01.07.2021	31.12.2021	184	7,61 %	0,0383627397260	1.209,35
01.01.2022	30.06.2022	181	7,49 %	0,0371421917808	1.170,87
01.07.2022	31.12.2022	184	7,31 %	0,0368504109589	1.161,67
01.01.2023	30.06.2023	181	10,50 %	0,0520684931507	1.641,41
01.07.2023	31.12.2023	184	12,00 %	0,0604931506849	1.906,99
01.01.2024	30.06.2024	182	12,50 %	0,0621584699454	1.959,48
01.07.2024	31.12.2024	184	12,25 %	0,0615846994536	1.941,40
01.01.2025	30.06.2025	181	11,15 %	0,0552917808219	1.743,02
01.07.2025	18.07.2025	18	10,15 %	0,0050054794521	157,79

Rekapitulacija obračuna

Datum od: 11.06.2021

Datum do: 18.07.2025

Glavnica: 31.524,00

Kamata: 13.025,85

Ukupno: 44.549,85

Glavnica

47.286,00

Datum od

13.04.2021

Datum do

18.07.2025

Zakonske zatezne kamate za pravne osobe



Izračun kamate po Zakonu o obveznim odnosima ?

Izračunaj

Detaljni izračun

Od datuma	Do datuma	Broj dana	Stopa	Koeficijent	Kamata
13.04.2021	30.06.2021	79	7,75 %	0,0167739726027	793,17
01.07.2021	31.12.2021	184	7,61 %	0,0383627397260	1.814,02
01.01.2022	30.06.2022	181	7,49 %	0,0371421917808	1.756,31
01.07.2022	31.12.2022	184	7,31 %	0,0368504109589	1.742,51
01.01.2023	30.06.2023	181	10,50 %	0,0520684931507	2.462,11
01.07.2023	31.12.2023	184	12,00 %	0,0604931506849	2.860,48
01.01.2024	30.06.2024	182	12,50 %	0,0621584699454	2.939,23
01.07.2024	31.12.2024	184	12,25 %	0,0615846994536	2.912,09
01.01.2025	30.06.2025	181	11,15 %	0,0552917808219	2.614,53
01.07.2025	18.07.2025	18	10,15 %	0,0050054794521	236,69

Rekapitulacija obračuna

Datum od: 13.04.2021
 Datum do: 18.07.2025
 Glavnica: 47.286,00
 Kamata: 20.131,14
 Ukupno: 67.417,14

30. 07. 2025. 15:37

Home

Glavnica:	31.524,00
Kamata:	<u>16.017,51</u>
Ukupno:	47.541,51

Glavnica

31.524,00

Datum od

28.03.2020

Datum do

18.07.2025

Zakonske zatezne kamate za pravne osobe



Izračun kamate po Zakonu o obveznim odnosima ?

Izračunaj

Detaljni izračun

Od datuma	Do datuma	Broj dana	Stopa	Koeficijent	Kamata
28.03.2020	30.06.2020	95	8,11 %	0,0210505464481	663,60
01.07.2020	31.12.2020	184	7,89 %	0,0396655737705	1.250,42
01.01.2021	30.06.2021	181	7,75 %	0,0384315068493	1.211,51
01.07.2021	31.12.2021	184	7,61 %	0,0383627397260	1.209,35
01.01.2022	30.06.2022	181	7,49 %	0,0371421917808	1.170,87
01.07.2022	31.12.2022	184	7,31 %	0,0368504109589	1.161,67
01.01.2023	30.06.2023	181	10,50 %	0,0520684931507	1.641,41
01.07.2023	31.12.2023	184	12,00 %	0,0604931506849	1.906,99
01.01.2024	30.06.2024	182	12,50 %	0,0621584699454	1.959,48
01.07.2024	31.12.2024	184	12,25 %	0,0615846994536	1.941,40
01.01.2025	30.06.2025	181	11,15 %	0,0552917808219	1.743,02
01.07.2025	18.07.2025	18	10,15 %	0,0050054794521	157,79

Rekapitulacija obračuna

Datum od: 28.03.2020

Datum do: 18.07.2025

Glavnica

22.616,41

Datum od

16.05.2023

Datum do

18.07.2025

Zakonske zatezne kamate za pravne osobe



Izračun kamate po Zakonu o obveznim odnosima ?

Izračunaj

Detaljni izračun

Od datuma	Do datuma	Broj dana	Stopa	Koeficijent	Kamata
16.05.2023	30.06.2023	46	10,50 %	0,0132328767123	299,28
01.07.2023	31.12.2023	184	12,00 %	0,0604931506849	1.368,14
01.01.2024	30.06.2024	182	12,50 %	0,0621584699454	1.405,80
01.07.2024	31.12.2024	184	12,25 %	0,0615846994536	1.392,82
01.01.2025	30.06.2025	181	11,15 %	0,0552917808219	1.250,50
01.07.2025	18.07.2025	18	10,15 %	0,0050054794521	113,21

Rekapitulacija obračuna

Datum od: 16.05.2023
Datum do: 18.07.2025
Glavnica: 22.616,41
Kamata: 5.829,75
Ukupno: 28.446,16

TRGOVAČKI SUDU U ZADRU
Stalna služba Šibenik

Posl.br: P-63/2023

(RANIJE Predmet
P-2492/2022, OS ŠIBENIK-USTUPLJEN)

TUŽITELJ:

GOLDENEYE d.o.o., OIB: 07549649393,
Tolstojeva 29, SPLIT, zastupano po direktoru: ANA-
MARIJA RADMAN, OIB: 91685767955, a ova
zastupana po punomoćnici iz Splita, odvjetnici Ani Bolotin,
Starčevićeva 21, OIB: 12761197261

TUŽENIK:

HABITAT PROJECT d.o.o., OIB: 56759369548,
Obala Jurčev Ive Cota 27, 22211 VODICE, zastupano
po direktoru Valteru Kišu OIB: 11660596820 iz
Vodica, Blata 41F

TROŠKOVNIK TUŽITELJA: (po Odvj.tarifi sukladno preinačenoj tužbi i
tužbenom zahtjevu)

1. SASTAV TUŽBE 13.12.2022.G.- 3.675,00 EUR
2. SASTAV PODNESKA ZA PREINAKU TUŽBE 16.05.2023.G. - 3.675,00 EUR
3. PRIPREMNO ROČIŠTE 06.06.2023. -3.675,00 EUR
4. PODNESAK TUŽITELJA OD 22.09.2023.G. -3.675,00 EUR
5. ROČIŠTE OD 26.09.2023. G.-3.675,00 EUR
6. PODNESAK TUŽITELJA OD 08.12.2023.G. -3.675,00 EUR
7. ROČIŠTE OD 19.12.2023. G.-3.675,00 EUR
8. PODNESAK TUŽITELJA OD 17.02.2024.G. -3.675,00 EUR
9. ROČIŠTE OD 27.02.2024.G. -3.675,00 EUR
10. PODNESAK TUŽITELJA OD 08.03.2024.G. -3.675,00 EUR
11. ŽALBA 28.05.2024.G. – 4.593.75 EUR
12. ODGOVOR NA ŽALBU 10.07.2024. -3.675,00 EUR
13. ROČIŠTE OD 30.08.2024.G.- 3.675,00 EUR
14. PODNESAK OD 16.09.2024.- 3.675,00 EUR

52.368,75 EUR

+PRISTOJBA NA TUŽBU-331,80EUR (2.500,00 KN)

+PRISTOJBA NA ŽALBU- 663,61 EUR

+ TROŠAK FIN. KNJIG. VJEŠTAČENJA-700,00 EUR

TROŠAK PREVODITELJICE SA ROČIŠTA 30.08.2024.-116,90 EUR

SVEUKUPNO: 54.181,06 EUR

 ODVJETNICA
Ana Bolotin
Split, Starčevićeva 21

Handwritten signature and initials at the top left of the page.

Goldeneye d.o.o., iz Sibenika, Trarska 75A, OIB: 07549649393, zastupano po direktorima Ana-Marija Radman, OIB: 91685767955, Svicarska, Churerstrasse 60, 8808 Pfaffikon, i Andre Schlenker, OIB: 66600938454, Schweiz, Churerstrasse 60, 8808 Pfaffikon auf der einen Seite als Auftraggeber (im Folgenden: der Auftraggeber) ----- und ----- HABITAT PROJECT d.o.o. iz Vodica, Obala Ive Jurčeva Cote 27, OIB: 56759369548 vertreten durch Valtir Kis aus Vodic, Blata 41F, OIB: 11660596820, auf der anderen Seite als Generalunternehmer (im Folgenden: der Auftragnehmer) ----- folgenden ----- GENERAL-UNTERNEHMER-VERTRAG ----- I) VERTRAGSGEGENSTAND ----- Artikel 01 ----- Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer die komplette Bauleistung entsprechend des Hauptprojektes und der Bauleistungsbeschreibung, am Wohnhaus in Primošten zu übernehmen. Das Gebäude wird auf dem Grundstück des Auftraggebers gebaut, kataster-no: 829/87 K.O. Primošten. ----- Artikel 02 ----- Die in Artikel 1 genannten Arbeiten werden vom Auftragnehmer entsprechend dem Hauptprojekt und der Baubeschreibung ausgeführt. ----- II) WERT DER ARBEITEN ----- Artikel 03 ----- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Gesamtwert dieses Vertrages, sich auf 315.240,00 € (exkl. der gesetzl. Mehrwertsteuer) (in Worten: Dreihundertfünfundzwanzigtausendvierhundertvierzig Euro), belaufe. ----- Die Zahlungsdymanik ist wie folgt: ----- • Die erste Rate von 10% bei Vertragsabschluss. ----- • Die zweite Rate in Höhe von 15% nach Errichtung der Fundamente und der Grundplatte, ----- • Die dritte Rate in Höhe von 10% nach Errichtung des Erdgeschosses (Rohbau) ----- • Die vierte Rate in Höhe von 10% nach Errichtung des Obergeschosses (Rohbau) ----- • Die fünfte Rate in Höhe von 10% nach der Rohinstallation Elektro-Sanitär, Innenputz (grob) und Errichtung des Daches. ----- • Die sechste Rate von 10% nach Einbau der Fenster und Türen, Fertigstellung der Fassade und des Innenputzes. -----	Goldeneye d.o.o., iz Sibenika, Trarska 75A, OIB: 07549649393, zastupano po direktorima Ana-Marija Radman, OIB: 91685767955, Svicarska, Churerstrasse 60, 8808 Pfaffikon, s jedne strane kao naručitelj (u daljnjem tekstu: Naručitelj) ----- HABITAT PROJECT d.o.o. iz Vodica, Obala Ive Jurčeva Cote 27, OIB: 56759369548 zastupano po direktoru Valtir Kis iz Vodica, Blata 41F, OIB: 11660596820, s druge strane kao izvoditelj (u daljnjem tekstu: izvoditelj) ----- sporazumno sklapaju u Vodicama, dana 14.03.2020 g. ----- sljedeći ----- UGOVOR O GLAVNOM IZVODITELJU ----- I) PREDMET UGOVORA ----- Članak 01. ----- Naručitelj povjerava, a izvoditelj preuzima kompletnu izvedbu svih radova prema glavnom projektu i opisu radova na stambenoj građevini u Primoštenu, (građevina se gradi na terenu Naručitelja, koje se nalazi na k.c.br. 829/87 K.O. Primošten. ----- Članak 02. ----- Radove iz članka 1. ovog Ugovora Izvoditelj će izvesti prema glavnom projektu i opisu radova. ----- II) VRIJEDNOST RADOVA ----- Članak 03. ----- Ugovorene stranke suglasne su da sveukupna vrijednost ugovorenih radova iz članka 1. ovog Ugovora iznosi: 315.240,00 EUR (bez PDV-a) (Tristopestaest tisuća dvjestočetdeset Eura) ----- Dinamika plaćanja je sljedeća: ----- • Prva rata u iznosu od 10% kod potpisa ugovora. ----- • Druga rata u iznosu od 15% nakon temelja i temeljne ploče. ----- • Treća rata u iznosu od 10% nakon grubih radova prizemlja. ----- • Četvrta rata u iznosu od 10% nakon grubih radova I. kata. ----- • Peta rata u iznosu od 10% nakon instalacije struje i sanitarije, unutrašnje zbrkanje (grob) i krovne konstrukcije. ----- • Šesta rata u iznosu od 10% nakon postavljanja vanjskih zatvora, završetak fasadnih radova i unutrašnje zbrkanje -----
--	--

- Sedma rata u iznosu od 10% nakon septičke jame i grubih radova bazena -----
- Osmu rata u iznosu od 10% nakon završnih radova instalacije struje i sanitarije -----
- Deveta rata u iznosu od 10% nakon ugradnje sanitarija, završnih soboslikarskih i keramičnih radova kao i uređenje okoliša -----
- Deseta rata u iznosu od 5% nakon primpredaje-----

Članak 04.

