

**SPALLDI d.o.o.** HR-23000 Zadar, MB: 1741772, Josipa Račića 4., zastupan po direktoru i vlasniku tvrtke Dinu Spalldi, na istoj adresi, kao investitor i prodavatelj stambene jedinice (dalje: Prodavatelj), s jedne strane i

**Maria Kylianova**, (JMBG: 505512/262), br. putovnice: 3290611, Železničarska 22, 81104 Bratislava – Slovakia, kao kupac stambene jedinice u izgradnji (u daljnjem tekstu: KUPAC) s druge strane,

sklopili su dana 15. listopada 2007 god. sljedeći

## UGOVOR

**o kupoprodaji stambene jedinice br. A4  
po Predugovoru A4-2006 od 16. veljače 2006 god.**

### Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje 7969/148957 dijela nekretnine oznake 1411 k.o. Zadar, površine 1406 m<sup>2</sup>, vezano uz posebni dio nekretnine - stan u prizemlju, oznake A4, netto površine 70,68 m<sup>2</sup>, garažno mjesto oznake G6 u podrumu netto površine 8,63 m<sup>2</sup> i drvarnicu oznake D4 u podrumu netto površine 0,73 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu elaborata označeno sivo, u zemljišnim knjigama označeno kao ETAŽA 4., upisana u zk. ul. 13297, poduložak 4, za k.o. Zadar, a sve iz ponude br. 16/01-2006, koja odgovara i po originalnoj projektnoj dokumentaciji Aces d.o.o. A-354 iz srpnja 2004.g. prema kojoj je i sklopljen i predugovor između stranaka od 16. veljače 2006.g.

Predmetna stambena jedinica nalazi se u Spalldi Vili 'A', ležećoj na čest. zem. 1411 k.o. Zadar, prikazan u "Projektu Puntamika", investitora "SPALLDI" d.o.o. Zadar, u Zadru na lokaciji Puntamika, Slave Raškaj 14/A, i sve u skladu s pravomoćnom Građevinskom dozvolom br. Klasa: Upl-361-03/04-01/714, Ur. broj: 2198-05-01-05-6-NH, izdane dana 28. prosinca 2004. god. u Zadru, kao i potvrdom izmjene i dopune glavnog projekta Klasa: Upl-361-03/06-01/16; Ur. broj: 2198-05-01-06-04 NH, izdana u Zadru 15. prosinca 2006., od Ureda državne uprave u Zadarskoj Županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove.

Sa stanom i garažnim prostorom, prodaje se odnosno kupuje i odgovarajući suvlasnički udio cijele nekretnine (objekta "A" i zemljišta na kojemu je objekt izgrađen), koji je razmjeran vrijednosti stana i garažnog prostora u odnosu na cijelu zgradu, a veličina udjela je precizirana u etažnom elaboratu i to kao 7969/148957, dok u Kućnom redu su definirani odnosi i uporaba zajedničkih posebnih dijelova.

Sastavni dio ovog ugovora je i tlocrtna dispozicija iz Elaborata o etažiranju, predmetnog stana s osnovnim karakteristikama, a koju dispoziciju stranke potpisuju i koja je sastavni dio i prilog ovom ugovoru.

### Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu stana i garažnog prostora u iznosu od **157,118.40 EUR** (slovima: stopedesetsedam tisuća i stoosamnaest eura i četrdeset centi), kao ukupan iznos proračunate vrijednosti za stambenu jedinicu A4, tj. u kunskoj protuvrijednosti na dan uplate i to po srednjem tečaju za devize kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb. Iznos proračunate vrijednosti za s.j. A4 Kupac je u potpunosti isplatio prema Prodavatelju i to u cjelokupnom iznosu sa strane Kupca.

Struktura ukupne cijene za stambenu jedinicu A4 je sljedeća:

- Cijena građevinskog zemljišta, komunalne infrastrukture i pripreme (25%):

$$0.25 \times 2160 = 540 \text{ EUR/m}^2 \times 72.74\text{m}^2 = \mathbf{39,279.60 \text{ EUR}}$$

- Cijena građevinske vrijednosti stambene jedinice (75%):

$$0.75 \times 2160 = 1,620 \text{ EUR/m}^2 \times 72.74\text{m}^2 = \mathbf{117,838.80 \text{ EUR}}$$

Sveukupna cijena stambene jedinice br. A6 iznosi = **157,118.40 EUR**

### Članak 3.

Prodavatelj ima obvezu predati, a Kupac pravo i obvezu preuzeti posjed stambene jedinice i garažnog prostora koji su predmet ovog ugovora u dogovorenom roku tj. od 8 dana od potpisa ugovora.