Izvoditelj je upoznat sa specifičnim uvjetima gradilišta, lokacijom, položajem, prometnicama, instalacijama i opremom na gradilištu, te na iste nema nikakvih prigovora. -----

III) GARANCIJA I ODGOVORNOST

Članak 5.

Izvoditelj garantira za solidnost i kvalitetu izvedenih radova materijala i opreme. Garanti rok teče od dana uspješne primopredaje ugovorenih radova, a traje od isteka zakonom određenog garantnog roka. Jamstveni rok za solidnost konstrukcije je 10 (deset) godina, obrtničke radove 2 (dvije) godine. -----

IV) ROKOVI IZGRADNJE

Članak 06.

(1) Izvoditelj se obvezuje da će ugovorene radove izvesti o roku od 270 kalendarskih dana od dana uvođenja u posao (početka gradnje), odnosno od dana prijave gradilišta nadležnom tijelu. -----

(2) Završetak radova znači u potpunosti završiti sve ugovorene radove i očišćenje gradilišta od mehanizacije i ljudi, u skladu s ovim Ugovorom. -----

(3) Ugovorene strane su suglasne da se rokovi iz ovog članka mogu izmijeniti samo pismenom putem. -----

Članak 07.

Do produženja rokova može doći samo u slučaju Više sile, a to se podrazumijeva sljedeće: -----

- mjere određene aktima nadležnih tijela, koje su omogućile ili znatno otežale odvijanje radova, a nisu uzrokovane razlozima za koje je na bilo koji način odgovoran Izvoditelj. -----
- kišni dani, poplave duljeg trajanja, potres jačeg intenziteta, požar većih razmjera, sve pod uvjetom da se posljedice ovih prirodnih pojava nisu mogle otkloniti u kraćem vremenu

- Die siebte Rate in Höhe von 10% nach Errichtung der Versatzgrube und des Pools (roh) -----
- Die achte Rate in Höhe von 10% nach Fertigstellung Elektro- und Sanitaerinstallation. -----
- Die neunte Rate in Höhe von 10% nach Einbau der Sanitaeranlagen und Fertigstellung der Maler- und Keramikarbeiten wie auch der Aussenanlage -----
- Die zehnte Rate in Höhe von 5% nach vollumfänglicher Uebernahme des Objektes. -----

Artikel 04

Der Auftragnehmer ist vertraut mit den spezifischen Bedingungen der Baustelle, Lage, Straßen, Anlagen und Geräten vor Ort, und gleichzeitig gibt es keine Einwände. -----

III) GARANTIE UND VERANTWORTUNG

Artikel 5

Der Generalunternehmer garantiert fuer die solide und qualitative Ausfuehrung der Arbeiten, Materialien und Ausstattungen.. Die Garantiefrist laeuft ab dem Datum der erfolgreichen Übergabe der vertraglich auszufuehrenden und vereinbarten Arbeiten, entsprechend der gesetzlichen Gewährleistungsfrist. Die Gewährleistungsfrist für die Solidität der Konstruktion belaeuft sich auf 10 (zehn) Jahre, fuer die Handwerksarbeiten von zwei (2) Jahren. -----

IV) BAUFRISTEN

Artikel 06

(1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die vertraglich vereinbarten Arbeiten innerhalb von 270 Kalendertagen ab dem Zeitpunkt der Einführung des Generalunternehmens und des Beginn des Baus, beziehungsweise nach Anmeldung der Durchfuehrung von Bauarbeiten bei der zustaeendigen Behoerde. -----

(2) Die Fertigstellung von Arbeiten bedeutet die vollständige Fertigstellung aller vertraglich vereinbarten Arbeiten und die Freistellung der Baustelle von Mechanisierung und Personen in Übereinstimmung mit diesem Vertrag. -----

(3) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die in diesem Artikel vorgesehenen Fristen nur schriftlich geändert werden dürfen. -----

Artikel 07

Die Verlängerung der Fristen kann nur im Falle höherer Gewalt erreicht werden, und dies bedeutet folgendes: --

- Maßnahmen bestimmter Auflagen der zuständigen Behörden, die aktiviert wurden, die erheblich den Fortlauf der Arbeiten behindern, und aus Gründen fuer die der Auftragnehmer in keiner Weise verantwortlich gemacht werden kann. -----
- Regentage, Überschwemmungen längerer Dauer, Erdbeben hoher Intensitaet, groessere Feuer, unter der Voraussetzung, dass den Auswirkungen dieser Naturerscheinungen

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Handwritten marks and signatures at the top of the page.

i da su znatno otežale izvođenje radova. -----	
Pod višom silom smatraju se: -----	
• loši vremenski uvjeti. -----	
• nepredviđeni i naknadni radovi -----	
VI) OBEVEZE I PRAVA IZVODITELJA	
Članak 08.	
(1) Ugovorene stranke određuju, da Izvoditelj u roku gradnje vodi gradjevinski dnevnik u kojem je dužan ažurno unositi sve podatke o toku, vrsti i opsegu radova. kao i sve promjene, izmjene i više radnje. -----	
(2) Na zahtjev Naručitelja održavaju se koordinacijski sastanci u toku, a po potrebi i van radnog vremena, na koji je Izvoditelj dužan poslati izaslanstvo djeelatnike. -----	
Članak 09.	
Izvoditelj se obavezuje radove iz članka 01. ovog Ugovora izvesti kvalitetno, u rokovima predviđenim člankom 06. ovog Ugovora, te točno u skladu s investicijsko-tehničkom dokumentacijom iz članka 02. ovog Ugovora. Izvoditelj mora ugovorene radove obaviti u svemu prema postojećim propisima, normama i standardima, stručno u skladu s pravilima posla i običajima struke. -----	
Članak 10.	
(1) Izvoditelj se obavezuje na zahtjev Naručitelja dostaviti ponudu za naknadne radove i ugovoriti iste, te isto tako prihvatiti najpovoljniju ponudu za ugovaranje Izvoditelja odabranog od strane -----	
Članak 11.	
Izvoditelj ne smije odstupati od projekta niti vršiti nikakve promjene ili izmjene bez prethodnog odobrenja Naručitelja i nadležnih tijela. -----	
Članak 12.	
(1) Izvoditelj je dužan omogućiti Naručitelju stalan nadzor nad radovima i kontrolu količine i kvalitete upotrebljenog materijala (Fotodokumentacija, uvid u gradevinsku knjigu). -----	
i da su znatno otežale izvođenje radova. -----	
niti in kürzester Zeit entgegenwirken werden konnte und dass sie den Fortlauf der Arbeiten bedeutend erschwert haben. -----	
Unter höherer Gewalt versteht man: -----	
• Schlechtes Wetter. -----	
• Unvorhergesehe und zusätzliche Arbeiten -----	
VI) PFLICHTEN UND RECHTE DES GEMEINSAMEN UNTERNEHMERS	
Artikel 08	
(1) Die Vertragsparteien beschließen, dass der Auftragnehmer während der Bauphase das Bauregister führt, in dem er verpflichtet ist, unverzüglich alle Informationen über die Abläufe, Art und Umfang der Arbeit, sowie alle Änderungen, Modifikationen und Zusatzleistungen, einzutragen. -----	
(2) Auf Wunsch des Auftraggebers finden Koordinierungssitzungen statt, die gegebenenfalls außerhalb der Arbeitszeiten stattfinden zu denen der Auftragnehmer die notwendigen Arbeitnehmer auf Verlangen zu entsenden hat. -----	
Artikel 09	
Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die in Artikel 01 dieses Vertrages aufgeführten Arbeiten, qualitativ und innerhalb der festgelegten Fristen wie in Artikel 06. dieses Abkommens aufgeführt, entsprechend der Investitions- und technischen Dokumentation, gemäss Artikel 02. dieses Vertrages, zu erfüllen. Der Auftragnehmer hat die beauftragten Arbeiten unter Beachtung aller geltenden Vorschriften, Normen und Standards fachgerecht nach den Regeln und Gepflogenheiten des Berufsstandes auszuführen. -----	
Artikel 10	
(1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auf Verlangen des Auftraggebers Angebote für zusätzliche Arbeiten abzugeben und diese gesondert zu vereinbaren, sowie das günstigste Angebot seitens eines Auftragnehmers für den Auftraggeber anzunehmen. -----	
(2) Nachträglich beauftragte Arbeiten werden mit einer Zusatzvereinbarung, mit allen Bestimmungen dieses Vertrages unter Festlegung neuer Fristen für die Ausführung festgelegt. -----	
Artikel 11	
Der Auftragnehmer darf ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers und der zuständigen Behörden nicht vom Projekt abweichen oder Änderungen oder Modifikationen vornehmen. -----	
Artikel 12	
(1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber ständig die Überwachung der Arbeiten, Mengen und Qualität der verwendeten Materialien, zu ermöglichen (Fotodokumentation, Einblick in das Baubuch). -----	

④ 4 2

Izvoditelj je dužan o hitnim radovima bez odgađanja obavijestiti Naručitelja.

Članak 19.

Izvoditelj je dužan Naručitelju prije okončanja obratuna radova i tehničkog pregleda predati svu dostupnu dokumentaciju, s imenovanjima i popisima potrebnim za uspješno obavljanje završnog izvješća nadzornog inženjera.

VII) OBVEZE I PRAVA NARUČITELJA

Članak 20.

(1) Stranke su dužne prije početka i tijekom trajanja ugovorenih radova iz Ugovora pravovremeno i o svom trošku:

- osloboditi prostor od stvari i osoba da Izvoditelj može nesmetano pristupiti organizaciji gradilišta i izvođenja radova;

- 7 dana prije početka radova dostaviti planove optate i armature i glavni projekat i građevinsku dozvolu, dokaz o formiranju grad. parcele;

- osigurati sudjelovanje predstavništva Naručitelja na koordinacijskim sastancima Izvoditelja,
- osigurati struju i vodu na gradilištu o svom trošku kao i sve potrebne alate s strane Izvoditelja.

- osigurati stručni nadzor nad radovima sukladno zakonu o gradnji i koordinatore I i II zmr.

(2) Ugovorene strane su suglasne da je Naručitelj dužan u roku od 8 dana od dana potpisa ovog Ugovora predati u posjed gradilišta na kojem će se izvoditi radovi.

VIII) OBRACUN, PLAĆANJE I PRIMOPREDAJA RADOVA

Članak 21.
(Obracuni se mogu samo izvedeni radovi i/ili potvrđeni putem e-maila od Naručitelja ili situčnog nadzora.

Članak 22.

Izvršeni radovi plaćati će se po dogovorenim situacijama, Članak 2. stavak 3. Prije navedene situacije za izvršene radove odobravati će Izvoditelj, te će ih ispostavljati zajedno sa računom Naručitelju.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber unverzüglich zu benachrichtigen.

Artikel 19.

Der Auftragnehmer muss dem Auftraggeber vor der endgültigen Abrechnung der Arbeiten und der technischen Abnahme, alle Dokumente, mit Benennung und Unterschriften die benötigt werden, um erfolgreich den Abschlussbericht des Aufsichtsingenieurs durchzuführen, auszuhandeln.

VII) PFLICHTEN UND RECHTE

Artikel 20.

(1) Die beiden Parteien verpflichten, vorab und während der vertraglich vereinbarten Arbeiten aus diesem Vertrag, rechtzeitig und auf eigene Kosten:

- das Grundstück freizustellen von Dingen und Personen, damit der Auftragnehmer ungehindert die Organisation der Baustelle und die Ausführung der Arbeiten, vornehmen kann,
- 7 Tage vor Baubeginn die Schalungspläne und die Bewehrungspläne sowie das Hauptprojekt und die Baugenehmigung als Nachweis für die Bebauung vorzulegen;
- Sicherstellung dass die Vertretung des Auftragnehmers den Koordinationsleistungen des Auftragnehmers teilnehmen kann,
- Bereitstellung von Strom und Wasser auf der Baustelle auf eigene Kosten durch den Auftragnehmer

- Sorgen zu tragen für eine professionelle Überwachung der Arbeiten gemäß dem Baugesetz und den Koordinatoren I und II, Zmr.

(2) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Auftraggeber innerhalb von acht Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrags die Baustelle freizugeben hat, auf der die Arbeiten ausgeführt werden sollen.

(3) Bei allen Anfragen des Auftragnehmers ist der Auftraggeber verpflichtet, innerhalb der kürzest möglichen Zeit schriftlich zu antworten.

VIII) BERECHNUNG, ZAHLUNG UND ÜBERGABE VON GEWERKEN

Artikel 21.

Es können nur tatsächlich ausgeführte Gewerke abgerechnet werden, die vom Auftraggeber oder von der Fachaufsicht per E-Mail beglaubigt oder bestätigt wurden.

Artikel 22.

Abgeschlossene Arbeiten werden zu den vereinbarten Zahlungsabschnitten vergütet. Entsprechend des oben genannten Zahlungsplanes, Artikel 2, Absatz 3, werden die auszuführenden Arbeiten vom Auftragnehmer genehmigt und dem Auftraggeber in Rechnung gestellt.

Članak 23.
(1) Dužniko-vjetrovnički odnos nastaje danom ovjere situacije.
(2) Plaćanje po ovjerenim mjesecnim i po okončanju situaciji vrši se na sljedeći način: -----
• u roku 5 (pet) dana od dana nastanka DVO-a. -----
Naručitelj je dužan redovito plaćati ovjere situacije, a ukoliko iz bilo kojeg razloga dode do kasnjenja plaćanja, Izvoditelj pripada pravo na zakonsku zateznu kamatu. -----
Članak 24.
Glavni Izvoditelj obvezuje se da će uredno podmirivati svatama potraživanja svojih podizvoditelja. -----
Članak 25.
(1) Nakon dovršetka svih ugovorenih radova Izvoditelj će ispostaviti okončanu situaciju u kojoj će biti obuhvaćeni svi izvedeni radovi i navedeni svi priznati iznosi po privremenim situacijama. -----
(2) Ukoliko Izvoditelj ne dostavi okončanu situaciju u roku od 30 dana po komisijskom preuzimanju radova, Naručitelj će smatrati posljedičnu privremenu situaciju kao okončanu, a naknadno primjenu situaciju vratiti će Izvoditelju kao nevažecu. -----
(3) Izvoditelj i Naručitelj su dužni prije sastavljanja okončanog obračuna izvršiti komisijsku primopredaju svojih radova po količinama, kvaliteti izvedbe i materijala u roku od osam dana po završetku ugovorenih radova. -----
(4) Kod primopredaje radova, utvrđuje se rok od osam dana za otklanjanje eventualnih nedostataka. -----
(5) Eventualne preplate Izvoditelj je dužan doznaciti Naručitelju u roku od osam dana. -----
(6) Primopredaja i završetak okončanog obračuna moraju biti obavljani u roku od 30 dana od datuma završetka izvedenih ugovorenih radova. -----
VII) OSTALE ODREDBE

Članak 26.
(1) Ako Izvoditelj ne započne radove u ugovorenom roku, ili ako radovi ne bi napredovali kako je ovim Ugovorom predviđeno, kao i ako Izvoditelj ne obavlja radove kvalitetno, Naručitelj će ostaviti Izvoditelju dodatni rok od osam dana za ispunjenje ugovornih obveza. -----
Članak 27.
(1) Das Schulden-Gläubiger-Verhältnis entsteht ab dem Tag des bestätigten Arbeitsabschnittes. -----
(2) Die endgültige Zahlung erfolgt wie folgt: -----
• innerhalb von 10 (zehn) Tagen ab dem Datum des DVO. -----
Der Auftraggeber ist verpflichtet, bestätigte Arbeitsabschnitte regelmäßig zu bezahlen, und sollte es aus irgendwelchen Gründen zu Verzögerungen kommen, hat der Auftragnehmer das Recht auf Verzugszinsen. -----
Artikel 24
Der Generalunternehmer verpflichtet sich, die tatsächlichen Forderungen seiner Subunternehmer ordnungsgemäß zu begleichen. -----
Artikel 25
(1) Nach Abschluss aller vertraglich vereinbarten Arbeiten legt der Auftragnehmer einen Abschlussbericht vor, in dem alle Arbeiten aufgeführt sind und alle in den vorangegangenen Situationen zugewiesenen Beiträge aufgeführt werden. -----
(2) Wenn der Auftragnehmer den Abschlussbericht nicht innerhalb von 30 Tagen nach Liebernahme des Objektes vorlegt, betrachtet der Auftraggeber die letzte bestätigte Situation als gegeben, und der nachtraglich erhaltene Abschlussbericht wird dem Auftragnehmer als ungültig zurückgegeben. -----
(3) Der Auftragnehmer und der Auftraggeber werden vor Abschluss der endgültigen Berechnung die Liebergabe des Objektes durchsuchen, entsprechend der Arbeitsanforderungen, der Qualität der Ausführung und der Materialien und dies innerhalb von acht Tagen nach Abschluss der vertraglichen Arbeiten. -----
(4) Bei der Übergabe der Arbeiten wird eine Frist von acht Tagen zur Beschligung von Mängeln gesetzt. -----
(5) Eventuelle Lieberzahlungen ist der Auftragnehmer verpflichtet, innerhalb von acht Tagen ruckzuerstatten. -----
(6) Die Abnahme und Fertigstellung der Abschlussrechnung hat innerhalb von 30 Tagen nach Fertigstellung der vertraglich vereinbarten Arbeiten zu erfolgen. -----
VII) SONSTIGE BESTIMMUNGEN
Artikel 26
Wenn der Auftragnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist mit der Arbeit beginnt, oder wenn der Fortschritt der Arbeit nicht wie in diesem Abkommen vorgesehen erfolgt, sowie die Ausführung seitens des Auftragnehmers mangelhaft ist, wird der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine zusätzliche Frist von acht Tagen für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen gewachsen. -----

22

(2) Spor oko toga da li se radovi izvođe u ugovorenoj komisija Naručitelja i Izvoditelja.

Članak 27.
(1) U slučaju raskida Ugovora ili potpune obustave izvođenja radova končani obračun i predaja radova Naručitelju izvršiće posebna komisija od 3 člana u koju ulaze:
• Predstavnik Naručitelja,
• Predstavnik Izvoditelja.

(2) Obračun radova u ovom slučaju mora se započeti u roku od 10 dana od donošenja odluke o raskidu Ugovora ili obustavi radova i završiti u roku od 30 dana.
(3) Ako do raskida Ugovora dođe krivnjom Naručitelja, Izvoditelj ima pravo na naplatu, do tada izvedenih ugovorenih radova i ugrađenih i isporučenih materijala, te demobilizaciju gradilišta.

(4) Izvoditelj ima pravo naplatiti sve do tada izvedene radove, naručene i dobavljene materijale, direktno i indirektno troškove, nastale sticaj uslijed prekidu i demobilizaciju gradilišta kao i nadoknaditi izgubljenu dobit.

(5) Izvoditelj ima pravo raskinuti Ugovor ukoliko Naručitelj ne ispuni bilo koju obvezu iz ovog Ugovora ili ih ne ispuni na vrijeme, uz naplatu svih do tada izvedenih radova, naručene materijala, direktnih i indirektnih troškova, sticaj uslijed prekida i demobilizaciju gradilišta, te na naplatu izgubljene dobiti.

Članak 28.
Za sve ostale odnose i slučajeve koji ovim Ugovorom nisu obuhvaćeni primjenjivati će se zakonski propisi i pravila struke, posebne uzmace u graditeljstvu kao i uvjeti koji su bili dostavljani prilikom davanja ponude.

Članak 29.
(1) Ukoliko bi se naknadno utvrdila ništavost neke od odredbi ovog Ugovora, Ugovor u preostalim dijelima ostaje na snazi, a strane se obvezuju ništavu odrediti zamjeniti valjanom koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarivanje cilja koji se želio postići ništavnim odredbom.
(2) U slučaju spora iz ovog Ugovora, ugovorene strane Ugovora su nadležnosti suda u Sibiriku.

Članak 30.
Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna i jednako valjana primjeka i to po jedan za Izvoditelja i Naručitelja dok će se za ostale potrebne sačiniti ovjerene preslike originalnog Ugovora.

(2) Im Stretalle, ob die Arbeiten in vereinbarter Qualität und nach den geltenden Vorschriften ausgeführt werden, wird dieser durch die gemeinsame Kommission des Auftraggebers und des Auftragnehmers gelöst.

Artikel 27
(1) Im Falle einer Kündigung oder vollständiger Aussetzung der Bauarbeiten wird die Abrechnung und Übergabe der Leistungen an den Auftraggeber, durch eine besondere Kommission durchgeführt und uebergeben, und zwar durch:
• Vertreter des Auftraggebers,
• Vertreter des Auftragnehmers.

(2) Die Abrechnung der Arbeiten muss in diesem Fall innerhalb von 10 Tagen nach der Entscheidung ueber die Vertragskündigung oder Aussetzung der Arbeiten innerhalb von 30 Tagen fertiggestellt sein.
(3) Wird der Vertrag durch ein Verschulden des Auftraggebers gekündigt, hat der Auftragnehmer Anspruch auf die Abrechnung und des eingebauten und ausgeführten Arbeiten und des eingebauten und gelieferten Materials sowie auf die Demobilisierung der Baustelle.