### Članak 4.

Objekt Spalldi vila 'A' izgrađen je prema standardu HRN (Hrvatskim Normama) i to prema projektu tvrtke "ACES" d.o.o. Zadar br. A-0354 od srpnja 2004. god., kao i izmjeni/dopuni glavnog projekta potvrdom nadležnog tijela izrađenog sa strane ovlaštenog arhitekta Vinko Dvornik, Split T.D.10/06-A.

Izrada i uređenje s.j. A4 su sljedećih karakteristika:

- kvalitetna izvedba svih zidarskih (grubi i fini), kovarskih, fasaderskih i ličilačkih radova, s vanjske i unutarne strane zgrade,
- kvalitetna izolacija na objektu s.j. A4, uključujući vodu, toplinsku i zvučnu izolaciju,
- podovi od vrhunskih gotovih parketa debljine 14 mm, trešnja ekstra klase, za sve prostorije osim kuhinje i kupatila,
- keramičke pločice u prostorijama, odnosima zidovima na koje se postavljaju (kupaćilo, kuhinja i balkoni), vrhunske kvalitete talijanskog proizvođača keramike Imola od gres-porculana, po izboru i količini dogovorenog sa kupcem u kupatilu i kuhinji,
- kompletna unutarnja stolarija (sobna vrata), proizvođača Barausse, program Euro Rubber, modeli T-Rubber,
- kompletna vanjska stolarija, proizvođača Finstral ili drugog proizvođača iste kvalitete, međustakleni prostor punjen 10 % zrakom, a 90 % argonom,
- kompletno postavljena elektroinstalacija (sa vanjskim individualnim mjerilom za potrošnju, sa prekidačima proizvođača Vimar program Idea, sa osiguranim priključkom na snagu koju službeni distributer električne energije propisuje prema propisanom minimum standardu za površinu stambene jedinice,
- kompletno postavljena vodovodna instalacija (sa vanjskim individualnim mjerilom za potrošnju), sa programom sanitarija od švicarskog proizvođača Laufen ili, a u sanitariju spadaju: viseća komoda umivaonika sa slavinom, viseća komoda WC školjke, a sve sa pod-žbuknim vodokotlićem i zidnim prekidačima,
- hidromasažna kabina proizvođača TAB-Italy, model sol levante 90x90,
- kvalitetno postavljene termoinstalacije sa regulatorima (puhalicama) topline i hladnoće, proizvođača CIAT, sa vanjskim individualnim mjerilom za potrošnju, kao i digitalnim termostatinama/regulatorima,
- kvalitetno postavljene telefonske instalacije,
- kvalitetno postavljene sve odvodne i kanalizacijske instalacije,
- ugradnja video-parlafona BPT sa svim potrebnim instalacijama, radi video nadzora nad dvorišnim i garažnim vratima,

- ugradnja elektronske tehnike u svrhu daljinskog otvaranja/zatvaranja dvorišnih i garažnih vrata, sa svim potrebnim instalacijama,
- ugradnja dizala u objektu 'A', koja omogućuje komunikaciju između podruma i II. etaže, radi pristupa do s.j. A4.

Detaljan opis i specifikacije svih materijala i opreme bit će predočeni Kupcu na ovjeru i službeni prihvata dogovorenih detalja za uređenje a po dogovorenoj i prihvaćenoj proračunu/ponudi, te obostrano potvrđeni u primopredajnom zapisniku.

#### Članak 5.

Prodavatelj jamči u periodu od 2 (dvije) godine, računajući od dana primopredaje stana, za kvalitetu izvedenih građevinsko-obrtničkih radova sukladno propisima koji vrijede u Hrvatskom graditeljstvu. Jamstvo za kvalitetu ugrađene opreme dati će se prema jamstvu proizvođača, odnosno isporučitelja konkretne opreme.

Prodavatelj jamči Kupcu za eventualne nedostatke i mane samo u slučaju ispravnog korištenja stana i držanja danih mu uputa i nije obvezan o svom trošku otklanjati kvarove nastale nepravilnom uporabom uređaja, instalacija i opreme.