(4) Der Auftragnehmer ist berechtigt, alle zuvor ausgeführten Arbeiten, bestellte und gelieferte Materialien, direkte und indirekte Kosten, Schadensersatz infolge der Kündigung und Demobilisierung der Baustelle, sowie den entgangenen Gewinn abzurechnen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Käufer einer Verpflichtung, im Rahmen dieser Vereinbarung nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt, alle zuvor durchgeführte Arbeiten, bestellte Materialien, direkte und indirekte Kosten, Schadensersatz der durch Unterbrechung und Demobilisierung verursacht wurde und entgangene Gewinne abzurechnen.

Artikel 28
Für alle anderen Beziehungen und Fälle, die nicht unter diese Vereinbarung fallen, gelten die Gesetze und Vorschriften des Berufsstands, Besonderheiten der Bauindustrie sowie die Bedingungen, die bei der Angebotsabgabe angegeben wurden.

Artikel 29
(1) Wird später die Nichtigkeit einer Bestimmung dieses Vertrages festgestellt, bleibt der Vertrag im übrigen in Kraft, und die Parteien verpflichten sich, die Nichtigkeit der Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen.
(2) Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag, vereinbarten die Vertragsparteien für die Zuständigkeit, das Gericht in Sibiriku.

Artikel 30
Diese Vereinbarung wird in zwei identischen und gleichermäßen gültigen Ausfertigungen erstellt, eine für den Auftragnehmer und den Auftraggeber, während beglaubigte Kopien des ursprünglichen Vertrags für weiterführende Zwecke angefertigt werden.

IZVODITELJ: HABITAT PROJECT d.o.o. HABITAT PROJECT d.o.o. Vodice OIB: 56759369548	NARUČITELJ: Goldeneye d.o.o. GOLDENEYE d.o.o. Šibenik	AUFTRAGNEHMER: HABITAT PROJECT d.o.o. HABITAT PROJECT d.o.o. Vodice OIB: 56759369548	AUFTRAGGEBER: Goldeneye d.o.o. GOLDENEYE d.o.o. Šibenik
--	--	---	--



CENTAR ZA
FINANCIJSKA
VJEŠTAČENJA d.o.o.

NARUČITELJ:
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU
Stjepana Radića 81/II
22000 Šibenik

FINANCIJSKO-KNJIGOVODSTVENO VJEŠTAČENJE

u predmetu poslovni broj: P-63/2023

Tužitelj: GOLDENEYE d.o.o., Trtarska 75a, Šibenik

Tuženi: 1. HABITAT PROJECT d.o.o., Obala Jurčev Ive Cota 27, Vodice

Zagreb, srpanj 2025.

I. NALOG ZA FINACIJSKO VJEŠTAČENJE

Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, po sucu Terezija Goreta, u pravnoj stvari tužitelja GOLDENEYE d.o.o., OIB: 07549649393, Trtarska 75a, Šibenik, zastupan po punomoćnicima Mariu Mikuliću i Ani Bolotin, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Mikul & Partneri d.o.o. iz Splita, protiv tuženika HABITAT PROJECT d.o.o., OIB: 56759369548, Obala Jurčev Ive Cota 27, Vodice, zastupan po direktoru Valteru Kišu, zastupani po punomoćniku Marku Mijatu, odvjetniku u Vodicama, radi isplate, odredio je provođenje financijskog vještačenja u kojem je potrebno utvrditi:

- koliki je iznos tužitelj GOLDENEYE d.o.o., uplatio tuženiku, kada i od kojeg datuma teče zakonska zatezna kamata na pojedine iznose, a sve prema dokumentaciji koja prileži spisu te poslovnim knjigama tužitelja i tuženika, te
- je li sve iznose prema tuženiku tužitelj uplatio sa računa tvrtke.

Pregledom dokumentacije koja prileži spisu utvrđeno je da je za provođenje vještačenje potrebna dodatna knjigovodstvena dokumentacija koja je zatražena od Tužitelja i Tuženika.

Tužitelj je dostavio traženu dokumentaciju za razdoblje od 2020. do 2024. godine (bruto bilance, izvode o prometu na poslovnom računu društva, analitičke kartice za dobavljača Habitat project d.o.o. i račun društva Habitat project d.o.o. br. 06-1-20 od 16.03.2020.), dok je Tuženik dostavio dio tražene dokumentacije i to: bruto bilance za razdoblje od 2019. do 2024. godine, te knjigovodstvenu karticu kupca „Radman Ana-Marija/Schlenker Andre Werner“ za 2023. godinu i kupca „Goldeneye d.o.o.“ za 2023. godinu.

Na temelju dostupne dokumentacije u nastavku se daje

II. NALAZ VJEŠTAČENJA

1. Uvod

Temeljem raspoložive dokumentacije proizlazi da su Tužitelj GOLDENEYE d.o.o. iz Šibenika, OIB: 07549649393 i tuženik HABITAT PROJECT d.o.o. iz Vodica, OIB: 56759369548, u razdoblju od 14.03.2020. do 16.06.2021. godine sklopili tri ugovora po kojima su vršena plaćanja i to:

1. Dana 14.03.2020. godine, između društva HABITAT PROJECT d.o.o. zastupanog po direktoru Valter Kiš iz Vodica, OIB: 11660596820 (kao Prodavatelja) i društva GOLDENEYE d.o.o. zastupanog po direktorima Ana-Marija Radman, OIB: 911685767955 i Andre Werner Schlenker, OIB: 66600938454, oboje iz Švicarske (kao Kupca), sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Primištenu, u naravi građevinski teren površine cca. 408 m² koja se katastarski identificira kao dio katastarske čestice 829/87, K.O. Primošten (članka 1. Ugovora), **uz ugovorenu vrijednost kupovine u ukupnom iznosu od 89.760,00 EUR**, plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja (članak 3. st. 1. Ugovora) i uz sporazumno utvrđenje da je kupac taj iznos već isplatio (članak 3. st. 2. Ugovora).
2. Istoga dana 14.03.2020. godine između društva HABITAT PROJECT d.o.o. (kao Izvoditelja radova) i društva GOLDENEYE d.o.o. (kao Naručitelja izvođenja radova) sklopljen je Ugovor o glavnom izvoditelju, radova na stambenoj građevini koja se gradi na k.č. br. 829/87 K.O.

Primišten (članak 1. Ugovora), **uz ugovorenu ukupnu vrijednost radova u iznosu od 315.240,00 EUR**, uz plaćanje u 10 rata, prema pojedinačnim iznosima i dinamici plaćanja kako je utvrđeno odredbama članka 3. Ugovora. U članku 6. Ugovora utvrđeno je da se Izvoditelj obvezuje ugovorene radove izvesti u roku od 270 kalendarskih dana od dana uvođenja u posao (početak građenja), odnosno od dana prijave gradilišta nadležnom tijelu i da se rokovi iz ovoga članka mogu izmijeniti samo pismenim putem.

3. Dana 16.06.2021. godine između društva HABITAT PROJECT d.o.o. (kao Prodavatelja) i društva GOLDENEYE d.o.o. (kao Kupca) sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Primištenu, u naravi građevinski teren površine cca. 405 m² koja se katastarski identificira kao dio katastarske čestice 829/87, K.O. Primošten (članak 1. Ovoga Ugovora), **uz ugovorenu ukupnu vrijednost kupovine u iznosu od 73.000,00 EUR**, plativo u kunama na dan plaćanja prema srednjem tečaju HNB-a (članak 3. st. 1. ovoga Ugovora). U članku 3. st. 2. do 5. Ugovora, utvrđeno je da će Kupac ugovorenu kupoprodajnu cijenu platiti kroz četiri djelomične uplate svaka u iznosu od 18.250,00 EUR, plativo u kunama na dan plaćanja prema srednjem tečaju HNB-a i to: *prvi dio* u iznosu od 18.250,00 EUR uplatit će s danom potpisa ugovora po ispostavljenom računu prodavatelja, *drugi dio* u iznosu od 18.250,00 EUR plaća se najkasnije do 16.10.2021. po ispostavljenom računu prodavatelja, *treći dio* u iznosu od 18.250,00 EUR plaća se najkasnije do 16.02.2022. po ispostavljenom računu prodavatelja i *četvrti dio* u iznosu od 18.250,00 EUR plaća se najkasnije do 16.06.2022. po ispostavljenom računu prodavatelja. U stavku 6. članka 3. ovoga Ugovora utvrđeno je da ukoliko kupac ne izvrši uplate ugovor je ništetan, te iz njega ne proizlaze nikakvi pravni učinci.

U nastavku se daju osnovni podaci o društvima.

NAZIV DRUŠTVA, OIB	SJEDIŠTE	RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA O OSNIVANJU	OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE, OIB
GOLDENEYE d.o.o. OIB: 07549649393	Šibenik, Trtarska 75/a	Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, Tt- 19/4231-4 od 15..01.2020.	Ana-Marija Radman, OIB: 91685767955 i André Werner Schlenker, OIB: 66600938454
HABITAT PROJECT d.o.o. OIB: 56759369548	Vodice, Obala Juričev Ive Cote 27	Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, Tt- 17/750-2 od 17.02.2017.	Valter Kiš, OIB: 11660596820

Financijsko poslovanje društva GOLDENEYE d.o.o. vođeno je putem poslovnog računa IBAN: HR4224020061100966732 otvoren kod Erste & Steiermarkische Bank d.d. Članovi društva su Ana-Marija Radman, OIB: 91685767955 i André Werner Schlenker, OIB: 66600938454, koji su ujedno i osobe ovlaštene za zastupanje Društva.

Financijsko poslovanje društva HABITAT PROJECT d.o.o. vođeno je putem poslovnog računa IBAN: HR9324070001100458626 otvoren kod OTP Banka d.d.

Prema podacima dostavljenih bruto bilanci utvrđeno je da su oba društva obveznici poreza na dodanu vrijednost (PDV) što znači da su u svom poslovanju dužni postupati u skladu s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 73/13 – 39/22) i iskazivati svoje poslovne događaje u poslovnim knjigama na temelju vjerodostojnih knjiigovodstvenih isprava u skladu s odredbama ovoga Zakona i Zakona o računovodstvu (NN br. 78/15 - 47/20).

Uzevši u obzir da je u predmetnom razdoblju službena i obračunska valuta u RH bila kuna dok je na dan izrade vještačenja u primjeni valuta euro, svi iznosi, gdje je primjenjivo, će se iskazati u valuti koja je u tom razdoblju vrijedila te će se, gdje je primjenjivo, izvršiti preračun u valutu EUR temeljem Zakon o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 57/22, 88/22). Fiksni tečaj konverzije kune u euro je određen temeljem Odluke o objavi uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 85/2022) i iznosi 7,53450 kuna za jedan euro.

2. Analiza dokumentacije i utvrđenja plaćenih iznosa

Prema uvidu u dostupnu dokumentaciju, plaćanja tužitelja GOLDENEYE d.o.o. te člana i odgovorne osobe u društvu GOLDENEYE d.o.o. prema tuženiku HABITAT PROJECT d.o.o. povezana su s ugovorenim poslovima iz naprijed navedenih ugovora o kupoprodaji nekretnina - zemljište na k.č.br. 829/87 K.O: Primošten u Primoštenu (Ugovor od 14.03.2020. i Ugovor od 16.06.2021.) i izvođenju gradnje stambenog objekta na zemljištu na k.č.br. 829/87 K.O: Primošten u Primoštenu (Ugovor od 14.03.2020.), a izvršena su na osnovi većeg broja računa izdanih od tuženika HABITAT PROJECT d.o.o.

Naime, iako je ugovor o kupoprodaji isprava kojom se prodavatelj obvezuje predati kupcu stvar u vlasništvo, a kupac se obvezuje platiti mu cijenu (čl. 376. ZOO-a), a ugovor o građenju isprava kojom se izvođač obvezuje prema određenom projektu izgraditi građevinu na određenom zemljištu u ugovorenom roku, a naručitelj se obvezuje isplatiti mu za te radove određenu cijenu (čl. 620. ZOO-a), u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost porezni obveznici kao prodavatelji dobara i usluga dužni su za te transakcije izdati kupcu račune u kojima moraju iskazati obračun izvršene isporuke dobara i obavljenih usluga s iskazanim obračunom pripadajućeg PDV-a u skladu s odredbama ovoga Zakona.

U skladu s odredbama Zakona o računovodstvu, poduzetnici su dužni voditi poslovne knjige i u njima iskazivati sve poslovne promjene na temelju urednih i vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava. U smislu ovoga Zakona, račun je knjigovodstvena isprava po kojoj se vrši unos podataka o nastanku poslovnog događaja i kao takav evidentira se na odgovarajućim kontima glavne knjige i u pomoćnim knjigama na analitičkim karicama kupaca i dobavljača. Svaka promjena glede izdanog računa (bilo u smislu ispravka računa ili plaćanja računa) također mora biti evidentirana u poslovnim knjigama na odgovarajućim kontima glavne knjige i u analitičkoj evidenciji kupaca i dobavljača, na temelju vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava.

Ne ulazeći u pravna pitanja, prema analizi dostupne dokumentacije utvrđeno je da je društvo HABITAT PROJECT d.o.o. s osnove predmetne prodaje nekretnina i usluga gradnje, ispostavilo jedan predračun koji nije izdan na kupca GOLDENEYE d.o.o. (detaljniji opis pod točkom 2.1.), te više računa u različitim iznosima koji su izdani na kupca GOLDENEYE d.o.o. (detaljniji opis pod točkom 2.2.).

2.1. Predračun br. 44-1-19

Dana 12.12.2019. društvo HABITAT PROJECT d.o.o. ispostavilo je Predračun br. 44-1-19 koji je naslovljen na Ana-Mariju Radman u Švicarskoj, OIB: 91685767955 i Andre Wernera Schlenker u Švicarskoj, OIB: 66600938454, po kojem je iskazano u opisu da bi se isti odnosio na Predugovor o kupoprodaji od 12.12.2019. za nekretninu na k.č.br. 829/87 K.O: Primošten u Primoštenu, u iznosu od

667.689,00 kuna u EUR od 89.760,00 s valutom plaćanja 23.12.2019. godine, na poslovni račun društva HABITAT PROJECT d.o.o. IBAN HR9324070001100458626 kod OTP Banke. Navedeni predugovor nije stavljen na raspolaganje vještaku.

Uz isti Predračun priložena je doznaka sredstava iz Švicarske od 22.12.2019. na iznos od 89.760,00 EUR koja je izvršena sa privatnog računa Andre Werner Schlenker br. 0230/00 0053602541 0000 u korist računa društva Habitat project d.o.o. br. HR9324070001100458626 kod OTP Banke, a koja iskazuje da se prijenos sredstava odnosi na predračun br. 44-1-19 za kupnju predmeta 829/87 Primošten, s danom izvršenja plaćanja 23.12.2019. godine.

Međutim, kao što je prethodno navedeno, dana 14.03.2020. godine, između društva HABITAT PROJECT d.o.o. (kao Prodavatelja) i društva GOLDENEYE d.o.o. zastupanog po direktorima Ana-Marija Radman, OIB: 911685767955 i Andre Werner Schlenker, OIB: 66600938454, oboje iz Švicarske (kao Kupca), sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Primištenu, u naravi građevinski teren površine cca. 408 m² koja se katastarski identificira kao dio katastarske čestice 829/87, K.O. Primošten (članka 1. Ugovora), uz ugovorenu vrijednost kupovine u ukupnom iznosu od 89.760,00 EUR u kojem Ugovoru se navodi da je kupac taj iznos već isplatio (članak 3. st. 2. ovoga Ugovora).

S obzirom da je iznos izvršene uplate u prosincu 2019.g. iznosio 89.760,00 EUR a koji iznos odgovara vrijednosti po Ugovoru od 14.03.2020.g. u kojem se navodi da je taj iznos već plaćen, proizlazi da bi se uplata izvršena s računa André Werner Schlenker br. 0230/00 00536025410000 odnosila na naknadno Ugovorenu kupoprodaju s društvom GOLDENEYE d.o.o. u kojem društvu je André Werner Schlenker osoba odgovorna za zastupanje društva ali i član Društva.

Međutim, spisu prileži potvrda sačinjena od UBS za Andre Werner Schenker, dokument Details of transaction, IBAN: CH33 0023 0230 5360 2541, s danom 31.03.2023.g., iz koje proizlazi da je društvo HABITAT PROJECT d.o.o., s opisom POVRAT KUPOPRODAJNE CIJENE PO PREDRAC: 44-1-19 RASKID UGOVORA izvršilo povrat sredstava u iznosu od 89.760,00 EUR, dana 23.12.2022.g.

Slijedom navedenog, inicijalno je u korist društva HABITAT PROJECT d.o.o., temeljem predugovora, s računa člana društva GOLDENEYE d.o.o., Andre Werner Schenker, po predračunu 44-1-19 izvršena uplata u iznosu od 89.760,00 EUR dana 22.12.2019.g., u tom iznosu je dana 14.03.2020.g. sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine između kupca GOLDENEYE d.o.o. i društva HABITAT PROJECT d.o.o., s istim opisom nekretnine, a u kojem Ugovoru se navodi da je cijena već plaćena, te iz dokumentacije proizlazi da bi nakon sklapanja Ugovora bio ispostavljen račun 06-1-20 dana 16.03.2020.g. a u konačnici je dana 23.12.2022.g. društvo HABITAT PROJECT d.o.o. izvršilo povrat sredstava u korist računa s kojeg je inicijalna uplata i primljena s opisom da je riječ o povratu sredstava temeljem raskida ugovora.

2.2. Računi društva HABITAT PROJECT d.o.o. izdani kupcu GOLDENEYE d.o.o.

Iz dostupne dokumentacije je razvidno da su računi društva HABITAT PROJECT d.o.o. izdani prema kupcu GOLDENEYE d.o.o. ispostavljeni u razdoblju od 16.03.2020. do 21.06.2022. godine u različitim iznosima iskazano u kunskim iznosima i u valutnim iznosima u EUR i kao takvi iskazuju obračun za isporuke po Ugovoru o glavnom izvoditelju od 14.03.2020. godine, za obavljene usluge gradnje, i za isporuke građevinskog zemljišta po Ugovoru od 16.06.2021. godine.

Nadalje, analizom dostupnih računa društva HABITAT PROJECT d.o.o. izdanih prema kupcu GOLDENEYE d.o.o. i usporedbom ugovorenih međusobnih poslova utvrđeno je da računi koji su izdani u razdoblju od 16.06.2021. do 21.06.2022. za isporuku građevinskog zemljišta po Ugovoru o kupoprodaji od 16.06.2021. godine odražavaju izvjesno više puta zaračunati isti iznos, što će se obrazložiti u nastavku.

U nastavku se daje pregled izdanih računa u razdoblju od početka 2020. do kraja 2021. godine dok će se potom prikazati računi ispostavljeni tijekom 2022. godine.

Tablica 1. Računi društva Habitat project d.o.o. ispostavljeni kupcu Goldeneye d.o.o. u razdoblju 2020. - 2021. g.

R. br.	Br. računa	Datum računa	Dospijeće plaćanja	Opis isporuke	Iznos u kunama	iznos u EUR
	1	2	3	4	5	6
1	06-1-20	16.03.20.	16.03.20.	*zemljište kčbr. 897/87 K.O. Primošten po kupoprodajnom ugovoru od 14.3.20.	680.263,21	89.760,00
I: Ukupno po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 14.03.2020.					680.263,21	89.760,00
2	07-1-20	16.03.20.	21.03.20.	građevinske usluge na zemljištu kčbr. 829/87 K.O. Primošten po Ugovoru o glavnom izvoditelju od 14.3.20.	238.910,62	31.524,00
3	12-1-21	07.04.21.	12.04.21.	građevinske usluge na zemljištu kčbr. 829/87 K.O. Primošten po Ugovoru o glavnom izvoditelju od 14.3.20.	357.816,24	47.286,00
4	13-1-21	27.04.21.	30.04.21.	III. rata za građevinske usluge na zemljištu kčbr. 829/87 K.O. Primošten po Ugovoru o glavnom izvoditelju od 14.3.20.	238.637,72	31.524,00
5	17-1-21	21.05.21.	26.05.21.	IV. rata za građevinske usluge na zemljištu kčbr. 829/87 K.O. Primošten po Ugovoru o glavnom izvoditelju od 14.3.20.	237.243,26	31.524,00
6	19-1-21	05.06.21.	10.06.21.	V. rata za građevinske usluge na zemljištu kčbr. 829/87 K.O. Primošten po Ugovoru o glavnom izvoditelju od 14.3.20.	236.527,16	31.524,00
II: Ukupno po Ugovoru o gradnji stamb. objekta od 14.03.2020.					1.309.135,00	173.382,00
7	21-1-21	16.06.21.		*građevinsko zemljište po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine za dio kčbr. 897/87 K.O. Primošten 405 m ² Plaćanje: 16.06.21. 18.250,00 16.10.21. 18.250,00 16.02.22. 18.250,00 16.06.22. 18.250,00	546.439,02	73.000,00
III: Ukupno po Ugovoru kupoprodaji nekretnine od 16.06.2021.					546.439,02	73.000,00
Sveukupno (I. + II. + III)					2.535.837,23	336.142,00

*izvršena plaćanja zemljišta s računa pravne i fizičke osobe te naknadno izvršen povrat primljenih sredstava

Na dan 16.03.2020. izdan je račun br. 06-1-20 s dospjećem plaćanja 16.03.2020. godine, te iskazuje zaračunatu isporuku zemljišta na k.č.br. 897/87 K.O. Primošten u iznosu od **680.263,21 kuna odnosno 89.760,00 EUR-a** po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 14.03.2020. godine što odgovara ugovorenoj cijeni. U prethodnom dijelu Nalaza dano je obrazloženje i povezivanje računa ispostavljenog temeljem Ugovora od 14.03.2020.g. te prethodno ispostavljenog predračuna u 2019.g. po kojem je fizička osoba, član društva i odgovorna osoba u društvu GOLDENEYE d.o.o. izvršila plaćanje.

U razdoblju od 16.03.2020. do 05.06.2021. izdano je pet (5) računa s dospjećem plaćanja od 21.03.2020. do 10.06.2021. godine koji iskazuju zaračunate građevinske usluge na zemljištu k.č.br. 829/87 K.O. Primošten u ukupnom iznosu od **1.309.135,00 kuna odnosno 173.382,00 EUR-a** koje su izvršene prema Ugovoru o glavnom izvoditelju od 14.03.2020. godine. Prema Ugovoru o glavnom

izvoditelju ugovorena vrijednost radova iznosi 315.240,00 EUR-a, uz plaćanje u 10 nejednakih rata prema ugovorenoj dinamici radova i obvezi izvoditelja da te radove izvrši u roku od 270 kalendarskih dana od dana uvođenja u posao. Prema vrijednosti izdanih računa proizlazi da je Izvoditelj radova u razdoblju isporuka od 16.03.2020.g. do dana 05.06.2021. godine izvršio 55% vrijednosti ugovorenih radova.