Kupac je ovlašten u jamstvenom roku, a temeljem izdanih jamstvenih listova, za ugrađenu opremu obratiti se neposredno i isporučitelju i ugrađivaču opreme, ako drugačije nije naznačeno danim mu uputama.

#### Članak 6.

Kupac je dužan odazvati se pozivu na primopredaju stana i garažnog prostora, a u slučaju neopravdane spriječenosti, ima se smatrati da je prihvatio radove.

#### Članak 7.

Od dana primopredaje stambene jedinice sa garažnim prostorom, Kupac preuzima i snosi sve troškove koji terete danu mu stambenu jedinicu i garažni prostor, te zajedničke dijelove i uređaje zgrade i dvorišta. Obvezni troškovi održavanja definirati će se sa međuvlasničkim ugovorom i Kućnim redom, a stanje brojila i slično definirat će se primopredajnim zapisnikom.

#### Članak 8.

Prodavatelj je obvezan pribaviti uporabnu dozvolu za objekt Spalldi vila 'A' kao izvršiti brisanje bilješke vezane za uporabnu dozvolu upisane u zk. ul. 13297, poduložak 4. zk., kao i svih ostalih zabilježbi koje bi se eventualno pojavile ili postoje.

#### Članak 9.

Prodavatelj je obvezan prije uknjižbe kupaca pojedinih stambenih jedinica, dok ima svojstvo vlasnika cijelog objekta i svih stambenih jedinica u njemu, sastaviti Kućni red kojim će utvrditi omjer vrijednosti svake etažne jedinice u odnosu na cijeli objekat, te regulirati režim korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i dvorišta, koji uključuje način korištenja i troškove održavanja.

Sa sklapanjem ovog ugovora, Kupac prihvaća Kućni red, izrađen po Prodavatelju, a prihvaćen od strane svih ostalih vlasnika stambenih jedinica u vili 'A', koji po svom sadržaju ima značaj međuvlasničkog ugovora svih vlasnika stambenih jedinica u objektu tj. vili "A".

#### Članak 10.

Sklapanjem ovog ugovora, Kupac preuzima obvezu štititi integritet projekta objekta tj. vili "A", te nema pravo preinaka u objektu i na vanjskim i eksterijernim dijelovima objekta kao ni s.j. A4, osim uz pismenu suglasnost Prodavatelja kao investitora i nosioca projekta.

#### Članak 11.

Ovaj ugovor veže i pravne slijednike ugovornih strana.

#### Članak 12.

Prodavatelj dopušta kupcima da temeljem ovog ugovora a bez daljnjeg pitanja ili odobrenja zatraže i ishode uknjižbu prava suvlasništva 7969/148957 dijela nekretnine oznake 1411 k.o. Zadar, površine 1406 m<sup>2</sup>, vezano uz posebni dio nekretnine -

**stan u prizemlju, oznake A4, netto površine 70,68 m<sup>2</sup>, garažno mjesto oznake G6 u podrumu netto površine 8,63 m<sup>2</sup> i drvarnicu oznake D4 u podrumu netto površine 0,73 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu elaborata označeno sivo, u zemljišnim knjigama označeno kao ETAŽA 4., upisana u zk. ul. 13297, poduložak 4, za k.o. Zadar, na svoje ime i u svoju korist.**

#### Članak 13.

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne nejasnoće koje bi se pojavile tijekom izvršavanja i u svezi ovog ugovora, pokušati riješiti sporazumno u duhu svrhe ovog ugovora i dobrih poslovnih običaja, time da se ovaj ugovor može mijenjati i dopunjavati isključivo pismenim dodacima.

U slučaju eventualnog nastanka spora kojega nije moguće riješiti sporazumno, ugovorne strane suglasno ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Zadru.

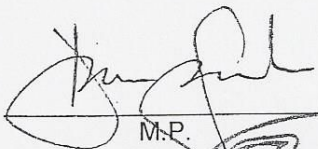

#### Članak 14.


Ovaj ugovor sastavljen je u 5 (pet) istovjetnih primjerka, svaki sa snagom izvornika, od kojih Prodavatelj zadržava 2 (dva) primjerka, a Kupac 2 (dva) primjerka. Ovaj ugovor izraz je slobodne volje ugovornih strana, te u znak prihvaćanja svih njegovih odredaba, ugovorne strane potpisuju sve primjerke.