Dana 16.06.2021. izdan je račun br. 21-1-21 na iznos od **546.439,02 kuna odnosno 73.000,00 EUR-a** koji iskazuje zaračunatu isporuku građevinskog zemljišta po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine za dio zemljišta k.č.br. 829/87 K.O. Primošten 405 m², temeljem Ugovora sklopljenog istog dana, 16.06.2021.g., uz određenu dinamiku obveze podmirjenja iznosa u četiri jednaka dijela na sljedeći način:

- | | | |
|---------|-------------|---------------|
| 1. | 16.06.2021. | 18.250,00 EUR |
| 2. | 16.10.2021. | 18.250,00 EUR |
| 3. | 16.02.2022. | 18.250,00 EUR |
| 4. | 16.06.2022. | 18.250,00 EUR |
| Ukupno: | | 73.000,00 EUR |

Dana 04.10.2021. godine društvu Goldeneye d.o.o. izdan je *Poziv na plaćanje* br. 21-1-21/2 u kojem je iskazano pozivanje na plaćanje 2. rate s dospeljećem 16.10.2021. godine s navedenim iznosom od 136.609,75 kn odnosno 18.250,00 EUR po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine za dio zemljišta k.č.br. 829/87 K.O. Primošten 405 m.

Međutim, za 3. i 4. ratu s dospeljećem tijekom 2022. godine, društvo HABITAT PROJECT d.o.o. nije ispostavilo pozive na plaćanja dospjelih rata nego je ispostavilo dodatna dva računa kako se prikazuje u nastavku.

Tablica 2. Računi društva Habitat project d.o.o. izdani kupcu Goldeneye d.o.o. u 2022. g.

R. br.	Broj računa	Datum računa	Opis isprave	Iznos u kunama	Iznos u EUR
1	06-1-22	08.02.22.	građevinsko zemljište po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine za dio kčbr. 829/87 K.O. Primošten 405 m ;Plaćanja 3. rate / dospjeće 16.02.2022.:	137.204,69	18.250,00
2	22-1-22	21.06.22.	građevinsko zemljište po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine za dio kčbr. 829/87 K.O. Primošten 405 m ; Plaćanja 4. rate / dospjeće 26.06.2022.:	137.240,00	18.250,00
	Ukupno:			274.444,69	36.500,00
	Sveukupno (tablica 1 + tablica 2)			2.810.281,92	372.642,00

S obzirom na to da je po računu br. 21-1-21 od 16.06.2021. na iznos od **546.439,02 kuna odnosno 73.000,00 EUR-a** iskazan puni iznos vrijednosti prodaje smatramo da je društvo HABITAT PROJECT d.o.o. neispravno postupilo time što je za vrijednosti po 3. i 4. rati izdalo račune umjesto poziva na plaćanje, jer je na taj način neosnovano iskazalo povećanje obveza kupca za plaćanje po Ugovoru od 16.06.2021. za ukupan iznos od 274.444,69 kn odnosno 36.500,00 EUR.

Naime, za razliku od poziva na plaćanje koji predstavlja obavijest ili podsjetnik kupcu o dospeljeću plaćanja postojeće obveze i kao takav se ne iskazuje u poslovnim knjigama Društva, ispostavljeni račun predstavlja ispravu po kojoj se vrše knjiženja novonastale isporuke i obveze kupca za plaćanje te isporuke. Iz navedenog proizlazi da je društvo HABITAT PROJECT d.o.o. po osnovu Ugovora o

kupoprodaji zemljišta od 16.06.2021.g. ispostavilo društvu GOLDENEYE d.o.o. račune na veći iznos od iznosa kupoprodajne cijene zemljišta koji se navodi u Ugovoru.

S tim u vezi, društvo GOLDENEYE d.o.o. je izvršilo uplate temeljem iznosa koji se navodi u kupoprodajnom ugovoru, neovisno o pozivu na broj računa po kojem je plaćano. Nadalje, iz dokumentacije proizlazi da je dana 22.12.2022.g. s računa društva HABITAT PROJECT d.o.o. IBAN HR9324070001100458626 u korist računa društva GLODENEYE d.o.o., IBAN, HR4224020061100966732, s pozivom na broj 21-1-21, što odgovara broju računa od 16.06.2021.g. ispostavljenog za isporuku građevinskog zemljišta po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine za dio kčbr. 897/87 K.O. Primošten 405 m, izvršilo s opisom Povrat kupoprodajne cijene zbog raskida ugovora, iznos od 546.440,00 kn. Vještak nije u mogućnosti utvrditi koji točno tečaj bi bio primijenjen prilikom plaćanja, slijedom čega su moguća odstupanja od +/-0,1%, ali bi bila riječ o iznosu od 73.000,00 EUR jer je i račun sačinjen na taj iznos u višni kupoprodajne cijene zemljišta, te će se u konačnici prezuzeti iznosi koji se navode u valuti EUR na ugovorima te računima.

2.3. Analiza knjigovodstvenih evidencija računa prema izvatcima iz poslovnih knjiga tužitelja i tuženika te plaćanja

A) Knjigovodstvena evidencija društva GOLDENEYE d.o.o.

Uvidom u knjigovodstvene evidencije društva GOLDENEYE d.o.o. i promet po poslovnom računu društva IBAN: HR4224020061100966732 za razdoblje od 15.01.2020. do 31.12.2024. godine, društvo je ulazne račune primljene od društva HABITAT PROJECT d.o.o. i izvršena plaćanja po tim računima iskazalo u knjigovodstvenoj evidenciji dobavljača na kartici konto 220, šifra 5, partner HABITAT PROJECT d.o.o. S obzirom na promjenu valuta u nastavku se daje prikaz iskazanog prema knjigovodstvenoj dokumentaciji u valuti koja je bila obračunska i izvještajna u pojedinom razdoblju. Analizom iskazanog prometa na karticama dobavljača HABITAT PROJECT d.o.o. (konto 220, šifra 5) utvrđeno je:

- 1) Promet za razdoblje od 2020. do kraja 2022. godine iskazan je u kunama

Tablica 3. Promet na kartici dobavljača Habitat project d.o.o. (konto 220, šifra 5) u kunama

Datum	Dokument	Dospijeće	Opis transakcije	Iznos u kn		Saldo
				Duguje	Potražuje	
1	2	3	4	5	6	7
16.03.20.	URA	16.03.20.	Račun br. 06-1-20		680.263,21	-680.263,21
16.03.20.	URA	16.03.20.	Račun br. 07-1-20		238.910,62	-919.173,83
27.03.20.	Izvod br 5		Plaćanje rač. 07-1-20	238.911,00		-680.262,83
12.04.21.	Izvod br 12		Plaćanje rač. 12-1-21	357.816,24		-322.446,59
27.04.21.	URA	27.04.21.	Račun br. 13-1-21		238.637,72	-561.084,31
30.04.21.	Izvod br 14		Plaćanje rač. 13-1-21	238.637,72		-322.446,59
21.05.21.	URA	21.05.21.	Račun br. 17-1-21		237.243,26	-559.689,85
26.05.21.	Izvod br 17		Plaćanje rač. 17-1-21	237.243,26		-322.446,59
01.06.21.	URA	07.04.21.	Račun br. 12-1-21		357.816,24	-680.262,83
05.06.21.	URA	05.06.21.	Račun br. 19-1-21		236.527,16	-916.789,99
10.06.21.	Izvod br 20		Plaćanje rač. 19-1-21	236.527,16		-680.262,83
16.06.21.	URA	16.06.21.	Račun br. 21-1-21		546.439,02	-1.226.701,85
23.06.21.	Izvod br 23		Plaćanje rač. 21-1-21/2	136.609,75		-1.090.092,10

15.10.21.	Izvod br 38		Plaćanje rač. 21-1-21	136.609,75		-953.482,35
08.02.22.	URA	08.02.22.	Račun br. 06-1-22		137.204,69	-1.090.687,04
16.02.22.	Izvod br 6		Plaćanje rač. 06-1-22	137.204,69		-953.482,35
21.06.22.	URA	21.06.22.	Račun br. 22-1-22		137.240,00	-1.090.722,35
23.06.22.	Izvod br 20		Plaćanje rač. 22-1-22	137.240,00		-953.482,35
Ukupno:				1.856.799,57	2.810.281,92	-953.482,35

Prema prometu analitičke konto kartice za razdoblje od 2020. do kraja 2022. godine društvo GOLDENEYE d.o.o. je evidentiralo obveze po primljenim računima u sveukupnom iznosu od 2.810.281,92 kn (pozicija „potražuje“), što odgovara sveukupnom iznosu računa prikazanih u prethodnom dijelu Nalaza a i prema knjigovodstvenim evidencijama društva HABITAT PROJECT d.o.o. Iz navedenog proizlazi da je u svojim poslovnim evidencijama društvo GOLDENEYE d.o.o. iskazalo obvezu temeljem kupoprodajnog ugovora za zemljište iz lipnja 2021.g. u većem iznosu nego se navodi vrijednost u Ugovoru, odnosno i društvo GOLDENEYE d.o.o. je iskazalo dodatne obveze po računima iz kojih je razvidno da su ispostavljeni za 3. i 4. ratu a koje su već sadržane u računu 21-1-21. Također je razvidan iskaz plaćanja u sveukupnom iznosu od 1.856.799,57 kn (pozicija „duguje“).

Iako se u poslovnim evidencijama društva GOLDENEYE d.o.o. iskazuje obveza po računu 06-1-20 u iznosu od 680.263,21 kn suštinski je to trebalo biti iskazano kao obveza prema članu Društva s obzirom da iz dokumentacije proizlazi da je član Društva izvršio uplatu u iznosu od 89.760,00 EUR u prosincu 2019.g. slijedom čega Društvo nije trebalo iskazivati dug po toj osnovi. Također, bez utjecaja na mišljenje, iako se u Ugovoru o prodaji zemljišta iz ožujka 2020.g. navodi da je kupoprodajna cijena plaćena na računu 06-1-20 se isto ne navodi.

Generalno, uobičajeno je u poslovanju, kada se kupoprodaja dobara i usluga obavlja s ugovorenim iznosom u valuti s plaćanjem u kunama prema važećem tečaju na dan plaćanja tada se u knjigovodstvenoj evidenciji trebaju osigurati i podaci o valutnom iznosu računa i plaćanja, te se u takvim slučajevima plaćanja po računima zatvaraju prema valutnom iznosu uz primjenu utvrđivanja tečajnih razlika u momentu plaćanja kako bi se raspolagalo točnim podacima o stvarnom stanju dugovanja. S obzirom da navedeno nije predmet ovog spora, kao i činjenicu da su ugovarani iznosi u valuti koja je na dan vještačenja službena valuta u RH te da se u poslovnim evidencijama društva izvršio preračun kunskih iznosa u eurski primjenom Zakona o uvođenju eura kao službene valute u RH te primjenom Odluke o fiksnom tečaju konverzije, isto nije od utjecaja u daljnjim zaključcima.

- 2) Promet analitičkih konto kartica za dobavljača HABITAT PROJECT d.o.o. za razdoblje od početka 2023. do kraja 2024. godine iskazuje iznose u EUR-ima a koji iznosi predstavljaju iznose u kunama preračunate u EUR primjenom pravila zaokruživanja i fiksnog tečaja konverzije kuna u euro.

S obzirom da se ne iskazuju promjene, riječ je o iskazanim početnim stanjima u poslovnim knjigama društva, na način kako se prikazuje u nastavku.

Tablica 4. Promet na kartici dobavljača Habitat project d.o.o. (konto 220, šifra 5) u EUR

Datum	Dokument	Dospijeće	Opis	Iznos u EUR		Saldo
				Duguje	Potražuje	
1	2	3	4	5	6	7
01.01.23.	Početno stanje	16.03.20.	URA / Račun br. 06-1-20		90.286,44	-90.286,44
01.01.23.	Početno stanje	16.03.20.	URA / Račun br. 07-1-20		31.708,89	-121.995,33
01.01.23.	Početno stanje		IZVOD br 5 /Rač. 07-1-20	31.708,94		-90.286,39
01.01.23.	Početno stanje	16.06.21.	URA / Račun br. 21-1-21		72.524,92	-162.811,31
01.01.23.	Početno stanje		IZVOD br 23 /Rač. 21-1-21/2	18.131,23		-144.680,08
01.01.23.	Početno stanje		IZVOD br 38 /Rač. 21-1-21	18.131,23		-126.548,85
Ukupno 31.12.2023.:				67.971,40	194.520,25	-126.548,85
01.01.24.	Početno stanje	16.03.20.	URA / Račun br. 06-1-20		90.286,44	-90.286,44
01.01.24.	Početno stanje	16.03.20.	URA / Račun br. 07-1-20		31.708,89	-121.995,33
01.01.24.	Početno stanje		IZVOD br 5 /Rač. 07-1-20	31.708,94		-90.286,39
01.01.24.	Početno stanje	16.06.21.	URA / Račun br. 21-1-21		72.524,92	-162.811,31
01.01.24.	Početno stanje		IZVOD br 23 /Rač. 21-1-21/2	18.131,23		-144.680,08
01.01.24.	Početno stanje		IZVOD br 38 /Rač. 21-1-21	18.131,23		-126.548,85
Ukupno 31.12.2024.:				67.971,40	194.520,25	-126.548,85

Ne ulazeći u razloge istovremenig iskaza i na dugovnoj i potražnoj strani za istog partnera, otvorene stavke čine izvršena plaćanja (stupac „duguje“) u ukupnom iznosu od 67.971,40 EUR, otvorene stavke po računima (stupac „potražuje“) u ukupnom iznosu od 194.520,25 EUR slijedom čega se iskazuje preostali nepodmireni iznos društva GOLDENEYE d.o.o. prema društvu HABITAT PROJECT d.o.o. od 126.548,85 EUR.

B) Knjigovodstvena evidencija društva HABITAT PROJECT d.o.o.

Prema uvidu u raspoloživu dokumentaciju društva HABITAT PROJECT d.o.o., isto je evidentiralo svoje izdane račune u knjigovodstvenoj evidenciji kupaca na kontima 1200, uključivo i primljeni predujam po Predračunu br. 44-1-19, iako primljeni predujam predstavlja obvezu primatelja sredstava da obavi isporuku ili vrati novac uplatilju pa se taj primitak do momenta izvršenja isporuke ili povrata novca iskazuje kao obveza na kontu 225 (potražno).

Za razliku od kartica dobavljača, na karticama kupaca iznosi računa iskazuju se na poziciji „duguje“, a plaćanja na poziciji „potražuje“, a krajem svake godine vrši se zatvaranje stavaka, a za otvorene stavke po neplaćenim računima vrši se prijenos otvorenih stavaka u narednu godinu kao početno stanje. Na ovim karticama donos otvorenih stavaka trebao bi iskazivati samo stavke neplaćenih računa, tj. stavake koje se odnose na dugovni promet i saldo koji čini njihovo ukupno stanje,

Međutim, potrebne kartice za ovo vještačenje društvo HABITAT PROJECT d.o.o. nije dostavilo za cijelo poslovno razdoblje već samo za 2023. godinu na kojima su evidencije iskazane u EUR-ima (i to: karticu kupca (konto 1200) partner Ana-Marija Radman/Andre Werner Schlenker, šifra 1177 i karticu kupca (konto 1200) partner GOLDENEYE d.o.o., šifra 1000003, na kojima je iskazano samo početno stanje na dan 01.01.2023. godine kao donos otvorenih stavaka iz prethodnog razdoblja, što znači da u 2023. godini nije bilo prometa.

Na kartici kupca (konto 1200) partner Ana-Marija Radman/Andre Werner Schlenker, šifra 1177, za 2023. godinu društvo HABITAT PROJECT d.o.o. iskazalo je u 2023.g. promjene koje se prikazuju u nastavku.

Tablica 5. Promet kartice konta 1200 za kupca šifra 1177 u 2023. godini

Datum	Dokument	Dospijeće	Opis transakcije	Iznos u EUR		Saldo
				Duguje	Potražuje	
1	2	3	4	5	6	7
01.01.23.	Početno stanje		Pl. Rn.		88.665,08	-88.665,08
01.01.23.	Početno stanje		Povrat - raskid Ugovora	89.869,61		1.204,53
01.01.23.	Početno stanje	12.12.19.	Rn. 44-1-19	88.617,68		89.822,21
01.01.23.	Početno stanje	31.12.22.	Storno Rn. 44-1-19	-89.869,61		-47,40
Ukupno 31.12.2023.:				88.617,68	88.665,08	-47,40

Izprethodno prikazanog za partnera Ana-Marija Radman/Andre Werner Schlenker razvidno je da se u poslovnim evidencijama iskazuje u početnom stanju iznosu od 88.665,08 EUR (pozicija „potražuje“), iako je uplata izvršena u iznosu od 89.760,00 EUR što proizlazi iz devizne doznake iz Švicarske kao i podatak sa Predračuna br. 44-1-19, a razlika se može odnositi na tečajne razlike ili neto primitak sredstava ukoliko je banka naplatila naknadu za transakciju, zatim iskazuje se izdani račun br. 44-1-19 u iznosu od 88.617,68 EUR koji nije predložen već se dovodi u vezu s predračunom br. 44-1-19 u iznosu od 89.760,00 EUR koji je storniran. Posljedično na sve navedeno je iskazan saldo duga prema tom kupcu u iznosu od 47,40 EUR na koju razliku se vještak ne može očitovati.

Na kartici kupca (konto 1200) partner GOLDENEYE d.o.o., šifra 1000003, za 2023. godinu društvo je iskazalo sljedeću evidenciju (tablica 6):

Tablica 6. Promet kartice kupca Godeneye d.o.o. u 2023.

Datum	Dokument	Dospijeće	Opis transakcije	Iznos u EUR		Saldo
				Duguje	Potražuje	
1	2	3	4	5	6	7
01.01.23.	Početno stanje		IZV 104/Pl. Rn.		18.131,23	-18.131,23
01.01.23.	Početno stanje		IZV 111/Pl. Rn. 22-1-22		18.214,88	-36.346,11
01.01.23.	Početno stanje		IZV 181/Pl. Rn.		18.131,23	-54.477,34
01.01.23.	Početno stanje		IZV 260/Povrat sredstava	72.525,05*		18.047,71
01.01.23.	Početno stanje		IZV 27/06-1-22		18.210,19	-162,48
01.01.23.	Početno stanje		IZV 55/Pl. Rn.		47.490,38	-47.652,86
01.01.23.	Početno stanje		IZV 59/Pl. Rn.		31.708,94	-79.361,80
01.01.23.	Početno stanje		IZV 69/Pl. Rn.		31.672,67	-111.034,47
01.01.23.	Početno stanje		IZV 87/Pl. Rn.		31.487,59	-142.522,06
01.01.23.	Početno stanje		IZV 97/Pl. Rn.		31.392,55	-173.914,61
01.01.23.	Početno stanje		Povrat - raskid Ugovora	89.814,81		-84.099,80
01.01.23.	Početno stanje	16.03.20.	Rn br. 06-1-20	90.286,44		6.186,64
01.01.23.	Početno stanje	16.03.20.	Rn br. 07-1-20	31.708,89		37.895,53
01.01.23.	Početno stanje	07.04.21.	Rn br. 12-1-21	47.490,38		85.385,91
01.01.23.	Početno stanje	27.04.21.	Rn br. 13-1-21	31.672,67		117.058,58
01.01.23.	Početno stanje	21.05.21.	Rn br. 17-1-21	31.487,59		148.546,17
01.01.23.	Početno stanje	05.06.21.	Rn br. 19-1-21	31.392,55		179.938,72
01.01.23.	Početno stanje	16.06.21.	Rn br. 21-1-21	72.524,92		252.463,64

01.01.23.	Početno stanje	08.02.22.	Rn br. 06-1-22	18.210,19		270.673,83
02.01.23.	Početno stanje	08.02.22.	Storno Rn br. 06-1-22	-18.210,19		252.463,64
03.01.23.	Početno stanje	21.06.22.	Rn. 22-1-22	18.214,88		270.678,52
04.01.23.	Početno stanje	21.06.22.	Storno Rn br. 22-1-22	-18.214,88		252.463,64
05.01.23.	Početno stanje	31.12.22.	Storno Rn br. 21-1-21	-72.524,92		179.938,72
Ukupno 31.12.2023.:				426.378,38	246.439,66	179.938,72

*fiksni tečaj konverzije

Knjiženja početnog stanja po ovoj kartici također iskazuju donos stavaka koje su preračunate po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn za 1 euro, te se u ukupnom iznosu razlikuju od knjigovodstvene evidencije kupca Goldeneye d.o.o. na njegovoj kartici dobavljača Habitat project d.o.o. isključivo zbog odvojenog iskaza temeljem uplate partnera Andre Werner Schlenker, koja je iskazana na šifri partnera 1177- Ana-Marija Radman/Andre Werner Schlenker. Međutim, neovisno o navedenom, analitičke konto kartice oba društva u konačnici iskazuju po predmetnim ugovorima usporedive i istovjetne iznose plaćanja, što je predmet ovog spora.

Za potrebe ovoga vještačenja izvršena je usporedna analiza podataka po dostupnim računima i po stavkama plaćanja temeljem iskazanog u kunama te prema ugovorima iskazanih valutnih iznosa u EUR-ima. Pregled tako izvršenih plaćanja daje se u sljedećoj tabeli.

Tablica 7. Izvršena plaćanja u korist društva HABITAT PROJECT d.o.o.