U Zadru, 15. listopada 2007. god.

za SPALLDI d.o.o.  
direktor: Dino Spalldi

Maria Kylianova  
br.putovnice: 3290611

  
M.P.  
  
Josipa Račića 4 · ZADAR · MB 1741772



Ja, Javni bilježnik **DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK** iz Zadra, Dalmatin. sabora 5, potvrđujem da je:

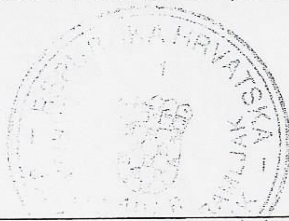
**DINO SPALLDI, ZADAR**, Obala kneza Branimira 4A, stranka, meni osobno poznata, kao direktor **SPALLDI d.o.o., Zadar**

u mojoj nazočnosti priznala potpis na ispravi kao svoj.  
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11.st.4. ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Pristojba naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl.37. PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 7,70 kn.

BROJ: OV-11417/07  
U Zadru, 24.10.2007.



Javnobilježnički savjetnik  
**JOSIPA ZUBČIĆ**

JAVNI BILJEŽNIK  
**DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK**

Ja, Javni bilježnik **DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK** iz Zadra, Dalmatin. sabora 5, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**Ugovor o kupoprodaji stambene jedinice br. A4, ovjeren u ovom uredu pod posl. br. OV-11417/07, dana 24.10.2007. godine.**

Isprava čiji se preslik ovjerava je pisana mehaničkim sredstvom pisanja. Ovjereni preslik se sastoji od 5(pet) stranica, a izdan je u 4(četiri) primjerka. Podnositelj isprave je **DINO SPALLDI, ZADAR, Obala kneza Branimira 4A.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11.st.1. ZJP naplaćena u iznosu od 25,00 kn. Pristojba naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19.st.2. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl.37. PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 9,90 kn.

BROJ: OV-11418/07  
U Zadru, 24.10.2007



Javnobilježnički savjetnik  
**JOSIPA ZUBČIĆ**  
JAVNI BILJEŽNIK  
DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK

DIČ 103 211 8219

REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA  
POSREĐNI URED ZADAR  
Ispostava Zadar  
ZADAR, ANTE STARČEVIĆA 009

KLASA UP/I-410-70/2007-001/05932  
UR BROJ 513-207-13-00/2009-003  
Zadar, 03.11.2009.

Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured ZADAR  
u postavlja se uvidjajući poreza na promet nekretnina, na temelju članka 85. stavka 1. Općeg poreznog zakona  
Narodne novine, br. 147/08) i članka 7. stavka 1. točke 3. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine,  
br. 67/01, 94/01, 177/04) donosi!

(Prerokom ili rješenjem ovog obrazloženja  
su obrazloženja saglasna s postupkom  
Zadarske Porezne uprave.

Zadar, 10.09.2009.



POSREĐNI URED ZADAR

Ispostava Zadar  
na temelju članka 85. stavka 1. Općeg poreznog zakona

### POREZNO RJEŠENJE

Poreznom obvezniku **MARIA KYLIANOVA**  
SLOVEČKA, BRATISLAVA, ŽELEZNIČARSKA 22

287.605,23 kn.

utvrđuje se osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu

14.380,26 kn

na ova osnovica utvrđuje se:

- porez na promet po stopi 5% u iznosu

Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja  
u prilog računa: 1801005-1752028486 -porez na promet nekretnina, uz obveznu naznaku modela  
12 i poziva na broj odbijanja "3400405221003"  
Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnina obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate.  
Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

### Obrazloženje

Ugovorom zaključenim 15.10.2007. **MARIA KYLIANOVA**  
NEG/MB: 3400405221003, SLOVEČKA, BRATISLAVA, ŽELEZNIČARSKA 22, stekao/la je od prodavatelja  
SPALDI D.O.O. MEG/MB: 1741772, ZADAR, RAČIČA 326/PA 4 vlasništvo za ukupnu vrijednost nekretnine u  
nekretnine upisane u z.k.u.l.br. k.o. ZADAR za ukupnu vrijednost nekretnine u  
iznosu od 1.150.420,92 kn, od čega vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje  
zemljišta prema odluci njezinih tijela iznosi 287.605,23 kn.

STAN U PRIZEMLJU NETTO PLOŠTINE 70,68 M<sup>2</sup>, GARAJNO MJESTO U PODRUMU  
NETTO PLOŠTINE 8,63 M<sup>2</sup> I DRVARNICA NETTO PLOŠTINE 0,73 M<sup>2</sup>, ZA ČIŠĆELO.

Ugovor je prijavljen Poreznoj upravi dana 15.11.2007.

Osnovica poreza na promet nekretnina za novogradnje i isporučene nekretnine od dana primjene Zakona  
o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, br. 47/95, 106/96, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 48/04, 82/04, 90/05 i  
76/07) je vrijednost zemljišta i iznosa naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci njezinih tijela  
sukladno članku 25. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 127/00, 86/01, 150/02 i  
153/02) koja je utvrđena prema visini naznačenoj u ispravi o stjecanju u iznosu od 287.605,23 kn.

Porez na promet nekretnina utvrđen je primjenom porezne stope od 5% sukladno članku 10. Zakona o porezu  
na promet nekretnina.

Rok za plaćanje poreza propisan je člankom 19. Zakona o porezu na promet nekretnina.  
Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza plaća se zatezna kamata sukladno članku 116. Općeg poreznog zakona,  
članku 29. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05 i 41/08) i članku 3. Zakona o kamatama (Narodne  
novine, br. 94/04).

Žalba ne odgađa izvršenje rješenja temeljem članka 167. stavka 2. Općeg poreznog zakona.  
Na temelju navedenog riješeno je kao u izreci.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 30 dana od dana primitka rješenja.  
Žalba se predaje ovoj ispostavi Porezne uprave neposredno ili putem pošte preporučeno odnosno može  
izjaviti i usmeno u zapisnik, a podnosi se Ministarstvu financija, Samostalnoj službi za drugostupanjski  
ravnopravni postupak.

Na žalbu se plaća 50,00 kn upravne pristojbe prema Tar. broju 3. Tarife uz Zakon o upravnim pristojbama  
rodne novine, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05,  
5.129/06, 117/07, 25/08 i 60/08).

#### DOSTAVITI:

1. Stjecatelju nekretnine
2. Otuditelju nekretnine
3. Ispostavi Područnog ureda u kojoj je prebivalište otuditelja nekretnine
4. Pismohrani



POSPOSTAVE

JKOVIĆ

IZNOS | kn

\*\*\*\*\*14.380,26

Platitelj

MARIA KYLIANOVA

Model i poziv na broj zaduženja

Broj računa primatelja

1001005-1752028486

Model i poziv na broj odobrenja

12 3400405221003

Ovjera banka



Izn: \*\*\*\*\*14.380,26 HRK

Izn: \*\*\*\*\*100,00 HRK

POREZ NA PROMET NEKRETNIMA  
Klasa: UP/D 410-20/2007-001/0593296 ZAD  
Ur.br: 2518/07/19.08/2010-0003 08/09/2010



OPĆI DEVIZNI NALOG

Nalog 11

1 Banka OTP banka a.d. ZOBOD ZBANO BEOGRAD B.P. NOVAK 22 11000 BEOGRAD		2 Banka/Klijent/Poluprijemnik MONETA MONETA AGENTSTVO BITE STROJEVIŠTA ODN. POMO. USLUG BEOGRAD B.P. NOVAK 22 11000 BEOGRAD	
3 Nalog broj: 0000010	2671	36027	4 Podnositelj Poluprijemnik: 0
		5 Datum valjanosti: 06.10.2019.	

DVAJAK

POTRAŽBU

6 Sva osnovica: 640	6 Sva osnovica: 671
7 Sva odobro: 102	7 Sva odobro: 191
8 Račun: <u>HRVATSKA</u>	8 Račun: <u>HRVATSKA</u>
9 Sva 191 Osnovica: 102 Iznos u valuti: 14.280,70	9 Sva 191 Osnovica: 102 Iznos u valuti: 14.280,70

10 Oznaka i broj otpisivanja plaćanja
11 Banka: <u>HRVATSKA</u> <u>HRVATSKA</u> <u>MONETA I POLUPRIJEMNIK USLUG. B.P. NOVAK 22/2019. B. BEOGRAD</u>
12 Mjesto i datum izdavanja: <u>BEOGRAD</u> <u>06.10.2019.</u>

Dajera Banka:

1919

Dajera poluprijemnik:ja:  
KLIJENT MONETA VIKTOR