Tablica 7. Izvršena plaćanja u korist društva NABIT PROJEKT d.o.o.						
R. br.	Datum plaćanja	Dospijeće po računu	Opis		Iznos u KN	Iznos u EUR prema ugovorima
I. Plaćanje s privatnog računa						
1	23.12.19.	23.12.19.	Doznaka iz Švicarske	Pl. po predračunu br. 44-1-19 za zemljište u Primoštenu, dio čestice 829/87 (408 m²)	667.689,90	89.760,00
	Ukupno I.:				667.689,90	89.760,00
II. Plaćanja s poslovnog računa društva Goldeneye d.o.o.						
2	27.03.20.	21.03.20.	Izvod br. 5	Pl. rač. 07-1-20 po Ugovoru o izgradnji od 14.3.2020.	238.911,00	31.524,00
3	12.04.21.	12.04.21.	Izvod br. 12	Pl. rač. 12-1-21 po Ugovoru o izgradnji od 14.3.2020.	357.816,24	47.286,00
4	30.04.21.	30.04.21.	Izvod br. 14	Pl. rač. 13-1-21 po Ugovoru o izgradnji od 14.3.2020.	238.637,72	31.524,00
5	26.05.21.	26.05.21.	Izvod br. 17	Pl. rač. 17-1-21 po Ugovoru o izgradnji od 14.3.2020.	237.243,26	31.524,00
6	10.06.21.	10.06.21.	Izvod br. 20	Pl. rač. 19-1-21 po Ugovoru o izgradnji od 14.3.2020.	236.527,16	31.524,00
7	23.06.21.	16.06.21.	Izvod br. 23	Pl. rač. 21-1-21/2 po Ugovoru o kupnji građ. zemljišta od 16.6.2021. dio čestice 829/87 (405 m²)	136.609,75	18.250,00
8	15.10.21.	16.10.21.	Izvod br. 38	Pl. rač. 21-1-21 po Ugovoru o kupnji građ. zemljišta od 16.6.2021. dio čestice 829/87 (405 m²)	136.609,75	18.250,00
9	16.02.22.	16.02.22.	Izvod br. 6	Pl. rač. 06-1-22 po Ugovoru o kupnji građ. zemljišta od 16.6.2021. dio čestice 829/87 (405 m²)	137.204,69	18.250,00
10	23.06.22.	16.06.22.	Izvod br. 20	Pl. rač. 22-1-22 po Ugovoru o kupnji građ. zemljišta od 16.6.2021. dio čestice 829/87 (405 m²)	137.240,00	18.250,00
	Ukupno II.:				1.856.799,57	246.382,00
	Sveukupno (I+II):				2.524.489,47	336.142,00

Prema prethodno prikazanim podacima o izvršenim plaćanjima s osnove izdanih računa od strane društva HABITAT PROJECT d.o.o., kroz 10 uplata uplaćeno je u sveukupnom iznosu od 2.524.489,47 kuna, odnosno 336.142,00 EUR-a.

Od toga iznosa jedna (1) uplata u iznosu od 667.689,90 kuna, odnosno 89.760,00 EUR-a izvršena je sa privatnog računa Andre Wernera Schlenker u Švicarskoj, a ostalih devet (9) uplata u ukupnom iznosu od 1.856.799,57 kuna, odnosno 246.382,00 EUR-a izvršeno je sa poslovnog računa društva GOLDENEYE d.o.o.

Slijedom navedenog, uzevši u obzir raspoloživu dokumentaciju, u nastavku se daje rekapitulacija plaćanja po predmetnim ugovorima te povrata prethodno plaćenog.

Tablica 8. Rekapitulacija plaćanja i povrata plaćenog

R. br.	Datum uplate	Plaćeno s računa	Iznos (EUR)	Datum povrata sredstava	Povrat u korist računa
1	23.12.2019.	André Werner Schlenker	89.760,00	23.12.2022	André Werner Schlenker
	Kupnja zemljišta po Predračunu iz prosinca 2019.g. / Ugovoru od 14.03.2020.		89.760,00		
2	27.03.2020.	Goldeneye d.o.o.	31.524,00		
3	12.04.2021.	Goldeneye d.o.o.	47.286,00		
4	30.04.2021.	Goldeneye d.o.o.	31.524,00		
5	26.05.2021.	Goldeneye d.o.o.	31.524,00		
6	10.06.2021.	Goldeneye d.o.o.	31.524,00		
	Ugovor o glavnom izvoditelju od 14.03.2020.g.		173.382,00		
7	23.06.2021.	Goldeneye d.o.o.	18.250,00	22.12.2022	Goldeneye d.o.o.
8	15.10.2021.	Goldeneye d.o.o.	18.250,00	22.12.2022	Goldeneye d.o.o.
9	16.02.2022.	Goldeneye d.o.o.	18.250,00	22.12.2022	Goldeneye d.o.o.
10	23.06.2022.	Goldeneye d.o.o.	18.250,00	22.12.2022	Goldeneye d.o.o.
	Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 16.06.2021.g.		73.000,00		
	Ukupno plaćeno s računa GOLDENEYE d.o.o.		246.382,00		
Sveukupno			336.142,00		

Temeljem prethodno prikazanog, u razdoblju poslovnog odnosa s društvom HABITAT PROJECT d.o.o. s računa André Werner Schlenker je uplaćen iznos od 89.760,00 EUR dana 23.12.2019.g., koji iznos je u cijelosti vraćen.

S računa društva GOLDENEYE d.o.o. uplaćen je iznos od 246.382,00 EUR po osnovu Ugovora o glavnom izvoditelju radova od 14.03.2020.g. te po osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 16.06.2021.g., od čega je vraćeno u korist računa društva GOLDENEYE d.o.o. primljeno temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine u iznosu 73.000,00 EUR, dok je preostao plaćeni a nevraćeni iznos od 173.382,00 EUR temeljem Ugovora o glavnom izvoditelju od 14.03.2020.g.

Stoga, u korist društva HABITAT PROJECT d.o.o. ukupno su izvršene uplate u iznosu od 336.142,00 EUR, od čega je vraćen iznos od 162.760,00 EUR te je preostao plaćeni a nevraćeni iznos od 173.382,00 EUR.

Temeljem prikazanog u prethodnoj tabeli, zatezne kamate imaju tijekom uplate izvršene s računa André Werner Schlenker od dana plaćanja do dana povrata 23.12.2022.g., za uplate izvršene s računa društva Goldeneye d.o.o. po osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 16.06.2021.g. od dana pojedine uplate do dana 22.12.2022.g. kad su sredstva vraćena, te temeljem Ugovora o glavnom izvoditelju od 14.03.2020.g. od dana pojedine uplate do dana kad bi sredstva bila vraćena.

III. MIŠLJENJE

Na zahtjev Naslova izvršen je uvid u predmetni spis sa dokumentacijom koja je stavljena na raspolaganje vještaku, vještak daje mišljenje na postavljene zadatke.

- S računa društva GOLDENEYE d.o.o. u korist računa društva HABITAT PROJECT d.o.o. izvršene su uplate u iznosu 246.382,00 EUR po osnovu Ugovora o glavnom izvoditelju od 14.03.2020.g. te Ugovora o kupoprodaji od 16.06.2021.g., od čega je vraćen iznos od 73.000,00 EUR te je preostao plaćeni a nevraćeni iznos od 173.382,00 EUR.
- Po osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 14.03.2020.g., kojim se navodi vrijednost od 89.760,00 EUR te da je na dan sklapanja Ugovora cijena već plaćena, s računa tužitelja nije izvršena uplata. Međutim, prethodno tom Ugovoru s računa člana društva GOLDENEYE d.o.o. koji je ujedno i odgovorna osoba u Društvu, Andre Werner Schenker, po predračunu broj. 44-1-19 a kojim je iskazano u opisu da bi se isti odnosio na Predugovor o kupoprodaji od 12.12.2019. izvršeno je plaćanje u iznosu od 89.760,00 EUR, koji iznos je vraćen.

Stoga, ukupno je po osnovi kupoprodaje nekretnina i izvođenja radova u korist društva HABITAT PROJECT d.o.o. uplaćeno 336.142,00 EUR, od kojeg iznosa je izvršen povrat od 162.760,00 EUR te je preostao plaćeni iznos od 173.382,00 EUR.

- Uzevši u obzir da je društvo HABITAT PROJECT d.o.o. po osnovu ugovora o kupoprodaji nekretnina primilo i izvršilo povrate sredstava u korist računa s kojih je uplate zaprimilo, dok je po osnovu ugovora o glavnom izvoditelju sredstva primilo, datumi plaćanja u korist društva HABITAT PROJECT d.o.o. te datumi povrata, gdje je primjenivo, se prikazuju u nastavku.

R. br.	Datum uplate	Plaćeno s računa	Iznos (EUR)	Datum povrata sredstava	Izvršen povrat u korist računa
1	23.12.2019.	André Werner Schlenker	89.760,00	23.12.2022	André Werner Schlenker
2	27.03.2020.	Goldeneye d.o.o.	31.524,00		
3	12.04.2021.	Goldeneye d.o.o.	47.286,00		
4	30.04.2021.	Goldeneye d.o.o.	31.524,00		
5	26.05.2021.	Goldeneye d.o.o.	31.524,00		
6	10.06.2021.	Goldeneye d.o.o.	31.524,00		
7	23.06.2021.	Goldeneye d.o.o.	18.250,00	22.12.2022	Goldeneye d.o.o.
8	15.10.2021.	Goldeneye d.o.o.	18.250,00	22.12.2022	Goldeneye d.o.o.
9	16.02.2022.	Goldeneye d.o.o.	18.250,00	22.12.2022	Goldeneye d.o.o.
10	23.06.2022.	Goldeneye d.o.o.	18.250,00	22.12.2022	Goldeneye d.o.o.

Digitally signed by
INES LOZIĆ
Date: 2025.07.08
11:45:19 +02'00'

M.P.

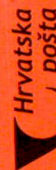
Ines Lozić

Stalni sudski vještak za područje ekonomije,
grane financije, računovodstvo i porezi
te područje procjene u ekonomije

Korištena dokumentacija:

1. Dokumentacija koja prileži spisu
2. Bruto bilanca društva GOLDENEYE d.o.o. za 2020. – 2024. Godinu
3. Bruto bilanca društva HABITAT PROJECT d.o.o. za 2019. – 2024. godinu
4. Izvodi banke po poslovnom računu društva GOLDENEYE d.o.o. za razdoblje od 2020. do 2024. godine
5. Analitičke kartice društva GOLDENEYE d.o.o. za dobavljača HABITAT PROJECT d.o.o. za razdoblje od 2020. do 2024. godine
6. Računi društva HABITAT PROJECT d.o.o., uključivo i račun br. 06-1-20 od 16.03.2020. izdan kupcu GOLDENEYE d.o.o.
7. Analitičke kartice društva HABITAT PROJECT d.o.o. za kupca GOLDENEYE d.o.o. i kupca Ana.Marija Radnam/Andre Werner Schlenker za 2023. godinu

ODVJETNICA
Ana Bolotin
Split, Starčevićeva 21



Croatian Post Inc. /
Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o prijmu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

Stamp of the office returning the advice
Ostisak žiga poštanskog ureda
koji vraća obavijest

Office of posting
Prijamni poštanski ured

Date
Datum

Addressee of the item
Primatelj pošiljke

FINA

Mazurina Sobolje 243, SPLIT

Nature of the item/vrsta pošiljke

☐ Registered
Preporučena
☐ Postal parcel
Paket
☐ Insured
Vrijedno
☐ Valuable



N° of item
Br. pošiljke

Amount
Iznos

☐ Money order
Upisnica

Amount
Iznos

Meets on a destination/ispunjava se na određitu

The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka

delivered
uručena je

☐ paid
isplaćena je

Date
Datum

2 0 1 1

Signature*
Potpis

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi određene države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik određenog poštanskog ureda

Return to
Vratiti

Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke

Street and N°
Ulica i br.

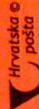
ODVJETNICA
Ana Bolotin
Split, Starčevićeva 21

Locality and country
Mjesto i država

GOK DENEVI D.O.O.

AR

AR



Ozn. za narudžbu: 6/2023

0,151
"Fisarnica - Predstegani postupak"

FINANCIJSKA AGENCIJA
Majumicev isprazniti 24/6
21 000 SPLIT



FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 2
Neposredno, poslom (obino - preporuceno)
Primljeno: 06-08-2025
Dano
Br. pošiljke: _____
potpis: _____

Masa: 151g
01.10A 9
SUTIVAN
01.08.25
10:28:11
21403
3.72
Hrvatska
pošta

PRIMA: