

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

ULICA GRADA VUKOVARA 79 ZAGREB

(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA  
ODJEL ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE  
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE  
ZAGREB 1

31-12-2018

PREDSTEČAJNE NAGODBE  
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa Sf-2950/18

KLASA: \_\_\_\_\_  
UR. BROJ: \_\_\_\_\_

PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

KSENA KARAUCA

OIB 54064488633

Adresa / sjedište

ANTUNA MATIJE DEJURICA 10, 43500 SARAJEVO

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

TEHNIKA ZIDOVNIKI D.O.O.

OIB 85250064896

Adresa / sjedište

ULICA GRADA VUKOVARA 274, 10000 ZAGREB

PODACI O TRAZBINI:

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

Iznos dospjele tražbine 13.393,65 (kn)

Glavnica 12.312,46 (kn)

Kamate 1.081,19 (kn)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka  
(kn)

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

ZAHTEV, UGOVOR, PREDUPLAĆENJE, IZVADCI, KATALOG, DZLOGE, ZAPISNICI, GRAFI.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA (NE za iznos) (kn)

Naziv ovršne isprave

DZLOGA

**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

\_\_\_\_\_

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

\_\_\_\_\_

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

Mjesto i datum

ZAGREB, 31. 12. 2018.

Potpis vjerovnika

Jaroslav J. J. J.

**„ŽBUKA“ obrt za graditeljstvo, vl. Vlado Čakarić, OIB 53051615930, Ilica 506, 10090 Zagreb, IBAN: HR1423600001101532118**  
(U nastavku: Prodavatelj)

**Ksenija Karaula, OIB 54064498633, A.M. Reljkovića 10, 43500 Daruvar**  
(u nastavku: Kupac)

Zaključili su slijedeći

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE BR. 03/17**

### **PREAMBULA**

Prodavatelj je stvarni i zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine i to: **zk.č.br.: 2270/31**, oznake zemljišta: **DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG**, površine 1429 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnoknjižni uložak broj: 109065 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a što odgovara katastarskoj čestici broj: 6895/30, k.o. Centar.

Na zemljištu iz prethodnog stavka u tijeku je izgradnja **«Poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom»**, te stoga navedena građevina nije etažirana niti upisana u katastar i zemljišne knjige nadležnog suda.

Za **«Poslovno-stambenu građevinu Z4 s trafostanicom»** izdana je građevinska dozvola od 29.11.2016. godine, **KLASA:UP/I-361-03/16-001/1278**, Ur.broj: 251-13-22-1/050-16-8, pravomoćna sa danom 02.12.2016. godine, te dana 25.07.2017. izdana je Izmjena i dopuna građevinske dozvole, **KLASA:UP/I-361-03/17-001/1141**, UR.BROJ: 251-13-22-1/050-17-2, pravomoćna sa danom 27.07.2017. godine.

### **PREDMET UGOVORA**

#### **Članak 1.**

- 1.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje stan u **«Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom»**, koja se gradi na **zk.č.br.: 2270/31**, oznake zemljišta: **DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG**, površine 1429 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnoknjižni uložak broj: 109065 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, i to:

**- DVOSOBNI STAN S1, 1. KAT**

Uključujući i suvlasnički dio zemljišta, te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine, srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama članka 68., 69. i članka 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: Nekretnina).

**1.2.** Kupac se obvezuje istovremeno sa zaključenjem ovog Ugovora zaključiti i Ugovor o kupoprodaji garažnog parkirnog mjesta u «Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom».

**1.3.** Netto komercijalna površina Nekretnine iz članka 1. točke 1.1. ovog Ugovora iznos:

**UKUPNO: 46,69 m2**

**Prikaz strukture i cijene i obračun PDV-a:**

| Opis stavke      | Jedinična cijena (kn) | m2    | Osnovica za porez na promet nekretnina(kn) | Osnovica za porez na dodanu vrijednost(kn) | PDV(kn)    | Ugovoreni iznos (kn) |
|------------------|-----------------------|-------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|----------------------|
| Stan             | 19.387,70             | 38,60 | 0,00                                       | 598.692,18                                 | 149.673,04 | 748.365,22           |
| Loggia           | 14.495,48             | 8,09  | 0,00                                       | 93.814,75                                  | 23.453,68  | 117.268,43           |
| Ukupno ugovoreno |                       | 46,69 | 0,00                                       | 692.506,93                                 | 173.126,72 | 865.633,65           |

**1.4.** Površina Nekretnine iskazana je u skladu s katalogom, pa Kupac i Prodavatelj prihvaćaju da se ugovorena cijena neće mijenjati zbog eventualnog odstupanja u kvadraturi do kojeg bi došlo na osnovi izvedenog stanja te eventualnih naknadnih izmjena u opisu i izgledu nekretnine ukoliko su takve izmjene neophodne zbog tehničkih razloga odnosno nužne za potrebe regularnog funkcioniranja i upotrebe predmetne nekretnine i građevine kao cjeline, a koje bi iznosilo najviše  $\pm 2 \%$  od ovim ugovorom ugovorene površine.

**1.5.** Iznimno, u slučaju da je kvadratura po stvarno izvedenom stanju veća od ugovorene kvadrature za više od  $2 \%$  površine utvrđene ovim Ugovorom, Kupac je dužan izvršiti nadoplatu kupoprodajne cijene, ali samo razliku u kvadraturi koja prelazi ugovorenu kvadraturu uvećanu za  $2 \%$  površine.

U slučaju da je kvadratura po stvarno izvedenom stanju manja od ugovorene kvadrature za više od  $2 \%$  površine utvrđene ovim Ugovorom, Prodavatelj je dužan izvršiti povrat kupoprodajne cijene, ali samo za razliku u kvadraturi koja prelazi ugovorenu kvadraturu umanjenu za  $2 \%$  površine utvrđene ovim Ugovorom.

Nadoplata odnosno povrat razlike kupoprodajne cijene za višak odnosno manjak kvadrata obračunati će se po cijenama iz ovog Ugovora.

## **KUPOPRODAJNA CIJENA**

### **Članka 2.**

**2.1.** Ukupna cijena nekretnine iz čl.1. ovog Ugovora izražena u eurima iznosi:

**114.657,60 EUR**

(slovima: stočetrnaesttisućašeststotinašesdesetsedam EUR i šezdeset centa)

plativo u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan plaćanja.

Ukupna cijena nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora preračunata u kune formirana je na osnovi **2.568,00 EUR/m<sup>2</sup> za stan, 1.920,00 EUR/m<sup>2</sup> za loggia**, a sve prema tečajnoj listi HNB Srednji za devize, broj **236** od **07.12.2017.** (**1 EUR = 7.549728 KN**) iznosi:

**865.633,65 KN**

(slovima: osamstotinašesdesetpettisućašeststotinatridesettri kn i šesdesetpet lipa)

## **NAČIN PLAĆANJA**

### **Članak 3.**

**3.1.** Kupac se obvezuje uplatiti iznos od:

**114.657,60 EUR**

(slovima: stočetrnaesttisućašeststotinašesdesetsedam EUR i šesdeset centa)

**najkasnije do 31.12.2017.g.**

**3.2.** Kada Kupac plaća kupoprodajnu cijenu utvrđenu ovim člankom putem pošte, banke ili neke druge ustanove za platni promet, smatrat će se da je plaćanje izvršeno danom kada su sredstva prispjela na račun Prodavatelja.

**3.3.** Sva plaćanja po ovom Ugovoru Kupac će izvršiti na račun Prodavatelja broj **IBAN: HR1423600001101532118, Zagrebačka banka Zagreb d.d.**, s oznakom Nekretnine, te broja i datuma ovog Ugovora.

**3.4.** Prodavatelj jamči Kupcu nepromjenjivost ugovrene kupoprodajne cijene, a Kupac se odriče potraživanja prema Prodavatelju s osnova kamata na novčana sredstva uplaćena prije primopredaje Nekretnine propisanih člankom 13. Zakona o zaštiti potrošača (NN 41/14, 110/15)

## **ROK**

### **Članak 4.**

**4.1.** Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na primopredaju Nekretnine odnosno predaju Nekretnine u posjed Kupcu najkasnije u prosincu **2017. godine.**

## **OBVEZE PRODAVATELJA**

### **Članak 5.**

**5.1.** Prodavatelj jamči Kupcu da će, kada se za to ispune ovim Ugovorom ugovoreni uvjeti, omogućiti Kupcu upis prava vlasništva Nekretnine, da na njoj u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Kupca, da nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima, osim uknjiženog založnog prava Banke – Kreditora Prodavatelja, te da ne postoje nikakvi stvarnopravni ili obveznopravni zahtjevi trećih osoba. Prodavatelj se obvezuje uknjiženo založno pravo Banke – Kreditora Prodavatelja brisati kao tere Nekretnine odmah po provedbi Elaborata o etažiranju u zemljišnoj knjizi.

**5.2.** Prodavatelj se obvezuje da od trenutka potpisa ovog Ugovora pa do dana izdavanja Tabularne isprave Kupcu i upisa Kupca u zemljišne knjige neće u pogledu Nekretnine stjecati prava u korist trećih osoba, da Nekretninu neće otuđiti niti opteretiti u korist trećih osoba, ili isto na bilo koji način raspolagati.

**5.3.** Prodavatelj se obvezuje da će Dodatkom ovom Ugovoru o kupoprodaji utvrditi sve konačne vrijednosti i pojedinosti oko predmetne Nekretnine kako bi se na temelju takvog Dodatka Ugovoru mogla izdati valjana Tabularna isprava Kupcu.

**5.4.** Prodavatelj se obvezuje da će sve potrebne radnje u cilju izrade Elaborata o etažiranju provesti o svom trošku, te da će poduzeti sve radnje radi ovjere i provedbe Elaborata u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu, u najkraćem mogućem roku.

**5.5.** Prodavatelj se obvezuje pribaviti energetska certifikat za «Poslovno-stambenu građevinu Z4 s trafostanicom» odnosno za njezine posebne dijelove, prije izdavanja Uporabne dozvole i isti predati Kupcu.

## **OBVEZE KUPCA**

### **Članak 6.**

**6.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se pod primopredajom Nekretnine u posjedu smatrati primopredaja potpuno dovršene Nekretnine za korištenje, s time da eventualno manji nedostaci koji nemaju bitnog utjecaja na uporabu Nekretnine, neće biti razlog za odlaganje primopredaje.

**6.2.** Kupac je dužan preuzeti Nekretninu u roku **od 8 dana** od primitka poziva Prodavatelja na primopredaju, pod uvjetom da je do tog dana Kupac ispunio sve obveze iz ovog Ugovora i Ugovora pisanog u točki 1.2. članka 1. ovog Ugovora.

**6.3.** O primopredaji Nekretnine i stupanju u posjed Ugovorne strane sačinit će Zapisnik o primopredaji. Danom potpisa navedenog Zapisnika rizik slučajne propasti Nekretnine prelazi Kupca.

**6.4.** Prodavatelj nije dužan predati Nekretninu u posjed Kupcu, niti mu omogućiti upis prava vlasništva Nekretnine prije podmirenja cjelokupne kupoprodajne cijene.

**6.5.** Kupac se obvezuje da će kao vlasnik Nekretnine, kada se za to steknu uvjeti, s ostalim suvlasnicima «Poslovno-stambenu građevinu Z4 s trafostanicom» zaključiti ugovor, sukladno članku 377. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojim će se utvrditi način korištenja, upravljanja i održavanja kolnog prilaza garažnim mjestima, rampe i drugih pripadajućih uređaja.

## **GARANCIJE I ISTICANJE NEDOSTATAKA**

### **Članak 7.**

**7.1.** Prodavatelj jamči Kupcu za solidnost konstrukcije građevine iz članka 2. u razdoblju od 10 godina **od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta**, za kvalitetu građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova u roku od 2 (dvije) godine od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta, dok će za ugrađenu opremu, uređaje i instalacije u Nekretnini Prodavatelj prenijeti na Kupca garancije primljene od Proizvođača odnosno Isporučitelja, uz uvjet propisanog korištenja i održavanja istih.

**7.2.** Kupac je dužan prilikom preuzimanja Nekretnine i stupanja u posjed odmah staviti prigovore na uočene nedostatke, što će se konstatirati u zapisniku o primopredaji.

**7.3.** O skrivenim nedostacima Kupac je obavezan obavijestiti Prodavatelja čim ih uoči, a istekom 2 (dvije) godine od dana primopredaje Nekretnine, Kupac gubi

Može se pozivati se na skrivene nedostatke Nekretnine, te prestaje i obaveza Prodavatelja za njihovim otklanjanjem. Pored toga, odmah po uočavanju skrivenih nedostataka, Kupac je dužan poduzeti mjere u cilju sprječavanja nastanka daljnje štete.

## **TABULARNA ISPRAVA**

### **Članak 8.**

**8.1.** Prodavatelj se obvezuje izdati Kupcu Tabularnu ispravu, kojom će dozvoliti Kupcu da bez ikakvih daljnjih pitanja i suglasnosti uknjiži pravo vlasništva na svoje ime na Nekretnini iz ovog Ugovora u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidcima, **u roku od 90 dana nakon što se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:**

- u potpunosti završena izgradnja Poslovno – stambene građevine iz ovog Ugovora,
- plaćena kupoprodajna cijena u cijelosti shodno odredbama ovog Ugovora,
- proveden Elaborat etažiranja za Poslovno – stambenu građevinu iz ovog Ugovora u zemljišnoj knjizi

**8.2.** U slučaju potrebe za sklapanjem dodatka u ovom Ugovoru o kupoprodaji, Prodavatelj se obvezuje pristupiti sklapanju istog u primjerenom roku od dana primitka obavijesti od Kupca, kako bi se Kupcu omogućio upis prava vlasništva na predmetu kupoprodaje u zemljišnim knjigama.

**8.3.** Prodavatelj će na pisani zahtjev Kupca dostaviti Kupcu sve potrebne isprave kojima raspolaže, a koje može zatražiti zemljišnoknjižni odjel nadležnog suda, katastar ili drugo državno tijelo, a sve u svrhu uknjižbe prava vlasništva na ime Kupca na predmetu kupoprodaje, ukoliko je za izdavanje navedenih isprava nadležan Prodavatelj.

**8.4.** Sve troškove u vezi sa zemljišno-knjižnim prijenosom vlasništva s Prodavatelja na Kupca snosi Kupac.

## **POREZ**

### **Članak 9.**

**9.1.** Temeljem članka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11, 143/14) Kupac je oslobođen prijave ovog Ugovora Poreznoj upravi i plaćanja poreza na promet nekretninama.

**9.2.** Utvrđuje se da će se svi porezi i bilo koja utvrđena davanja plaćati prema važećim zakonskim i podzakonskim propisima u ono vrijeme kada po tom propisu nastupi obveza.

## **RJEŠAVANJE SPOROVA**

### **Članka 10.**

**10.1.** Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor u dobroj vjeri i nastojat će eventualne sporove rješavati sporazumno, a ukoliko to ne uspiju, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

### **Članak 11.**

**11.1.** Kupac i Prodavatelj imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor u kojem slučaju je Prodavatelj obavezan vratiti Kupcu uplaćena novčana sredstva bez kamata, u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave pisane izjave o raskidu.

**11.2.** Ovaj Ugovor se smatra raskinutim, bez potrebnih pisanih izjava ugovornih strana te ostalih suglasnosti, ukoliko Kupac ne uplati iznos kupoprodajne cijene do trenutka određenog člankom 3. točkom 3.1. ovog Ugovora i ukoliko Kupac ne rasklopi Ugovor iz članka 1. točka 1.2. ovog Ugovora i ne uplati iznos kupoprodajne cijene do trenutka određenog odredbama tog ugovora. U tom slučaju Prodavatelj pridržava pravo zadržati iznos uplaćene kapare.

**11.3.** Ukoliko Kupac ne odustane od ovog Ugovora Prodavatelj ima pravo zadržati plaćenu kaparu, te pravo na naknadu štete u koju će se kapara uračunati.

**11.4.** Ukoliko Prodavatelj odustane od ovog Ugovora, Prodavatelj je obavezan Kupcu izvršiti povrat uplaćene kapare bez kamata u roku od 30 dana od dana nastanka.

## **OPĆE ODREDBE**

### **Članak 12.**

Za sve situacije koje nisu obuhvaćene ovim Ugovorom primjenjuje se Zakon o obveznim odnosima.

**12.2.** Ovaj Ugovor izrađen je i potpisan u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih (2) dva, za interne potrebe, odmah zadržava Prodavatelj, a 2 (dva) primjerka preuzima Kupac, radi ovjere potpisa Prodavatelja. Pri tom 1 (jedan) primjerak ovjerenog Ugovora zadržava Javni bilježnik u svojoj arhivi a drugi primjerak zadržava Kupac.

Istovremeno s ovjerom potpisa Prodavatelja Kupac je dužan dati ovjeriti 4 (četiri) primjerka preslike ovog Ugovora, te je dužan 1 (jedan) ovjereni primjerak preslike odmah predati Prodavatelju, a u 3 (tri) ovjerena primjerka preslike zadržava za svoje potrebe.

Troškove ovjere potpisa Prodavatelja, te troškove ovjere preslika, snosi Kupac.

**12.3.** Ugovorne strane su suglasne da bilo kakvi prethodni usmeni dogovori trenutkom potpisa ovog Ugovora prestaju važiti, te da nikakve izmjene i dopune ovog Ugovora neće biti valjanje ukoliko nisu stavljene u pisanj formi i potpisane od obiju strana.

**12.4.** Ugovorne strane ovaj su Ugovor pročitale, međusobno rastumačile, nakon čega izjavljuju da je u Ugovoru sadržana njihova slobodno izražena volja, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, 07.12.2017.

**Za Prodavatelja:**

**„Žbuka“ obrt za graditeljstvo**

**VI Vlado Čakarić**

ŽBUKA  
obrt za graditeljstvo  
VI. Vlado Čakarić  
ZAGREB, ILICA 506  
OIB: 88057615539

**Za Kupca:**

**Ksenija Karaula**

*Karaula Ksenija*

Ja, **JAVNI BILJEŽNIK Pero Džankić, ZAGREB, Ulica grada Vukovara 269G** potvrđujem da je

**VLADO ČAKARIĆ (OIB: 53051615930), rođen 17.08.1960. godine, ZAGREB, POTOK 40 A, vl.obrta ŽBUKA, obrt za graditeljstvo, vl. Vlado Čakarić, Zagreb, Ilica 506**, čije sam svojstvo vlasnika utvrdio uvidom u Rješenje Grada Zagreba- Gradski ured za gospodarstvo, rad i poduzetništvo, Odjel za gospodarske djelatnosti i rad, Područni ured Susedgrad, Klasa: UP/I-311-02/15-002/703, Ur.broj: 251-09-05/404-15-2 od dana 09.10.2015. godine, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam (na temelju):

OI **104161918** izdanom od PU ZAGREBAČKA dana 17. svibnja 2010..

**NAPOMENA:** Sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina ( NN 115/16 ) javni bilježnik je zatražio OIB od svih ugovornih strana no isti se nije mogao pribaviti zbog protivljenja ugovornih strana, te je sukladno Zakonu o zemljišnim knjigama ovjeren potpis prodavatelja na ispravi.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

**Broj: OV-9917/2017**  
**U Zagrebu, 07.12.2017.**



**Javni bilježnik**  
**Pero Džankić**  
**Za javnog bilježnika**  
**javnobilježnički savjetnik**  
**Lana Milković**

**TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB 85950064896, IBAN:HR39 2340 0091 1108 7796 2, Privredna banka Zagreb d.d., koju zastupa direktor Ozren Domjanić s.s.i.g.**  
(u nastavku: Prodavatelj)

**Vlado Čakarić, OIB 53051615930, vl.obrta „ŽBUKA“ obrt za graditeljstvo, Ilica 506, 10000 Zagreb, IBAN:HR1423600001101532118**  
(u nastavku: Kupac)

zaključili su slijedeći

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE BR. 8739/17**

### **PREAMBULA**

Prodavatelj je stvarni i zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine, i to: **zk.č.br.: 2270/31**, oznake zemljišta: **DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG**, površine 1429 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnoknjižni uložak broj: 109065 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a što odgovara katastarskoj čestici broj:6895/30, k.o. Centar.

Na zemljištu iz prethodnog stavka u tijeku je izgradnja «**Poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom**», te stoga navedena građevina nije etažirana niti upisana u katastar i zemljišne knjige nadležnog suda.

Za «**Poslovno-stambenu građevinu Z4 s trafostanicom**» izdana je građevinska dozvola od 29.11.2016. godine, **KLASA:UP/I-361-03/16-001/1278**, Ur.broj:251-13-22-1/050-16-8, pravomoćna sa danom 02.12.2016. godine, te dana 25.07.2017. izdana je Izmjena i dopuna građevinske dozvole, **KLASA:UP/I-361-03/17-001/1141**, UR.BROJ: 251-13-22-1/050-17-2, pravomoćna sa danom 27.07.2017. godine.

### **PREDMET UGOVORA**

#### **Članak 1.**

**1.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje stan u «**Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom**», koja se gradi na **zk.č.br.:2270/31**, oznake zemljišta: **DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG**, površine 1429 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnoknjižni uložak broj: 109065 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, i to:

**- DVOSOBNI STAN: S 1, 1. KAT**

uključujući i suvlasnički dio zemljišta, te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine, srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama članka 68., 69.

članka 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: Nekretnina).

1.2. Kupac se obvezuje istovremeno sa zaključenjem ovog Ugovora zaključiti i Ugovor o kupoprodaji garažnog parkirnog mjesta u «Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom».

1.3. Netto komercijalna površina Nekretnine iz članka 1. točke 1.1. ovog Ugovora iznosi:

**UKUPNO:**

**46,69 m<sup>2</sup>**

**Prikaz strukture cijene i obračun PDV-a:**

| Opis stavke      | Jedinična cijena (kn) | m <sup>2</sup> | Osnovica za porez na promet nekretnina (kn) | Osnovica za porez na dodanu vrijednost (kn) | PDV (kn)   | Ugovoreni iznos (kn) |
|------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------|----------------------|
| stan             | 20.057,20             | 38,60          | 0,00                                        | 619.366,34                                  | 154.841,58 | 774.207,92           |
| loggia           | 14.996,04             | 8,09           | 0,00                                        | 97.054,37                                   | 24.263,59  | 121.317,96           |
| Ukupno ugovoreno |                       | 46,69          | 0,00                                        | 716.420,71                                  | 179.105,17 | 895.525,88           |

1.4. Površina Nekretnine iskazana je u skladu s katalogom, pa Kupac i Prodavatelj prihvaćaju da se ugovorena cijena neće mijenjati zbog eventualnog odstupanja u kvadraturi do kojeg bi došlo na osnovi izvedenog stanja te eventualnih naknadnih izmjena u opisu i izgledu nekretnine ukoliko su takve izmjene neophodne zbog tehničkih razloga odnosno nužne za potrebe regularnog funkcioniranja i upotrebe predmetne nekretnine i građevine kao cjeline, a koje bi iznosilo najviše  $\pm 2\%$  od ovim ugovorom ugovorene površine.

1.5. Iznimno, u slučaju da je kvadratura po stvarno izvedenom stanju veća od ugovorene kvadrature za više od 2% površine utvrđene ovim Ugovorom, Kupac je dužan izvršiti nadoplatu kupoprodajne cijene, ali samo razliku u kvadraturi koja prelazi ugovorenu kvadraturu uvećanu za 2% površine.

U slučaju da je kvadratura po stvarno izvedenom stanju manja od ugovorene kvadrature za više od 2% površine utvrđene ovim Ugovorom, Prodavatelj je dužan izvršiti povrat kupoprodajne cijene, ali samo za razliku u kvadraturi koja prelazi ugovorenu kvadraturu umanjenu za 2% površine utvrđene ovim Ugovorom.

Nadopлата odnosno povrat razlike kupoprodajne cijene za višak odnosno manjak kvadrata obračunati će se po cijenama iz ovog Ugovora.

**KUPOPRODAJNA CIJENA**

**Članak 2.**

2.1. Ukupna cijena nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora izražena u eurima iznosi:

**119.435,00 EUR**

(slovima: stodevetnaesttisucacetristotridesetpet EUR )

plativo u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan plaćanja.

Ukupna cijena nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora preračunata u kune formirana je na osnovi **2.675,00 EUR/m2 za stan, 2.000,00 EUR/m2 za loggia**, a sve prema tečajnoj listi HNB Srednji za devize ,broj **188** od **29.09.2017.** (**1 EUR = 7,498018 kn**) iznosi:

**895.525,88 kn**

(slovima: osamstodevedesetpettisucapetstodvadesetpet kn i osamdesetosam lipa )

### **NAČIN PLAĆANJA**

#### **Članak 3.**

**3.1.** Kupac se obvezuje uplatiti iznos od:

**119.435,00 EUR**

(slovima: stodevetnaesttisucacetristotridesetpet EUR )

na slijedeći način:

**1. dio kupoprodajne cijene u iznosu od 5.971,75 EUR, najkasnije do 31.10.2017. godine.**

Iznos utvrđen u prethodnom stavku predstavlja kaparu u visini od **5%** ukupno ugovorenog iznosa.

Plaćena kapara uračunava se u kupoprodajnu cijenu Nekretnine.

**2. dio kupoprodajne cijene u iznosu od 113.463,25 EUR, najkasnije do 31.10.2017. godine.**

**3.2.** Kada Kupac plaća kupoprodajnu cijenu utvrđenu ovim člankom putem pošte, banke ili neke druge ustanove za platni promet, smatrat će se da je plaćanje izvršeno danom kada su sredstva prispjela na račun Prodavatelja.

**3.3.** Sva plaćanja po ovom ugovoru Kupac će izvršiti na račun Prodavatelja broj: **IBAN:HR39 2340 0091 1108 7796 2, Privredna banka Zagreb d.d.,** s oznakom Nekretnine, te broja i datuma ovog Ugovora.

**3.4.** Prodavatelj jamči Kupcu nepromjenjivost ugovorene kupoprodajne cijene, a Kupac se odriče potraživanja prema Prodavatelju s osnova kamata na novčana sredstva uplaćena prije primopredaje Nekretnine propisanih člankom 13. Zakona o zaštiti potrošača (NN 41/14, 110/15).

**ROK**

#### **Članak 4.**

**4.1.** Prodavatelj se obvezuje pozvati Kupca na primopredaju Nekretnine odnosno predaju Nekretnine u posjed Kupcu najkasnije do **31.10.2017. godine**.

#### **OBVEZE PRODAVATELJA**

#### **Članak 5.**

**5.1.** Prodavatelj jamči Kupcu da će, kada se za to ispune ovim Ugovorom ugovoreni uvjeti, omogućiti Kupcu upis prava vlasništva Nekretnine, da na njoj u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, smanjuje ili ograničava prava Kupca, da nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima, osim uknjiženog založnog prava Banke – Kreditora Prodavatelja, te da ne postoje nikakvi stvarnopravni ili obveznopravni zahtjevi trećih osoba. Prodavatelj se obvezuje uknjiženo založno pravo Banke – Kreditora Prodavatelja brisati kao teret Nekretnine odmah po provedbi Elaborata o etažiranju u zemljišnoj knjizi.

**5.2.** Prodavatelj se obvezuje da od trenutka potpisa ovog Ugovora pa do dana izdavanja Tabularne isprave Kupcu i upisa Kupca u zemljišne knjige neće u pogledu Nekretnine stjecati prava u korist trećih osoba, da Nekretninu neće otuđiti niti opteretiti u korist trećih osoba, ili istom na bilo koji način raspolagati.

**5.3.** Prodavatelj se obvezuje da će Dodatkom ovom Ugovoru o kupoprodaji utvrditi sve konačne vrijednosti i pojedinosti oko predmetne Nekretnine kako bi se na temelju takvog Dodatka Ugovoru mogla izdati valjana Tabularna isprava Kupcu.

**5.4.** Prodavatelj se obvezuje da će sve potrebne radnje u cilju izrade Elaborata o etažiranju provesti o svom trošku, te da će poduzeti sve radnje radi ovjere i provedbe Elaborata u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu, u najkraćem mogućem roku.

**5.5.** Prodavatelj se obvezuje pribaviti energetski certifikat za «Poslovno-stambenu građevinu Z4 s trafostanicom» odnosno za njezine posebne dijelove, prije izdavanja Uporabne dozvole i isti predati Kupcu.

#### **OBVEZE KUPCA**

#### **Članak 6.**

**6.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se pod primopredajom Nekretnine u posjed smatrati primopredaja potpuno dovršene Nekretnine za korištenje, s time da eventualno manji nedostaci koji nemaju bitnog utjecaja na uporabu Nekretnine, neće biti razlog za odlaganje primopredaje.

**6.2.** Kupac je dužan preuzeti Nekretninu u roku od **8 dana** od primitka poziva Prodavatelja na primopredaju, pod uvjetom da je do tog dana Kupac ispunio sve obveze iz ovog Ugovora i Ugovora opisanog u točki 1.2. članka 1. ovog Ugovora.

**6.3.** O primopredaji Nekretnine i stupanju u posjed Ugovorne strane sačinīt će Zapisnik o primopredaji. Danom potpisa navedenog Zapisnika rizik slučajne propasti Nekretnine prelazi na Kupca.

6.4. Prodavatelj nije dužan predati Nekretninu u posjed Kupcu, niti mu omogućiti upis prava vlasništva Nekretnine prije podmirenja cjelokupne kupoprodajne cijene.

6.5. Kupac se obvezuje da će kao vlasnik Nekretnine, kada se za to steknu s ostalim suvlasnicima „Poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom» sklopi ugovor, sukladno članku 377. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojim će se utvrditi način korištenja, upravljanja i održavanja kolnog praga garažnim mjestima, rampe i drugih pripadajućih uređaja.

## **GARANCIJE I ISTICANJE NEDOSTATAKA**

### **Članak 7.**

7.1. Prodavatelj jamči Kupcu za solidnost konstrukcije građevine iz članka 2. u razdoblju od 10 godina od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta, za kvalitetu građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova u roku od 2 (dvije) godine od dana uspješnog tehničkog pregleda objekta, dok će za ugrađenu opremu, uređaje i instalacije u Nekretnini Prodavatelj prenijeti na Kupca garancije primljene od Proizvođača odnosno Isporučitelja, uz uvjet propisanog korištenja i održavanja istih.

7.2. Kupac je dužan prilikom preuzimanja Nekretnine i stupanja u posjed odmah staviti prigovore na uočene nedostatke, što će se konstatirati u zapisniku o primopredaji.

7.3. O skrivenim nedostacima Kupac je obavezan obavijestiti Prodavatelja čim ih uoči, a istekom 2 (dvije) godine od dana primopredaje Nekretnine, Kupac gubi pravo pozivati se na skrivene nedostatke Nekretnine, te prestaje i obveza Prodavatelja za njihovim otklanjanjem. Pored toga, odmah po uočavanju skrivenih nedostataka, Kupac je dužan poduzeti mjere u cilju sprječavanja nastanka daljnje štete.

## **TABULARNA ISPRAVA**

### **Članak 8.**

8.1. Prodavatelj se obvezuje izdati Kupcu Tabularnu ispravu, kojom će dozvoliti Kupcu da bez ikakvih daljnjih pitanja i suglasnosti uknjiži pravo vlasništva na svoje ime na Nekretnini iz ovog Ugovora u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima, u roku od 90 dana nakon što se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

- u potpunosti završena izgradnja Poslovno-stambene građevine iz ovog Ugovora,
- plaćena kupoprodajna cijena u cijelosti shodno odredbama ovog Ugovora,
- proveden Elaborat etažiranja za Poslovno-stambenu građevinu iz ovog Ugovora u zemljišnoj knjizi.

8.2. U slučaju potrebe za sklapanjem dodatka ovom Ugovoru o kupoprodaji, Prodavatelj se obvezuje pristupiti sklapanju istog u primjerenom roku od dana primitka obavijesti od Kupca, kako bi se Kupcu omogućio upis prava vlasništva na predmetu kupoprodaje u zemljišnim knjigama.

**8.3.** Prodavatelj će na pisani zahtjev Kupca dostaviti Kupcu sve potrebne ~~isprave~~ kojima raspolaže, a koje može zatražiti zemljišnoknjižni odjel nadležnog ~~suda~~, katastar ili drugo državno tijelo, a sve u svrhu uknjižbe prava vlasništva na ~~ime Kupca~~ na predmetu kupoprodaje, ukoliko je za izdavanje navedenih isprava ~~zavezan~~ Prodavatelj.

**8.4.** Sve troškove u vezi sa zemljišno-knjižnim prijenosom vlasništva s ~~Prodavatelja~~ na Kupca snosi Kupac.

## **POREZ**

### **Članak 9.**

**9.1.** Temeljem članka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 69/97, 25/00, 127/00, 153/02, 22/11, 143/14) Kupac je oslobođen prijave ovog Ugovora Poreznoj upravi i plaćanja poreza na promet nekretnina.

**9.2.** Utvrđuje se da će se svi porezi i bilo koja utvrđena davanja plaćati prema ~~važećim~~ zakonskim i podzakonskim propisima u ono vrijeme kada po tom propisu nastupi obveza.

## **RJEŠAVANJE SPOROVA**

### **Članak 10.**

**10.1.** Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor u dobroj vjeri i nastojat će eventualne sporove rješavati sporazumno, a ukoliko to ne uspiju, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

## **RASKID UGOVORA**

### **Članak 11.**

**11.1.** Kupac i Prodavatelj imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor u kojem slučaju je Prodavatelj obvezan vratiti Kupcu uplaćena novčana sredstva bez kamata, u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave pisane izjave o raskidu.

**11.2.** Ovaj Ugovor se smatra raskinutim, bez potrebnih pisanih izjava ugovornih strana te ostalih suglasnosti, ukoliko Kupac ne uplati iznos kupoprodajne cijene do trenutka određenog člankom 3. točkom 3.1. ovog Ugovora i ukoliko Kupac ne sklopi Ugovor iz članka 1. točka 1.2. ovog Ugovora i ne uplati iznos kupoprodajne cijene do trenutka određenog odredbama tog ugovora. U tom slučaju Prodavatelj pridržava pravo zadržati iznos uplaćene kapare.

**11.3.** Ukoliko Kupac odustane od ovog Ugovora, Prodavatelj ima pravo zadržati primljenu kaparu, te pravo na naknadu štete u koju će se kapara uračunati.

**11.4.** Ukoliko Prodavatelj odustane od ovog Ugovora, Prodavatelj je obvezan Kupcu izvršiti povrat uplaćene kapare bez kamata u roku od 30 dana od dana odustanka.

**OPŠTNE ODREDBE**

**Članak 12.**

**12.1.** Za sve situacije koje nisu obuhvaćene ovim Ugovorom, primijenjuje se Zakon o obveznim odnosima.

**12.2.** Ovaj Ugovor izrađen je i potpisan u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih (2) dva, za interne potrebe, odmah zadržava Prodavatelj, a 2 (dva) primjerka predaje Kupac, radi ovjere potpisa Prodavatelja. Pri tom 1 (jedan) primjerak ovjerenog Ugovora zadržava Javni bilježnik u svojoj arhivi, a drugi primjerak zadržava Kupac.

Istovremeno s ovjerom potpisa Prodavatelja Kupac je dužan dati ovjeriti 4 (četiri) primjerka preslike ovog Ugovora, te je dužan 1 (jedan) ovjereni primjerak preslike odmah predati Prodavatelju, a 3 (tri) ovjerena primjerka preslike zadržava za svoje potrebe.

Troškove ovjere potpisa Prodavatelja, te troškove ovjere preslika, snosi Kupac.

**12.3.** Ugovorne strane su suglasne da bilo kakvi prethodni usmeni dogovori trenutkom potpisa ovog Ugovora prestaju važiti, te da nikakve izmjene i dopune ovog Ugovora neće biti valjane ukoliko nisu sastavljene u pisanoj formi i potpisane od obiju strana.

**12.4.** Ugovorne strane ovaj su Ugovor pročitale, međusobno rastumačile, nakon čega izjavljuju da je u Ugovoru sadržana njihova slobodno izražena volja, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, 02.10.2017.

**Za Prodavatelja:**

**TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.**

Direktor:  
Ozren Domjanić s.s.i.g.

**TEHNIKA**  
**ZVONIMIR d.o.o.**

**Za Kupca:**

**Vlado Čakarić**

**ZBUKA**  
obr. za graditelj  
VI. Vlado Čakarić  
ZAGREB, IL  
OIB: 5305130000

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Pero Džankić, ZAGREB , Ulica grada Vukovara 269G potvrđujem da su

1. OZREN DOMJANIĆ (OIB: 48830234068), rođen 12.06.1977. godine, ZAGREB , MATIJE MURKA 5 A, direktor TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., OIB: 85950064896, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdio uvidom u sudski registar MBS 081045645, putem interneta na dan ovjere(zastupa društvo pojedinačno i samostalno), priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

2. VLADO ČAKARIĆ (OIB: 53051615930), rođen 17.08.1960. godine, ZAGREB , POTOK 40 A, vl..obrta ŽBUKA, obrt za graditeljstvo, vl. Vlado Čakarić, Zagreb, Ilica 506, čije sam svojstvo vlasnika utvrdio uvidom u Rješenje Grada Zagreba- Gradski ured za gospodarstvo, rad i poduzetništvo, Odjel za gospodarske djelatnosti i rad, Područni ured Susedgrad, Klasa: UP/I-311-02/15-002/703, Ur.broj: 251-09-05/404-15-2 od dana 09.10.2015. godine, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam (na temelju):

1. OI 103765491 izdanom od PU ZAGREBAČKA, potpis stranke deponiran pod poslovnim brojem OU-133/2016.

2. OI 104161918 izdanom od PU ZAGREBAČKA dana 17. svibnja 2010..

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 20,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 60,00 kn + PDV 25% (15,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-8206/2017  
U Zagrebu, 10.10.2017.

Javni bilježnik  
Pero Džankić  
Za javnog bilježnika  
javnobilježnički prisjednik  
Martina Plastić



Ja, JAVNI BILJEŽNIK Pero Džankić, ZAGREB , Ulica grada Vukovara 269G potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave

Ugovor o kupoprodaji nekretnine br. 8739/17 od dana 02.10.2017.

Ispisan je računalnim pisačem koji ima 8 stranica, a ovjerava se u 4 primjerka.

Izvorna isprava se po tvrdnji stranke nalazi kod stranke, a donijela ju je sa sobom stranka VLADO ČAKARIĆ (OIB: 53051615930), rođen 17.08.1960. godine, ZAGREB , POTOK 40 A, vl..obrta ŽBUKA, obrt za graditeljstvo, vl. Vlado Čakarić, Zagreb, Ilica 506 (OI br. 104161918 PU ZAGREBAČKA).

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. ZJB u iznosu od 37,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 40,00 kn + PDV 25% (10,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-8207/2017  
U Zagrebu, 10.10.2017.

Javni bilježnik  
Pero Džankić  
Za javnog bilježnika  
javnobilježnički prisjednik  
Martina Plastić





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**

Odjel za graditeljstvo  
Središnji odsjek za graditeljstvo  
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

Ovo rješenje je postalo

pravomoćno 2.12.16

Zagreb, 2.12.16

Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278

Ur. broj: 251-13-22-1/050-16-8

Zagreb, 29.11.2016.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva Tehnika Zvonimir d. o. o. (OIB 85950064896), iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 274., temeljem članka 99. stavak 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/2013), izdaje sljedeću:

**GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

1. Dozvoljava se trgovačkom društvu Tehnika Zvonimir d. o. o. (OIB 85950064896), iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 274., izgradnja 2. faze poslovno stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k. č. br. 6895/30 k. o. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno stambene građevine, ukupne građevinske bruto površine 9.014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno garažnim prostorom.

Izgradnja se dozvoljava u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake CZ-Z4 izrađenim po trgovačkom društvu Tehnika projektiranje d. o. o. u listopadu 2016 koji je ovjerila glavna projektantica Nives Jurinčić d. i. a.

Ovjereni glavni projekt je sastavni dio ove dozvole, a sastoji se od sljedećih projekata:

- Mapa 1: TD 15/2016, Arhitektonski projekt izrađen po trgovačkom društvu Tehnika projektiranje d. o. o. u listopadu 2016
- Mapa 2. 1 i 2. 2.: TD 15/2016, Građevinski projekt – Projekt konstrukcije izrađen po trgovačkom društvu Stating d. o. o. u svibnju 2016.;
- Mapa 3: TD 15/2016, Projekt vodovoda i kanalizacije izrađen po trgovačkom društvu Tehnika projektiranje d. o. o. u listopadu 2016
- Mapa 4.1 (knjiga 1 i 2): TD 2016/1489, Elektrotehnički projekt jake i slabe struje izrađen po trgovačkom društvu IPRO Inženjering d. o. o. u listopadu 2016.
- Mapa 4.2: TD 2016/1489, Elektrotehnički projekt sustava za dojavu požara izrađen po trgovačkom društvu IPRO Inženjering d. o. o. u listopadu 2016.
- Mapa 4.3: TD 2016/1489, Elektrotehnički projekt diesel agregatske stanice izrađen po trgovačkom društvu IPRO Inženjering d. o. o. u listopadu 2016.
- Mapa 4.4: TD 2016/1489, Elektrotehnički projekt dvonamjenskog skloništa izrađen po trgovačkom društvu IPRO Inženjering d. o. o. u listopadu 2016.

- Mapa 5.1: TD AP-09/16, Strojarski projekt plina, grijanja, hlađenja i ventilacije izrađen po trgovačkom društvu Andlar projekt d. o. o. u listopadu 2016.
- Mapa 5.2: TD AP-09/16, Strojarski projekt ventilacije i grijanja skloništa izrađen po trgovačkom društvu Andlar projekt d. o. o. u listopadu 2016.
- Mapa 6: TD 16-126, Elektrotehnički projekt transformatorske stanice 10 (20)/0,4kV, 1x1000 kVA oznake N1S 1145 SPG „Z4-Centar Zvonimir“ izrađen po trgovačkom društvu Projektni biro Naglič d. o. o. u listopadu 2016.
- Mapa 7: TD 582-12, Projekt automatske sprinkler instalacije izrađen po trgovačkom društvu Apin projekt d. o. o. u listopadu 2016.
- Mapa 10: TD 15/2016, Projekt zgrade u odnosu na racionalnu uporabu energije i toplinsku zaštitu izrađen po trgovačkom društvu Tehnika projektiranje d. o. o. u listopadu 2016.
- Mapa 11: TD 3K-416030, Projekt zgrade u odnosu na akustička svojstva građevnih dijelova izrađen po trgovačkom društvu 3K d. o. o. u listopadu 2016.
- Mapa 12: TD DP 3489 - 3492, Projekt dizala izrađen po Uredu ovlaštenog inženjera strojarstva Damir Šplajt u listopadu 2016.

2. Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.

3. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

4. Zgrada mora, u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od 7 godina, od dana prijave početka građenja.

## OBRAZLOŽENJE

Trgovačko društvo Tehnika Zvonimir d. o. o. (OIB 85950064896), iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 274., zatražilo je podneskom od 21. 10. 2016. godine izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k. č. br. 6895/30 k. o. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno stambene građevine, ukupne građevinske bruto površine 9.014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno garažnim prostorom.

Za izgradnju 1. faze predmetne građevine, odnosno za izgradnju zaštite građevne jame na predmetnoj građevnoj čestici izdana je građevinska dozvola Klasa: UP/I 361-03/2015-001/416, Urbroj: 251-13-22-150-2015-6 od 25. 8. 2015., Izmjena građevinske dozvole Kl. Up/I-361-03/16-001/1120, Urbroj: 251-13-22-1-16-2 od 20. 9. 2016. u kojoj je Rješenjem Kl. Up/I-361-03/16-01/1120, Urbroj: 251-13-22-1-16-3 od 12. 10. 2016. ispravljena greška.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

1. Tri primjerka glavnog projekta navedenog u točki 1. izreke s izjavom projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen;

2. Izvješća o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti TD-R-69/16 od 2. 11. 2016. izrađeno po Branislavu Škori d. i. g., ovlaštenom revidentu za mehaničku otpornost i stabilnost betonskih i zidanih konstrukcija;

3. Elaborate koji su prethodili izradi glavnog projekta:

- Elaborat zaštite od požara br. 022A-05/12, izrađen po trgovačkom društvu Inženjering „Kosović“ d. o. o. u listopadu 2016.;
- Elaborat zaštite na radu br. 022A-05/12, izrađen po trgovačkom društvu Inženjering

„Kosović“ d. o. o. u listopadu 2016.;

4. Potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima i to:

- Ministarstva unutarnjih poslova, P. u. zagrebačke, Sektora upravnih i inspekcijskih poslova, Inspektorata unutarnjih poslova, Br. 511-19-25/1-11468/1-2016 od 22. 11. 2016.
- Ministarstva zdravlja, Službe županijske sanitarne inspekcije Kl. 540-02/16-05/432, Urbroj: 534-07-2-1-7/8-16-2 od 8. 11. 2016.
- HEP Operatora distribucijskog sustava d. o. o., Br. 4400100101/28156/16AF od 14. 11. 2016.
- Vodoopskrbe i odvodnje, Oznaka VIO-06-04-16-4639, Urbroj: 00-16-001 od 2. 11. 2016.
- Vodoopskrbe i odvodnje, br. 10/461-b1 od 26. 10. 2016. .
- Odjela za promet ovog Gradskog ureda Kl. 340-03/16-05/510, Urbroj: 251-13-42/2-206-16-2 od 3. 11. 2016.
- HAKOM-a, Kl. 361-03/16-02/5355, Urbroj: 376-10/DČ-16-4 (HP) od 9. 11. 2016.
- Zagrebačkog Holdinga d. d., Podružnice Čistoća br. CIST-37-12-00067 od 28. 10. 2016.
- Gradske plinare Zagreb d. o. o. br. 408013 od 10. 11. 2016.
- Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode Kl. 612-08/16-23/241, Urbroj: 251-18-02-16-02 od 28. 10. 2016. .
- Hrvatskih voda Kl. 325-01/16-07/0005031, Urbroj: 374-25-3-16-2 od 10. 11. 2016.
- HŽ Infrastrukture d. o. o. br. 955/16 od 3. 11. 2016.

5. Dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole:

- Izvadak iz zemljišne knjige z. k. ul. 109065 k. o. Grad Zagreb s upisanim pravom vlasništva z. k. č. 2270/31 u korist investitora;

6. Dokaz da može biti investitor transformatorske stanice:

- Suglasnost HEP Operatora distribucijskog sustava d. o. o., Br. 4400100101/28329/16AF od 15. 11. 2016.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je da su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti iz članka 108. stavak 2. Zakona o gradnji.

Uvidom u glavni projekt utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu s Lokacijskom dozvolom Kl. Up/I-350-05/12-01/392, Urbroj: 251-13-1/024-15-9 od 9. 11. 2015., kojoj je važenje produženo Rješenjem Kl. Up/I-350-05/2014-01/112, Urbroj: 251-13-21/103-14-04 od 21. 8. 2014., a koja je izmijenjena i dopunjena Izmjenom i dopunom lokacijske dozvole Kl. Up/I-350-05/16-01/88, Urbroj: 251-13-21-1/024-16-6 od 14. 7. 2016. i Izmjenom i dopunom lokacijske dozvole Kl. Up/I-350-05/16-001/146, Urbroj: 251-13-21-1/032-16-6 od 17. 10. 2016. Također je utvrđeno da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba, da je propisano označen, te izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova. Nadalje, utvrđeno je da godišnja potrebna toplinska energija za grijanje po jedinici ploštine korisne površine zgrada Q''H,nd iznosi manje od 25 kWh/(m<sup>2</sup>·a), tako da se, sukladno odredbi čl. 66. st. 5. Tehničkog propisa o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 128/15), elaborat alternativnih sustava opskrbe energijom ne izrađuje.

Tehnika d. d., kao vlasnik k. č. br. 6895/26 i 6895/29 k. o. Centar, koje neposredno graniče s predmetnom nekretninom, se izjavom br. 1290(6423)/2016 od 28. 11. 2016. suglasila s predmetnom izgradnjom. Grad Zagreb, kao vlasnik k. č. br. 6830/1 i 6895/11 k. o. Centar, koje neposredno graniče s predmetnom nekretninom se, po opunomoćeniku Nikici Milasu d. t. a., također suglasio s predmetnom izgradnjom (zapisnik Kl. Up/I-361-03/16-001/1278, Urbroj: 251-13-22-1/050-16-7 od 28. 11. 2016.

Slijedom iznesenoga, a temeljem odredbe članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, odlučeno je kao u izreci ove građevinske dozvole.

Utvrđenje iz toč. 2. izreke temelji se na odredbi čl. 123. st 1., utvrđenje iz toč. 3. izreke na odredbi čl. 131. st. 1., a utvrđenje iz točke 4. na odredbi čl. 124. st. 1. Zakona o gradnji.

4

| 1. KAT                                   |       |                 |                  |             |
|------------------------------------------|-------|-----------------|------------------|-------------|
| OZNAKA<br>PROSTORA                       | GRUPA | PROSTORIJA      | POVRŠINA<br>(m2) | POD         |
| <b>STAMBENI PROSTOR</b>                  |       |                 |                  |             |
| 1-01                                     | SP    | HODNIK          | 12,69            | ker.pl.     |
| S1                                       | SP    | 1-SOBNI         |                  |             |
| S1.1                                     | SP    | HODNIK          | 3,30             | parket      |
| S1.2                                     | SP    | KUPAONA         | 4,88             | ker.pl      |
| S1.3                                     | SP    | KUHINJA         | 4,95             | ker.pl      |
| S1.4                                     | SP    | BORAVAK + BLAG. | 25,35            | parket      |
| S2                                       | SP    | 3-SOBNI         |                  |             |
| S2.1                                     | SP    | HODNIK          | 4,23             | parket      |
| S2.2                                     | SP    | BORAVAK + BLAG. | 26,48            | parket      |
| S2.3                                     | SP    | KUHINJA         | 6,70             | ker.pl.     |
| S2.4                                     | SP    | HODNIK          | 2,17             | parket      |
| S2.5                                     | SP    | SOBA            | 11,85            | parket      |
| S2.6                                     | SP    | SOBA            | 15,54            | parket      |
| S2.7                                     | SP    | KUPAONA         | 4,86             | ker.pl      |
| S3                                       | SP    | 2-SOBNI         |                  |             |
| S3.1                                     | SP    | HODNIK          | 3,84             | parket      |
| S3.2                                     | SP    | KUPAONA         | 5,21             | ker.pl      |
| S3.3                                     | SP    | KUHINJA         | 5,96             | ker.pl      |
| S3.4                                     | SP    | BORAVAK + BLAG. | 21,16            | parket      |
| S3.5                                     | SP    | SOBA            | 14,35            | parket      |
| S4                                       | SP    | 4-SOBNI         |                  |             |
| S4.1                                     | SP    | HODNIK          | 3,09             | parket      |
| S4.2                                     | SP    | HODNIK          | 4,52             | parket      |
| S4.3                                     | SP    | WC              | 1,90             | ker.pl.     |
| S4.4                                     | SP    | KUHINJA         | 8,35             | ker.pl      |
| S4.5                                     | SP    | BORAVAK + BLAG. | 28,63            | parket      |
| S4.6                                     | SP    | HODNIK          | 3,83             | parket      |
| S4.7                                     | SP    | KUPAONA         | 4,72             | ker.pl.     |
| S4.8                                     | SP    | SOBA            | 11,18            | parket      |
| S4.9                                     | SP    | SOBA            | 11,58            | parket      |
| S4.10                                    | SP    | SOBA            | 10,54            | parket      |
|                                          |       |                 | 261,86           |             |
| <b>POSLOVNI PROSTOR</b>                  |       |                 |                  |             |
| 1-02                                     | PP    | HODNIK          | 38,38            | ker.pl      |
| 1-03                                     | PP    | POMOĆNI PROSTOR | 7,80             | ker.pl      |
| 1-04                                     | ZP    | EL.INSTALACIJE  | 1,23             | ker.pl      |
| P1                                       | PP    | URED            |                  |             |
| P1.1                                     | PP    | ULAZNI PROSTOR  | 21,58            | tepih ploče |
| P1.2                                     | PP    | HODNIK          | 12,07            | tepih ploče |
| P1.3                                     | PP    | SASTANCI        | 9,00             | tepih ploče |
| P1.4                                     | PP    | URED            | 14,84            | tepih ploče |
| P1.5                                     | PP    | URED            | 13,27            | tepih ploče |
| P1.6                                     | PP    | URED            | 13,36            | tepih ploče |
| P1.7                                     | PP    | URED            | 27,64            | tepih ploče |
| P1.8                                     | PP    | OPEN SPACE      | 91,02            | tepih ploče |
| P1.9                                     | PP    | ČAJNA KUHINJA   | 8,64             | ker.pl      |
| P1.10                                    | PP    | SANITARIJE_Ž    | 3,72             | ker.pl      |
| P1.11                                    | PP    | SANITARIJE_M    | 2,61             | ker.pl      |
| P2                                       | PP    | URED            |                  |             |
| P2.1                                     | PP    | URED            | 72,43            | tepih ploče |
| P2.2                                     | PP    | ČAJNA KUHINJA   | 2,23             | ker.pl.     |
| P2.3                                     | PP    | SANITARIJE      | 2,83             | ker.pl.     |
| P3                                       | PP    | URED            |                  |             |
| P3.1                                     | PP    | URED            | 71,00            | tepih ploče |
| P3.2                                     | PP    | ČAJNA KUHINJA   | 1,94             | ker.pl.     |
| P3.3                                     | PP    | SANITARIJE      | 2,78             | ker.pl.     |
|                                          |       |                 | 418,37           |             |
| <b>STAMBENI PROSTOR+POSLOVNI PROSTOR</b> |       |                 | 680,23           |             |

investitor TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.Zagreb, Ulica grada Vukovara 274.  
 građevina "CENTAR ZVONIMIR"-ZONA ZAHVATA M2  
 GRAĐEVINA Z4 S TRAFOSTANICOM

broj projekta 15/2016  
 oznaka projekta CZ-Z4  
 stranica 2.29

| VERTIKALNE KOMUNIKACIJE                   |    |                         |              |
|-------------------------------------------|----|-------------------------|--------------|
| 1-S1                                      | VK | STUBIŠTE S1_STAMBENI PR | 15,39 ker.pl |
| 1-S2                                      | VK | STUBIŠTE S2_POSLOVNI.PR | 17,05 ker.pl |
|                                           |    |                         | 32,44        |
| VANJSKE OTVORENE NATKRITE POVRŠINE        |    |                         |              |
| S1.5                                      | SP | LOGGIA                  | 7,42 ker.pl. |
| S2.8                                      | SP | BALKON                  | 10,08 ker.pl |
| S3.6                                      | SP | LOGGIA                  | 9,37 ker.pl. |
| S4.11                                     | SP | BALKON                  | 6,20 ker.pl. |
| S4.12                                     | SP | BALKON                  | 6,90 ker.pl. |
| P1.11                                     | PP | LOGGIA                  | 8,75 ker.pl. |
|                                           |    |                         | 48,72        |
| UKUPNO 1.KAT_ZATVORENO                    |    |                         | 712,67       |
| UKUPNO 1.KAT_OTVORENE NATKRIVENE POVRŠINE |    |                         | 48,72        |
| UKUPNO 1.KAT                              |    |                         | 761,39       |

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| STAMBENO-1.KAT_ZATVORENO                 | 261,86 |
| STAMBENO- 1.KAT_VERTIKALNE KOM.          | 15,39  |
| STAMBENO-1.KAT_OTVORENE NATKRIVENE POV.  | 39,97  |
|                                          |        |
| POSLOVNO- 1.KAT_ZATVORENO                | 418,37 |
| POSLOVNO- 1.KAT_VERTIKALNE KOM.          | 17,05  |
| POSLOVNO- 1.KAT_OTVORENE NATKRIVENE POV. | 8,75   |

## 2.4. 1.KAT

### STAMBENI PROSTOR\_S, 1.kat

1. Stan oznake S1 – dvosobni stambeni prostor na 1. katu zgrade, sadržaja: ulazni hodnik, dnevni boravak, kuhinja, soba, kupaoonica korisne površine 38,14 m<sup>2</sup>, i loggia korisne površine 7,46 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu 45,60 m<sup>2</sup>
2. Stan oznake S2 – trosobni stambeni prostor na 1. katu zgrade, sadržaja: ulazni hodnik, dnevni boravak, kuhinja, hodnik, 2 sobe, kupaoonica korisne površine 72,23 m<sup>2</sup> i balkon korisne površine 10,37 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu 82,60 m<sup>2</sup>.
3. Stan oznake S3 – dvosobni stambeni prostor na 1. katu zgrade, sadržaja: ulazni hodnik, dnevni boravak, kuhinja, soba, kupaoonica korisne površine 50,99 m<sup>2</sup> i loggia korisne površine 9,63 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu 60,62 m<sup>2</sup>.
4. Stan oznake S4 – četverosobni stambeni prostor na 1. katu zgrade, sadržaja: ulazni hodnik, dnevni boravak, kuhinja, 2 hodnika, 3 sobe, kupaoonica, wc korisne površine 89,05 m<sup>2</sup>, i 2 balkona korisne površine 13,85 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu 102,90 m<sup>2</sup>.

### POSLOVNI PROSTOR\_P, 1.kat

5. Poslovni prostor oznake P1 – na 1. katu, korisna površina poslovnog prostora 218,80 m<sup>2</sup>, i korisna površina loggie 7,70 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu 226,50 m<sup>2</sup>.
6. Poslovni prostor oznake P2 – na 1. katu, korisne površine 77,71 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom djelomično natkrivenog parkirališnog mjesta (PM4) u prizemlju zgrade, korisne površine 11,82 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu 89,53 m<sup>2</sup>.
7. Poslovni prostor oznake P3 – na 1. katu, korisne površine 75,55 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom djelomično natkrivenog parkirališnog mjesta (PM8), u prizemlju zgrade, korisne površine 12,60 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu 88,15 m<sup>2</sup>.

#### Zajednički prostori stambeno – ZPS:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| - hodnik      | 12,69 m <sup>2</sup> |
| - stubište S1 | 15,39 m <sup>2</sup> |
| - dizalo D1   | 1 kom                |

#### Zajednički prostori poslovno – ZPP:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| - hodnik                       | 39,56 m <sup>2</sup> |
| - pomoćni prostor (održavanje) | 7,80 m <sup>2</sup>  |
| - prostor elektroinstalacija   | 1,49 m <sup>2</sup>  |
| - stubište S2                  | 17,05 m <sup>2</sup> |
| - dizala D2, D3, D4            | 3 kom                |



## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 20.12.2018. 23:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 6356

Broj zadnjeg dnevnika: Z-67665/2018  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                                                                                                                                                                                                                                    | Površina |     |                          | Primjedba |
|------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|--------------------------|-----------|
|      |                               |                                                                                                                                                                                                                                                     | jutro    | čhv | m2                       |           |
| 1.   | 6895/30                       | ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA KNEZA BRANIMIRA BR. 71 A, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR. 38, TRAFOSTANICA I DVORIŠTE<br>DVORIŠTE<br>TRAFOSTANICA<br>ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Ljudevita Posavskog 38, Zagreb, Ulica kneza Branimira 71A |          |     | 1429<br>476<br>30<br>923 |           |
|      |                               | UKUPNO:                                                                                                                                                                                                                                             |          |     | 1429                     |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Primjedba |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | Zaprimljeno 13.12.2018.g. pod brojem Z-67665/2018<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-839/2018                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| 2.1  | ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje građevina na k.č.br. 6895/30 u katastru priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo KlasaUP/I-361-05/17-001/425, Ur.broj:251-13-22-1/050-17-6 od 13. listopada 2017. godine. |           |

B  
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.   | Suvlasnički dio: 88/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)<br><br>dvosobni stan oznake S1 na 1. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaoalice površine 38,14 m2 i loggie površine 7,46 m2<br><br>KARAULA KSENIJA, OIB: 54064498633, ANTUNA MATIJE RELJKOVIĆA 10, 43500 DARUVAR |           |

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 6356

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**C****Teretovnica**

| Rbr.         | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! |               |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.12.2018.

Prodavatelj:

**TEHNIKA**  
**ZVONIMIR d.o.o.**

## ZAPISNIK

Uz kupoprodajni ugovor broj:

8739/17

8740/17

o primordaji Dvorčanoj stana / apartmana / lokala / poslovnog prostora broj 1, etaža 1. kat

ukupne netto korisne površine od 46,69 m<sup>2</sup>, u građevini Centar Zvonimir Z4

spremišta br. 1, etaža 1, ukupne netto korisne površine 13,50 m<sup>2</sup>, garaže / garažnog mjesta br.

40, etaža 1, ukupne netto korisne površine 13,50 m<sup>2</sup>, u građevini Z4

, parkirnog mjesta br. 1, ukupne netto korisne površine 13,50 m<sup>2</sup>, na lokaciji 1

Prodavatelj je navedene nekretnine predao kupcu Milo, Budenjak Posavskog 38

Koji ih je preuzeo u prisustvu predstavnika Prodavatelja Usto Čakčić ul. brta Zbuka

Pri primopredaji ustanovljeno je sljedeće:

Izvršen je temeljiti pregled nekretnina. Utvrđeno je da su svi građevinski, obrtnički i instalaterski radovi predmetnih nekretnina, kao i ugrađena oprema, izvedeni ispravno osim:

STANIT, PAKET VASNU IZA ULAZNIH VRATA

POSTAVITI POKLOPE U STRANJE IZIDE

ODISATI POKLOPE UZIMANJE VREMENJE 1.8.1 1.8.2

Očitana potrošnja

na dan primopredaje:

| broj brojla za el. energiju | VT / kW                                 | NT / kW |
|-----------------------------|-----------------------------------------|---------|
| 11C 62911                   | 6718                                    | 3495    |
| broj brojla za vodu         | stanje potrošnje vode u m <sup>3</sup>  |         |
| 1488584                     |                                         |         |
| broj brojla za plin         | stanje potrošnje plina u m <sup>3</sup> |         |

Kupac nekretnine preuzima ključeve od svih vrata nekretnine, i to od: ulaznih vrata stana 4 komada, glavnih vrata stubišta 4 komada, ormarica za vodomjer 1 komada, zajedničkog ulaza u spremišta stanara 1 komada, spremišta 1 komada, poštanskog sandučića 2 komada, te daljinski za otvaranje ulaza u garažu 1 komada i parkirnog stupića 1 komada.

Potpisom ovog Zapisnika kupac potvrđuje da je preuzeo ključeve, Jamstvene listove, Jamstvenu knjižicu sa svim navedenim nedostacima i očitajima svih brojila, te da je upoznat sa svim odredbama garancije i da na iste nema primjedbi.

Sastavljeno dana 24.12. 2017.

Za Prodavatelja:

**TEHNIKA**  
**ZVONIMIR d.o.o.**

Kupac nekretnine:

1

## JAMSTVO za:

Prodavatelj jamči da će otkloniti sve nedostatke koji će se eventualno pojaviti u jamstvenom roku.

Jamstvo se izdaje prema uvjetima iz kupoprodajnog ugovora i važećim propisima u graditeljstvu te vrijedi za područje Republike Hrvatske.

Jamstvo ne obuhvaća oštećenja nastala uslijed nepravilnog korištenja, rukovanja ili nemara korisnika.

Jamstvo vrijedi pod uvjetom da se korisnik nekretnine pridržava uputa za korištenje i održavanje nekretnine, kako je navedeno u ovoj jamstvenoj knjižici.

Jamstvo ne utječe na prava koja kupcu pripadaju po drugim osnovama.

Jamstvo za građevinske, obrtničke i instalaterske radove daje se na rok od dvije godine.

Jamstveni rok teče od primopredaje nekretnine kupcu, osim ako u kupoprodajnom Ugovoru nije drukčije navedeno.

Ovo Jamstvo izdaje se za STAN S1 u građevini

Centar Zvonimir Z4

Prodavatelj  
**TEKSTILNIKA**  
ZAGREB d.o.o.

Prodavatelj: ZBUIKA

obrt za graditeljstvo

VI Vlado Cokarić

ZAGREB, ILIČA 506

o prihvatanju POSREDOVANJE

## ZAPISNIK

stana / apartmana / lokala / poslovnog prostora broj 1, etaža 15AT

ukupne netto korisne površine od 46,69 m<sup>2</sup>, u građevini OBUTAK ZVOJNAR 24

spremišta br. 1, etaža 1, ukupne netto korisne površine 1 m<sup>2</sup>, garaže / garažnog mjesta br.

40, etaža 2, ukupne netto korisne površine 1310 m<sup>2</sup>, u građevini 24

, parkirnog mjesta br. 1, ukupne netto korisne površine 1 m<sup>2</sup>, na lokaciji 1

ULICA GLEDVITA POSREDOVANJE 38

Prodavatelj je navedene nekretnosti predao kupcu ESVITI KAZANICA

Koji ih je preuzeo u prisustvu predstavnika Prodavatelja VLADO COKARIĆ

Pri primopredaji ustanovljeno je sljedeće:

Izvršen je temeljit pregled nekretnosti. Utvrđeno je da su svi građevinski, obrtnički i instalaterski radovi predmetnih nekretnosti, kao i ugrađena oprema, izvedeni ispravno osim:

Očitana potrošnja

na dan primopredaje:

| broj brojila za el. energiju | VT / kW                                 | NT / kW      |
|------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| <u>110 G2911</u>             | <u>67,28</u>                            | <u>31,95</u> |
| broj brojila za vodu         | stanje potrošnje vode u m <sup>3</sup>  |              |
| <u>2482584</u>               |                                         |              |
| broj brojila za plin         | stanje potrošnje plina u m <sup>3</sup> |              |
|                              |                                         |              |

Kupac nekretnosti preuzima ključeve od svih vrata nekretnosti, i to od: ulaznih vrata stana 4 komada, glavnih vrata stubišta 4 komada, ormarića za vodomjer 1 komada, zajedničkog ulaza u spremište stanara 1 komada, spremišta 1 komada, poštanskog sandučića 2 komada, te daljinski za otvaranje ulaza u garažu 1 komada i parkirnog stupića 1 komada.

Potpisom ovog Zapisnika kupac potvrđuje da je preuzeo ključeve, Jamstvene listove, Jamstvenu knjižicu sa svim navedenim nedostacima i očitanjima svih brojila, te da je upoznat sa svim odredbama garancije i da na iste nema primjedbi.

Sastavljeno dana 09.12. 2017.

Za Prodavatelja:  
obrt za graditeljstvo  
VI Vlado Cokarić  
ZAGREB, ILIČA 506  
IBAN: 2305101030

Kupac nekretnosti:  
Kazanka Jofyć

## JAMSTVO za:

Prodavatelj jamči da će otkloniti sve nedostatke koji će se eventualno pojaviti u jamstvenom roku. Jamstvo se izdaje prema uvjetima iz kupoprodajnog ugovora i važećim propisima u graditeljstvu te vrijedi za područje Republike Hrvatske.

Jamstvo ne obuhvaća oštećenja nastala uslijed nepravilnog korištenja, rukovanja ili nemara korisnika. Jamstvo vrijedi pod uvjetom da se korisnik nekretnine pridržava uputa za korištenje i održavanje nekretnine, kako je navedeno u ovoj jamstvenoj knjižici.

Jamstvo ne utječe na prava koja kupcu pripadaju po drugim osnovama.

Jamstvo za građevinske, obrtničke i instalaterske radove daje se na rok od dvije godine.

Jamstveni rok teče od primopredaje nekretnine kupcu, osim ako u kupoprodajnom Ugovoru nije drukčije navedeno.

Ovo Jamstvo izdaje se za STAN SK u građevini

CESTAR ZVONIMIR

Prodavatelj:

Prodavatelj  
CESTAR ZVONIMIR  
VI. V. 1993. Godina  
ZAGREB, 12. 11. 93

**TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB 85950064896, IBAN:HR39 2340 0091 1108 7796 2, Privredna banka Zagreb d.d., koju zastupa direktor Ozren Domjanić s.s.i.g.**

---

**DOZVOLA ZA USELJENJE BR. 40/17**

Na temelju Ugovora broj 8739/17 za kupnju stana u objektu **Centar Zvonimir Z4** u ZAGREBU i Ugovora broj 8740/17 za kupnju garažnog mjesta, kupac **Vlado Čakarić, OIB 53051615930, vl.obrta „ŽBUKA“ obrt za graditeljstvo**, Ilica 506, 10000 Zagreb uplatio/la je kompletno ugovoreni iznos za:

**STAN BROJ: S 1**

**GARAŽNO MJESTO:GM 40**

**POVRŠINE: 46,69 m2**

**POVRŠINE: 13,50**

**ETAŽA: 1. KAT**

**ETAŽA: NIVO -2**

**NA ADRESI: Ulica Ljudevita Posavskog 38 ,u Zagrebu,**

**te se izdaje dozvola za useljenje.**

Kupac je preuzeo za svoj stan pripadajuću elektroenergetsku suglasnost i primjerak ugovora o korištenju mreže i opskrbi električne energije.

Kupac se obvezuje predmetnu nekretninu preuzeti najkasnije u roku od 8 dana od dana izdavanja ove dozvole za useljenje, u suprotnom dužan je snositi troškove i nastalu štetu, sukladno odredbama Ugovora o prodaji.

Kupac se obvezuje:

- temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prije preuzimanja dozvole za useljenje svojim potpisom potvrditi odredbe međuvlasničkog ugovora o upravljanju zgradom,

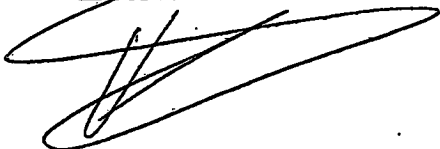
-obavezno pročitati jamstvenu knjižicu i upute o korištenju i održavanju nekretnine koja je preuzeta prilikom primitka dozvole za useljenje.

Kupac je suglasan da sve zatražene preinake koje su izvedene na nekretnini, obvezuje se platiti u roku od 8 dana od dana dobivanja toškovnika.

Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da ovaj akt ima značaj konačnog obračuna, te jedna prema drugoj nemaju nikakvih financijskih potraživanja iz bilo koje osnove.

**Zagreb,**

**ZA KUPCA:**



**ZA TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.**



**TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.**

**VLADO ČAKARIĆ**, vl. "ŽBUKA" obrta za graditeljstvo, Zagreb, Ilica 506, OIB: 53051615930  
(u daljnjem tekstu: Cedent)

i

**KSENIJA KARLAULA** iz Daruvara, A. M. Reljkovića 10, OIB: 54064498633 (u daljnjem tekstu: Cesionar)

u skladu s čl. 80. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, dalje: ZOO) sklapaju sljedeći

## **UGOVOR O CESIJI**

### **Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su:

- Cedent i "TEHNIKA ZVONIMIR" d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 85950064896 02.10.2017. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine br. 8739/17 na kojem su potpisi ugovornih strana ovjereni kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod poslovnim brojem OV-8206/2017 dana 10.10.2017.,
- Cedent i Cesionar 07.12.2017. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine br. 03/17 na kojem su potpisi ugovornih strana ovjereni kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod poslovnim brojem OV-9917/2017 dana 07.12.2017.

### **Članak 2.**

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da se kupoprodajni ugovori iz čl. 1. ovog Ugovora odnose na nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, postojeću na z.k.č.br. 2270/31 što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja dvorište Ulica Ljudevita Posavskog u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to na dvosobni stan S1 na 1. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

### **Članak 3.**

Cedent potvrđuje da isti prema "TEHNICI ZVONIMIR" d.o.o. ima otvoreno dospjelo potraživanje u iznosu od 1.661,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 02.10.2017. pa do isplate 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 sukladno čl. 29. st. 1 i 2. ZOO-a.

Isto tako, cedent potvrđuje da se potraživanje iz st. 1. ovog članka odnosi na razliku u cijeni između stvarno kupljenih i u cijelosti plaćenih, a neisporučenih kvadratnih metara stana iz čl. 2. ovog Ugovora, a kako je to razvidno iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine br. 8739/17 i ostale odnosne građevinske dokumentacije vezane za predmetni stan i zgradu, a koja dokumentacija će biti priložena uz Zahtjev za mirno rješenje spora kojim će Cesionar od "TEHNIKE ZVONIMIR" d.o.o. potraživati iznos iz st. 1. ovog članka.

#### Članak 4.

Potpisivanjem ovog Ugovora Cedent ustupa Cesionaru svoja potraživanja koja Cedent ima prema "TEHNICI ZVONIMIR" d.o.o. u visini kako je to navedeno u čl. 3. st. 1., a temeljem osnove iz čl. 3. st. 2. ovog Ugovora te sva prava koja Cesionaru po ovom ustupu pripadaju.

#### Članak 5.

Cedent potvrđuje da ovim Ugovorom Cesionaru ustupa potraživanje iz čl. 3. ovog Ugovora u skladu sa zakonom te da nema nenamirenih obveza evidentiranih na računu kod ovlaštene organizacije za platni promet.

#### Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve sporove proizašle iz ovog Ugovora pokušati riješiti mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost suda mjesno nadležnog za eventualnog tuženika.

#### Članak 7.

Strane ovog Ugovora suglasno utvrđuju da sadržaj ovog Ugovora odgovara njihovoj pravoj volji i namjeri te isto potvrđuju potpisom ovog Ugovora.

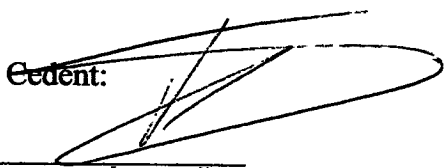
Strane ovog Ugovora su u cijelosti suglasne sa sadržajem ovog Ugovora te se obvezuju ne pobijati ga ni iz kojeg razloga.

#### Članak 8.

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih po 1 (jedan) zadržava svaka od ugovornih strana.

U Zagrebu 21.12.2018.

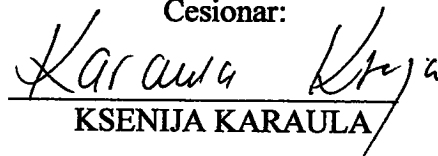
Cedent:



VLADO ČAKARIĆ, vl. "ŽBUKA"  
obrta za graditeljstvo

ŽBUKA  
obrta za graditeljstvo  
Vl. Vlado Čakarić  
ZAGREB, ILICA 506  
OIB: 53051615930

Cesionar:



KSENİJA KARAUŁA

KSENIJA KARAULA iz Daruvara, A. M. Reljkovića 10  
IVANA KOVAČEVIĆ iz Zagreba, Ulica Grge Tuškana 39  
SLAVKA VUKUŠIĆ iz Zagreba, Petrinjska 20  
DANIJELA JERKOVIĆ (ranije Prgomet) iz Makarske, Biokovska 23/1  
i VJEKOSLAV JERKOVIĆ iz Zagreba, Braće Domany 4  
ANA RAUKER iz Zagreba, Ulica Crvenog križa 23  
ANITA MALINAR i IVAN MALINAR, oboje iz Zagreba, Širolina 6  
ADON KEBER iz Zagreba, Frana Vrbanića 20  
i MIRELLA NOVAK-KEBER iz Zagreba, Heinželova 47a  
MILIENKO DOMAZET iz Splita, Pujanke 22  
DARKO KUKOVEC iz Čakovca, Žiškovec 54 a  
VEDRAN NÖTHIG i BETI PAMIĆ NÖTHIG, oboje iz Zagreba, Crvenog križa 25  
VELIKO NIŽETIĆ iz Splita, Domovinskog rata 15  
NENAD PLETEŠ iz Zagreba, Kneza Ljudevita Posavskog 32a  
STAN VAN GISBERGEN, OIB: 32267880251  
i MIRNA BOGNAR, OIB: 57845922868, oboje iz Amstelveen, Louis Couperussingel 28

Zagreb, 27.12.2018.

TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.

28.12.2018.

GRADONAČELNIK

TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.

Ulica grada Vukovara 274

10 000 Zagreb

OIB: 85950064896

**Podnositelj zahtjeva:** I - KSENIJA KARAULA iz Daruvara, A. M. Reljkovića 10,

OIB: 54064498633, IBAN:HR6223400093204658438

II - KSENIJA KARAULA iz Daruvara, A. M. Reljkovića 10,

OIB: 54064498633, IBAN:HR6223400093204658438

III - IVANA KOVAČEVIĆ iz Zagreba, Ulica Grge Tuškana 39,

OIB: 24886301061, IBAN:HR5823600003210574293

IV - SLAVKA VUKUŠIĆ iz Zagreba, Petrinjska 20,

OIB: 45906990298, IBAN:HR6524840083235248618

V - DANIJELA JERKOVIĆ (ranije Prgomet) iz Makarske, Biokovska 23/1,

OIB: 87782513548, IBAN:HR8323400093212167606

i VJEKOSLAV JERKOVIĆ iz Zagreba, Braće Domany 4, OIB: 62634135866,

IBAN:HR1523600003219937313

VI - ANA RAUKER iz Zagreba, Ulica Crvenog križa 23,

OIB: 32158761802, IBAN:HR4023400093201362871

VII - ANITA MALINAR, OIB: 79646749311, IBAN:HR6423400091000000013 i

IVAN MALINAR, OIB: 43395247333, IBAN:HR1823600003239472671,

obojie iz Zagreba, Širolina 6

VIII - ADON KEBER iz Zagreba, Frana Vrbanića 20, OIB: 53634235601,

IBAN:HR9323600003216047664 i MIRELLA NOVAK-KEBER iz Zagreba,

Heinzelova 47a, OIB: 98032162896, IBAN:HR5023600003218018605  
IX - MILJENKO DOMAZET iz Splita, Pujanke 22,  
OIB: 32820925217, IBAN:HR3723400093230249719  
X - DARKO KUKOVEC iz Čakovca, Žiškovec 54 a,  
OIB: 09122437154, IBAN:HR1923400093226599836  
XI - VEDRAN NÖTHIG, OIB: 10206567753, IBAN:HR8823600003212552650  
i BETI PAMIĆ NÖTHIG, OIB: 35462872355, IBAN: HR6123600003213914143,  
oboje iz Zagreba, Crvenog križa 25  
XII - VELJKO NIŽETIĆ iz Splita, Domovinskog rata 15,  
OIB: 51072927198, IBAN:HR9523400093202188806  
XIII - NENAD PLETEŠ iz Zagreba, Kneza Ljudevita Posavskog 32a,  
OIB: 72596077959, IBAN:HR5023300033252595722  
XIV - STAN VAN GISBERGEN, OIB: 32267880251  
i MIRNA BOGNAR, OIB: 57845922868, IBAN:HR4023400093232141650,  
oboje iz Amstelveen, Louis Couperussingel 28, Kraljevina Nizozemska

#### **ZAHTJEV ZA MIRNO RJEŠENJE SPORA**

**1x**

**Ad. 1)** I-podnositeljica zahtjeva je kao kupac s Vladom Čakarićem, vl. "ŽBUKA" obrta za graditeljstvo, Zagreb, Ilica 506, OIB: 53051615930 kao prodavateljem 07.12.2017. sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 03/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-9917/2017 dana 07.12.2017.), a kojim je kupoprodajnim ugovorom I-podnositeljica zahtjeva od Vlade Čakarića kupila nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, postojeću na z.k.č.br. 2270/31 što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to dvosobni stan S1 na 1. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 46,69 m<sup>2</sup>, od čega se 38,60 m<sup>2</sup> odnosi na stan, dok se 8,09 m<sup>2</sup> odnosi na loggiu.

**Dokaz:** - uvid u presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 03/17 od 07.12.2017.  
ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara  
269G dana 07.12.2017. pod brojem ovjere OV-9917/2017

Nadalje, I-podnositeljica zahtjeva ističe da je prije toga Vlado Čakarić, vl. "ŽBUKA" obrta za graditeljstvo kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao

prodavateljem 02.10.2017. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8739/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-8206/2017 dana 10.10.2017.), a kojim je kupoprodajnim ugovorom Vlado Čakarić kupio istu nekretninu opisanu u 1. odlomku Ad. 1) ovog Zahtjeva.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 46,69 m<sup>2</sup>, od čega se 38,60 m<sup>2</sup> odnosi na stan, dok se 8,09 m<sup>2</sup> odnosi na loggiu.

**Dokaz:** - uvid u presliku ovjerene preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8739/17 od 02.10.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 10.10.2017. pod brojem ovjere OV-8206/2017

I-podnositeljica zahtjeva ističe da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana I-podnositeljice zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u predmetnim ugovorima o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u idejni projekt (katalog) za predmetnu nekretninu I-podnositeljice zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38, a koji se katalog nalazi u posjedu TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o.

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

I-podnositeljica zahtjeva ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan I-podnositeljice zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 45,90 m<sup>2</sup>, od čega se 38,48 m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 7,42 m<sup>2</sup> odnosi na površinu loggie. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 0,79m<sup>2</sup> (0,12 m<sup>2</sup> za stan + 0,67 m<sup>2</sup> za loggiu).

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana I-podnositeljice zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana I-podnositeljice zahtjeva opisanog u toč. 2.4. alineji 1. tog etažnog elaborata 45,60 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 38,14 m<sup>2</sup>, a na loggiu 7,46 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan I-podnositeljice zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

I-podnositeljica zahtjeva ističe da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan I-podnositeljice zahtjeva odnosi na 1. suvlasnički dio: 88/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), a koji predstavlja dvosobni stan oznake S1 na 1. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaonice površine 38,14 m<sup>2</sup> i loggie površine 7,46 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu I-podnositeljice zahtjeva

Nadalje, I-podnositeljica zahtjeva ističe da je Vlado Čakarić, vl. "ŽBUKE" obrta za graditeljstvo u posjed predmetnog stana ušao 24.10.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 46,69 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i ugovoru o kupoprodaji. Isti zapisnik je ovjeren pečatom TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je

prodavatelj potvrdio predaju u posjed stan kupcu u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

Isto tako I-podnositeljica zahtjeva ističe da je ista u posjed predmetnog stana ušla 07.12.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, također navedena ukupna netto korisna površina stana od 46,69 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe "ŽBUKE" obrta za graditeljstvo kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana kupcu u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 24.10.2017.

- uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 07.12.2017.

- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 40/17

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je Vlado Čakarić, vl. "ŽBUKA" obrt za graditeljstvo od "TEHNIKE ZVONIMIR" kupio predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 46,69 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platio, a zapravo mu je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju je razlika plaćene i isporučene površine predmetnog stana Vlado Čakarić direktno oštećen. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da je Vlado Čakarić platio 46,69m<sup>2</sup> stana, dok mu je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 45,90m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da je Vlado Čakarić platio 0,79m<sup>2</sup> stana, a kojih mu 0,79 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (0,12 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,67 m<sup>2</sup> koji se odnose na loggiu).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz  
očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom br. 8739/17 određena u iznosu od 2.675,00 EUR, dok je za loggiu ista određena u iznosu od 2.000,00 EUR, proizlazi da je Vlado Čakarić preplatio površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 321,00 EUR za stan (2.675,00 EUR x 0,12 m<sup>2</sup>) i 1.340,00 EUR za loggiu (2.000,00 EUR x 0,67 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 1.661,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, I-podnositeljica zahtjeva, a obzirom je Vlado Čakarić, vl. "ŽBUKA" obrta za graditeljstvo svoje predmetno potraživanje prema "TEHNICI ZVONIMIR" prenio na I-podnositeljicu zahtjeva Ugovorom o cesiji od 21.12.2018., predlaže da joj isti iznos od 1.661,60 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan

isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će I-podnositeljica zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 02.10.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

**Dokaz:** preslika Ugovora o cesiji od 21.12.2018.

---

I-podnositeljica zahtjeva  
Ksenija Karaula

**Ad. 2)** Mate Karaula je kao kupac s Vladom Čakarićem, vl. "ŽBUKA" obrt za graditeljstvo, Zagreb, Ilica 506, OIB: 53051615930 kao prodavateljem 07.12.2017. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 01/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-9913/2017 dana 07.12.2017.), a kojim je kupoprodajnim ugovorom Mate Karaula od Vlade Čakarića kupio nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to trosobni stan S2 na 1. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 83,76 m<sup>2</sup>, od čega se 73,03 m<sup>2</sup> odnosi na stan, dok se 10,73 m<sup>2</sup> odnosi na balkon.

**Dokaz:** - uvid u presliku ovjerene preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 01/17 od 07.12.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 07.12.2017. pod brojem ovjere OV-9913/2017

Nadalje, II-podnositeljica zahtjeva ističe da je prije toga Vlado Čakarić, vl. "ŽBUKE" obrta za graditeljstvo kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 06.12.2017. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8774/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-9865/2017 dana 06.12.2017.), a kojim je kupoprodajnim ugovorom Vlado Čakarić kupio istu nekretninu opisanu u 1. odlomku Ad. 2) ovog zahtjeva.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 83,76 m<sup>2</sup>, od čega se 73,03 m<sup>2</sup> odnosi na stan, dok se 10,73 m<sup>2</sup> odnosi na balkon.

**Dokaz:** - uvid u presliku ovjerene preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj

8774/17 od 06.12.2017.ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića  
iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 06.12.2017. pod brojem ovjere  
OV-9865/2017

II-podnositeljica zahtjeva ističe da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana II-podnositeljice zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u ugovorima o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u idejni projekt (katalog) za predmetnu nekretninu II-podnositeljice zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38, a koji se katalog nalazi u posjedu TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o.

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

II-podnositeljica zahtjeva ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan II-podnositeljice zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 81,91 m<sup>2</sup>, od čega se 71,83m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 10,08m<sup>2</sup> odnosi na površinu balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 1,85m<sup>2</sup> (1,20 m<sup>2</sup> za stan + 0,65m<sup>2</sup> za balkon).

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana II-podnositeljice zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana II-podnositeljice zahtjeva opisanog u toč. 2.4. alineji 2. tog etažnog elaborata 82,60 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 72,23 m<sup>2</sup>, a na balkon 10,37 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan II-podnositeljice zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

II-podnositeljica zahtjeva ističe da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan II-podnositeljice zahtjeva odnosi na 2. suvlasnički dio: 156/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), a koji predstavlja trosobni stan oznake S2 na 1. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, hodnika, 2 sobe, kupaonice, površine 72,23 m<sup>2</sup> i balkona površine 10,37 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu II-podnositeljice zahtjeva

Nadalje, II-podnositeljica zahtjeva ističe da je Vlado Čakarić, vl. "ŽBUKE" obrta za graditeljstvo u posjed predmetnog stana ušao 07.12.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 83,76 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i ugovoru o kupoprodaji. Isti zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana kupcu u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

Isto tako II-podnositeljica zahtjeva ističe da je Mate Karaula u posjed predmetnog stana ušao 07.12.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, također navedena ukupna netto korisna površina stana od 83,76 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe "ŽBUKE" obrta za graditeljstvo kao

prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana kupcu u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru br. 01/17.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 07.12.2017.

- uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 07.12.2017.

- uvid u presliku dozvolje za useljenje broj 53/17

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je Vlado Čakarić, vl. "ŽBUKE" obrta za graditeljstvo kupio predmetni stan u ukupnoj neto komercijalnoj površini od 83,76 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platio, a zapravo mu je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju je razlika plaćene i isporučene površine predmetnog stana Vlado Čakarić direktno oštećen. Naime, iz kupoprodajnog ugovora br. 8774/17 je vidljivo da je Vlado Čakarić platio 83,76 m<sup>2</sup> stana, dok mu je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 81,91 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da je Vlado Čakarić platio 1,85 m<sup>2</sup> stana, a kojih mu 1,85 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (1,20 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,65 m<sup>2</sup> koji se odnose na balkon).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom br. 8774/17 određena u iznosu od 2.675,00 EUR, dok je za balkon ista određena u iznosu od 1.335,00 EUR, proizlazi da je Vlado Čakarić preplatio površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 3.210,00 EUR za stan (2.675,00 EUR x 1,20 m<sup>2</sup>) i 867,75 EUR za balkon (1.335,00 EUR x 0,65 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 4.077,75 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, II-podnositeljica zahtjeva, a obzirom je Vlado Čakarić, vl. "ŽBUKA" obrta za graditeljstvo navedeno svoje potraživanje prema "TEHNICI ZVONIMIR" prenio na II-podnositeljicu zahtjeva Ugovorom o cesiji od 21.12.2018. te obzirom je Mate Karaula predmetnu nekretninu darovao II-podnositeljici zahtjeva Ugovorom o darovanju nekretnine od 30.10.2018., predlaže da joj isti iznos od 4.077,75 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će II-podnositeljica zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 06.12.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

**Dokaz:** - preslika Ugovora o cesiji od 21.12.2018.

- preslika Ugovora o darovanju nekretnine od 30.10.2018.

---

II-podnositeljica zahtjeva  
Ksenija Karaula

**Ad. 3)** III-podnositeljica zahtjeva je kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 11.10.2016. sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 9424/16 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-8100/2016 dana 28.10.2016.), a kojim je kupoprodajnim ugovorom III-podnositeljica zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupila nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to jednoipolsobni stan S5 na 2. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 47,27 m<sup>2</sup>, od čega se 39,24m<sup>2</sup> odnosi na stan, a 8,03 m<sup>2</sup> na loggiu.

**Dokaz:** - uvid u presliku ovjerene preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9424/16 od 11.10.2016. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 28.10.2016. pod brojem ovjere OV-8100/2016

III-podnositeljica zahtjeva ističe da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana III-podnositeljice zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu III-podnositeljice zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-

1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

III-podnositeljica zahtjeva ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan III-podnositeljice zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 45,9 m<sup>2</sup>, od čega se 38,48m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 7,42m<sup>2</sup> odnosi na površinu loggie. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 1,37m<sup>2</sup> (0,76m<sup>2</sup> za stan + 0,61m<sup>2</sup> za loggiu).

**Dokaz:-** uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana III-podnositeljice zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana III-podnositeljice zahtjeva opisanog u toč. 2.5. alineji 1. tog etažnog elaborata 45,55 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 38,09 m<sup>2</sup>, a na loggiu 7,46 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan III-podnositeljice zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

III-podnositeljica zahtjeva ističe da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan III-podnositeljice zahtjeva odnosi na 5. suvlasnički dio: 88/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), a koji predstavlja dvosobni stan oznake S5 na 2. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaonice, površine 38,09 m<sup>2</sup> i loggie površine 7,46 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu III-podnositeljice zahtjeva

Nadalje, III-podnositeljica zahtjeva ističe da je u posjed predmetnog stana ušla 07.10.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 47,27 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stan III-podnositeljici zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 07.10.2017.

- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 30/17

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je III-podnositeljica zahtjeva kupila predmetni stan u ukupnoj neto komercijalnoj površini od 47,27 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platila, a zapravo joj je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju je razlika plaćene i isporučene površine predmetnog stana III-podnositeljica zahtjeva direktno oštećena. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da je III-podnositeljica zahtjeva platila 47,27 m<sup>2</sup> stana, dok joj je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 45,90 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da je III-podnositeljica zahtjeva platila 1,37 m<sup>2</sup> stana, a kojih joj 1,37 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (0,76 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,61 m<sup>2</sup> koji se odnose na loggiu).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.500,00 EUR, dok je za loggiu ista određena u iznosu od 1.860,00 EUR, proizlazi da je III-podnositeljica zahtjeva preplatila površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 1.900,00 EUR za stan (2.500,00 EUR x 0,76 m<sup>2</sup>) i 1.134,60 EUR za balkon (1.860,00 EUR x 0,61 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 3.034,60 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, III-podnositeljica zahtjeva predlaže da joj isti iznos od 3.034,60 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će III-podnositeljica zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 11.10.2016. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

III-podnositeljica zahtjeva  
Ivana Kovačević

**Ad. 4)** IV-podnositeljica zahtjeva je kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 08.02.2017. sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8705/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-1057/2017 dana 14.02.2017.) temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9442/16 od 09.12.2016., a kojim je kupoprodajnim ugovorom IV-podnositeljica zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupila nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to trosobni stan S6 na 2. katu te spremište SP6 na nivou -2 uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 86,67 m<sup>2</sup>, od čega se 72,94m<sup>2</sup> odnosi na stan, 3,00m<sup>2</sup> na pripadajuće spremište, a 10,73 m<sup>2</sup> na balkon, a koja površina je navedena i u predmetnom predugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8705/17 od 08.02.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 14.02.2017. pod brojem ovjere OV-1057/2017  
- uvid u presliku Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9442/16 od 09.12.2016.

IV-podnositeljica zahtjeva ističe da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana IV-podnositeljice zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u predugovoru i ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu IV-podnositeljice zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske bruto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

IV-podnositeljica zahtjeva ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan IV-podnositeljice zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 81,82m<sup>2</sup>, od čega se 71,74m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 10,08m<sup>2</sup> odnosi na površinu balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 1,85m<sup>2</sup> (1,20m<sup>2</sup> za stan + 0,65m<sup>2</sup> za balkon).

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana IV-podnositeljice zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana IV-podnositeljice zahtjeva opisanog u toč. 2.5. alineji 2. tog etažnog elaborata 85,12 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 71,56 m<sup>2</sup>, na pripadajuće spremište 3,00 m<sup>2</sup>, a na balkon 10,56 m<sup>2</sup>, tj. 82,12 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine spremišta.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan

IV-podnositeljice zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

IV-podnositeljica zahtjeva ističe da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan IV-podnositeljice zahtjeva odnosi na 6. suvlasnički dio: 157/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), a koji predstavlja trosobni stan oznake S6 na 2. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, hodnika, 2 sobe, kupaonice, wc-a, površine 71,56 m<sup>2</sup> i balkona površine 10,56 m<sup>2</sup>, s pripadajućim spremištjem (SP6) u podrumu nivo -2, površine 3,00 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu IV-podnositeljice zahtjeva

Nadalje, IV-podnositeljica zahtjeva ističe da je u posjed predmetnog stana ušla 06.10.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 86,67 m<sup>2</sup>, tj. a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu), predugovoru i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana IV-podnositeljici zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 06.10.2017.

- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 28/17 od 06.10.2017.

Nakon ulaska IV-podnositeljice zahtjeva u posjed predmetnog stana, istoj je 19.02.2018., dakle nakon ulaska u posjed, predan dokument s točno izvedenom tlocrtnom površinom predmetne nekretnine potpisan od ovlaštene osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o., voditelja građenja i osobne zadužene za nadzor, a kojim potpisima su iste osobe potvrdile da je ukupna površina predmetne nekretnine bez spremišta 82,12 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 71,56 m<sup>2</sup>, dok se 10,56 m<sup>2</sup> odnosi na balkon, dakle površinski manje nego što je to navedeno u predmetnom predugovoru i ugovoru o kupoprodaji.

**Dokaz:** - uvid u presliku dokumenta s točno izvedenom tlocrtnom površinom predmetne nekretnine

- uvid u presliku zapisnika od 19.02.2018.

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je IV-podnositeljica zahtjeva kupila predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 86,67 m<sup>2</sup>, tj. 83,67 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine spremišta od 3,00 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platila, a zapravo joj je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju je razlika plaćene i isporučene površine predmetnog stana IV-podnositeljica zahtjeva direktno oštećena. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da je IV-podnositeljica zahtjeva platila 86,67 m<sup>2</sup>, tj. 83,67 m<sup>2</sup> stana, dok joj je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 81,82 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da je IV-podnositeljica zahtjeva platila 1,85 m<sup>2</sup> stana, a kojih joj 1,85 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (1,20 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,65 m<sup>2</sup> koji se odnosi na balkon).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.500,00 EUR, dok je za balkon ista određena u iznosu od 1.245,00 EUR, proizlazi da je IV-podnositeljica zahtjeva preplatila površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 3.000,00 EUR za stan (2.500,00 EUR x 1,20 m<sup>2</sup>) i 809,25 EUR za balkon (1.245,00 EUR x 0,65 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 3.809,25 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, IV-podnositeljica zahtjeva predlaže da joj isti iznos od 3.809,25 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će IV-podnositeljica zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 08.02.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

IV-podnositeljica zahtjeva  
Slavka Vukušić

**Ad. 5)** V-podnositelji zahtjeva su kao kupci s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 12.04.2017. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8717/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-4722/2017 dana 07.06.2017.) temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9431/16 od 14.10.2016., a kojim su kupoprodajnim ugovorom V-podnositelji zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupili nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi

predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to četverosobni stan S8 na 2. katu, spremište SP3 na nivou -2 i parkirališno mjesto PM7 u prizemlju, uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 120,14 m<sup>2</sup>, od čega se 90,44 m<sup>2</sup> odnosi na stan, 3,32 m<sup>2</sup> na pripadajuće spremište, 14,07 m<sup>2</sup> na balkon te 12,31 m<sup>2</sup> na natkriveno parkirno mjesto, tj. ukupno 104,51 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine spremišta i parkirnog mjesta, a koja površina je navedena i u predmetnom predugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8717/17 od 12.04.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 07.06.2017. pod brojem ovjere OV-4722/2017

V-podnositelji zahtjeva ističu da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana V-podnositelja zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u predugovoru i ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu V-podnositelja zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog

ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

V-podnositelji zahtjeva ističu da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan V-podnositelja zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 101,36m<sup>2</sup>, od čega se 88,26m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 13,10m<sup>2</sup> odnosi na ukupnu površinu dva balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 3,15m<sup>2</sup> (2,18m<sup>2</sup> za stan + 0,97m<sup>2</sup> za dva balkona).

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana i dva balkona V-podnositelja zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana V-podnositelja zahtjeva opisanog u toč. 2.5. alineji 4. tog etažnog elaborata 103,28 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 88,82 m<sup>2</sup>, a na dva balkona ukupno 14,46 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan V-podnositelja zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

V-podnositelji zahtjeva ističu da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan V-podnositelja zahtjeva odnosi na 8. suvlasnički dio: 203/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), a koji predstavlja četverosobni stan oznake S8 na 2. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, 2 hodnika, 3 sobe, kupaonice, wc-a, površine 88,82 m<sup>2</sup> i 2 balkona površine 14,46 m<sup>2</sup>, s pripadajućim spremištem (SP3) u podrumu nivo -2, površine 3,32 m<sup>2</sup> i parkirališnim mjestom (PM7) u otvorenom natkrivenom dijelu prizemlja površine 12,31 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu V-podnositelja zahtjeva

Nadalje, V-podnositelji zahtjeva ističu da su u posjed predmetnog stana ušli 06.10.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 120,14 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu), predugovoru i ugovoru o kupoprodaji. Isti zapisnik je ovjeren pečatom TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana V-podnositeljima zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 06.10.2017.

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da su V-podnositelji zahtjeva kupili predmetni stan u ukupnoj neto komercijalnoj površini od 120,14 m<sup>2</sup>, tj. 104,51 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine spremišta od 3,32 m<sup>2</sup> te parkirnog mjesta površine 12,31 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platili, a zapravo im je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju su razliku plaćene i isporučene površine predmetnog stana V-podnositelji zahtjeva direktno oštećeni. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da su V-podnositelji zahtjeva platili 104,51 m<sup>2</sup> stana, dok im je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 101,36 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da su V-podnositelji zahtjeva platili 3,15 m<sup>2</sup> stana, a kojih im 3,15 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (2,18 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,97 m<sup>2</sup> koji se odnose na balkone).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.500,00 EUR, dok je za balkon ista određena u iznosu od 1.245,00 EUR, proizlazi da je su V-podnositelji zahtjeva preplatili površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 5.450,00 EUR za stan (2.500,00 EUR x 2,18 m<sup>2</sup>) i 1.207,65 EUR za balkon (1.245,00 EUR x 0,97 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 6.657,65 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, V-podnositelji zahtjeva predlažu da im isti iznos od 6.657,65 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će V-podnositelji zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske

zatezne kamate tekuće od 12.04.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

V-podnositelji zahtjeva

Danijela Jerković (ranije Prgomet)

Vjekoslav Jerković

**Ad. 6)** VI-podnositeljica zahtjeva je kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 01.03.2018. sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8709/18 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-2052/2018 dana 09.03.2018.) temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9427/16 od 05.12.2016., a kojim je kupoprodajnim ugovorom VI-podnositeljica zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupila 1/2 nekretnine upisane u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to četverosobni stan S12 na 3. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 103,33m<sup>2</sup>, od čega se 88,77m<sup>2</sup> odnosi na stan, a 14,56 m<sup>2</sup> na površinu dva balkona.

**Dokaz:** - uvid u presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8709/18 od 01.03.2018. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 09.03.2018. pod brojem ovjere OV-2052/2018  
- uvid u presliku Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9427/16 od 05.12.2016.

VI-podnositeljica zahtjeva ističe da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana VI-podnositeljice zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u predugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu VI-podnositeljice zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

VI-podnositeljica zahtjeva ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan VI-podnositeljice zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 101,26m<sup>2</sup>, od čega se 88,26m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 13,00m<sup>2</sup> odnosi na ukupnu površinu dva balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 2,07m<sup>2</sup> (0,51m<sup>2</sup> za stan + 1,56m<sup>2</sup> za dva balkona).

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana i dva balkona VI-podnositeljice zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana VI-podnositeljice zahtjeva opisanog u toč. 2.6. alineji 4. tog etažnog elaborata 103,33 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 88,77 m<sup>2</sup>, a na dva balkona 14,56 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan podnositeljice zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne

poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

VI-podnositeljica zahtjeva ističe da je i iz z.k. izvatka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan VI-podnositeljice zahtjeva odnosi na 1/2 12. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), a koji predstavlja četverosobni stan oznake S12 na 3. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, 2 hodnika, 3 sobe, kupaonice, wc-a, površine 88,77 m<sup>2</sup> i 2 balkona površine 14,56 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvatku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvatka za predmetnu nekretninu VI-podnositeljice zahtjeva

Nadalje, VI-podnositeljica zahtjeva ističe da je u posjed predmetnog stana ušla 30.11.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 104,43 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i predugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana VI-podnositeljici zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u predugovoru i katalogu.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 30.11.2017.

- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 51/17

Nakon ulaska VI-podnositeljice zahtjeva u posjed predmetnog stana, istoj je 19.02.2018., dakle nakon ulaska u posjed, predan dokument s točno izvedenom tlocrtnom površinom predmetne nekretnine potpisan od ovlaštene osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o., voditelja građenja i osobne zadužene za nadzor, a kojim potpisima su iste osobe potvrdile da je ukupna površina predmetne nekretnine 103,33 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 88,77 m<sup>2</sup>, dok se 14,56 m<sup>2</sup> odnosi na dva balkona.

**Dokaz:** - uvid u presliku dokumenta s točno izvedenom tlocrtnom površinom predmetne nekretnine

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je VI-podnositeljica zahtjeva kupila predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 103,33 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platila, a zapravo joj je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za

koju je razlika plaćene i isporučene površine predmetnog stana VI-podnositeljica zahtjeva direktno oštećena. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da je podnositeljica zahtjeva platila 103,33 m<sup>2</sup> stana, dok joj je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 101,26 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da je VI-podnositeljica zahtjeva platila i 2,07 m<sup>2</sup> stana, a kojih joj 2,07 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (0,51 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 1,56 m<sup>2</sup> koji se odnose na dva balkona).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan i balkone predugovorom o kupoprodaji određena u iznosu od 2.291,97 EUR, proizlazi da je VI-podnositeljica zahtjeva preplatila površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 1.168,90 EUR za stan (2.291,97 EUR x 0,51 m<sup>2</sup>) i 3.575,47 EUR za balkone (2.291,97 EUR x 1,56 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 4.744,37 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, VI-podnositeljica zahtjeva predlaže da joj isti iznos od 4.744,37 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate, umanjen za 1/2 dijela suvlasništva predmetnog stana, dakle iznos od 2.372,19 EUR isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će VI-podnositeljica zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 01.03.2018. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

VI-podnositeljica zahtjeva  
Ana Rauker

**Ad. 7)** VII-podnositelji zahtjeva su kao kupci s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 05.04.2017. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8716/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-4491/2017 dana 01.06.2017.) temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9416/16 od 19.09.2016., a kojim su kupoprodajnim ugovorom VII-podnositelji zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupili nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to četverosobni

stan S16 na 4. katu poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom, uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 110,20 m<sup>2</sup>, od čega se 90,44 m<sup>2</sup> odnosi na stan, 5,00 m<sup>2</sup> na pripadajuće spremište, a 14,76 m<sup>2</sup> na dva balkona, tj. ukupno 105,20 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine spremišta, a koja površina je navedena i u predmetnom predugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku ovjerene preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8716/17 od 05.04.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 01.06.2017. pod brojem ovjere OV-4491/2017  
- uvid u presliku Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9416/16 od 19.09.2016.

VII-podnositelji zahtjeva ističu da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana VII-podnositelja zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u predugovoru i ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u idejni projekt (katalog) za predmetnu nekretninu VII-podnositelja zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38, a koji se katalog nalazi u posjedu TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o.

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-

VII-podnositelji zahtjeva ističu da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan VII-podnositelja zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 102,06m<sup>2</sup>, od čega se 88,26m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 13,80m<sup>2</sup> odnosi na površinu dva balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 3,14m<sup>2</sup> (2,18m<sup>2</sup> za stan + 0,96m<sup>2</sup> za dva balkona).

**Dokaz:-** uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana VII-podnositelja zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana VII-podnositelja zahtjeva opisanog u toč. 2.7. alineji 4. tog etažnog elaborata 108,49 m<sup>2</sup>, tj. 103,49 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine pripadajućeg spremišta, od čega se na stan odnosi 89,22 m<sup>2</sup>, a na dva balkona 14,27 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan VII-podnositelja zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

VII-podnositelji zahtjeva ističu da je i iz z.k. izvatka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan VII-podnositelja zahtjeva odnosi na 16. suvlasnički dio: 197/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), a koji predstavlja četverosobni stan oznake S16 na 4. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, 2 hodnika, 3 sobe, kupaonice, wc-a, površine 89,22 m<sup>2</sup> i 2 balkona površine 14,27 m<sup>2</sup>, s pripadajućim spremištem (SP1) u podrumu nivo -2 površine 5,00 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvatku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvatka za predmetnu nekretninu VII-podnositelja zahtjeva

Nadalje, VII-podnositelji zahtjeva ističu da su u posjed predmetnog stana ušli 25.10.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 110,20 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu), predugovoru i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana VII-podnositeljima zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 25.10.2017.  
- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 42/17

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da su VII-podnositelji zahtjeva kupili predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 110,20 m<sup>2</sup>, tj. 105,20 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine pripadajućeg spremišta od 5,00 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platili, a zapravo im je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju su razliku plaćene i isporučene površine predmetnog stana VII-podnositelji zahtjeva direktno oštećeni. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da su VII-podnositelji zahtjeva platili 105,20 m<sup>2</sup> stana, dok im je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 102,06 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da su VII-podnositelji zahtjeva platili 3,14 m<sup>2</sup> stana, a kojih im 3,14 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (2,18 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,96 m<sup>2</sup> koji se odnose na dva balkona).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz  
očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.500,00 EUR, dok je za balkon ista određena u iznosu od 1.245,00 EUR, proizlazi da su VII-podnositelji zahtjeva preplatili površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 5.450,00 EUR za stan (2.500,00 EUR x 2,18 m<sup>2</sup>) i 1.195,20 EUR za balkon (1.245,00 EUR x 0,96 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 6.645,20 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, VII-podnositelji zahtjeva predlažu da im isti iznos od 6.645,20 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će VII-podnositelji zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 05.04.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o.

**potraživati sudskim putem.**

## VII-podnositelji zahtjeva

## Anita Malinar

## Ivan Malinar

**Ad. 8)** VIII-podnositelji zahtjeva su kao kupci s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 10.10.2016. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 9422/16 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-7535/2016 dana 11.10.2016.), a kojim su kupoprodajnim ugovorom VIII-podnositelji zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupili nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to trosobni stan S18 na 5. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 86,74 m<sup>2</sup>, tj. 83,54 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine pripadajućeg spremišta od 3,20 m<sup>2</sup>, od čega se 72,81 m<sup>2</sup> odnosi na stan, a 10,73 m<sup>2</sup> na balkon.

**Dokaz:** - uvid u presliku ovjerene preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9422/16 od 10.10.2016. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 11.10.2016. pod brojem ovjere OV-7535/2016

VIII-podnositelji zahtjeva ističu da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana VIII-podnositelja zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (katalog) za predmetnu nekretninu VIII-podnositelja zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za

graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

VIII-podnositelji zahtjeva ističu da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan VIII-podnositelja zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 81,69m<sup>2</sup>, od čega se 71,61 m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 10,08m<sup>2</sup> odnosi na površinu balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 1,85m<sup>2</sup> (1,20m<sup>2</sup> za stan + 0,65m<sup>2</sup> za balkon).

**Dokaz:-** uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana VIII-podnositelja zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana VIII-podnositelja zahtjeva opisanog u toč. 2.8. alineji 2. tog etažnog elaborata 85,62 m<sup>2</sup>, tj. 82,08 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine pripadajućeg spremišta, od čega se na stan odnosi 71,52 m<sup>2</sup>, a na balkon 10,56 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan VIII-podnositelja zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

VIII-podnositelji zahtjeva ističu da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan VIII-podnositelja zahtjeva odnosi na 18. suvlasnički dio: 158/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), a koji predstavlja trosobni stan oznake S18 na 5. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, hodnika, 2 sobe, kupaonice, wc-a, površine 71,52 m<sup>2</sup> i balkona površine 10,56 m<sup>2</sup>, s pripadajućim spremištem (SP5) u podrumu nivo -2, površine 3,54 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu VIII-podnositelja zahtjeva

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da su VIII-podnositelji zahtjeva kupili predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 86,74 m<sup>2</sup>, tj. 83,54 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine spremišta od 3,20 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platili, a zapravo im je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju su razliku plaćene i isporučene površine predmetnog stana VIII-podnositelji zahtjeva direktno oštećeni. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da su VIII-podnositelji zahtjeva platili 86,74 m<sup>2</sup> stana, tj. 83,54 m<sup>2</sup>, dok im je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 81,69 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da su VIII-podnositelji zahtjeva platili 1,85 m<sup>2</sup> stana, a kojih im 1,85 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (1,20 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,65 m<sup>2</sup> koji se odnosi na balkon).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.500,00 EUR, dok je za balkon ista određena u iznosu od 1.245,00 EUR, proizlazi da su VIII-podnositelji zahtjeva preplatili površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 3.000,00 EUR za stan (2.500,00 EUR x 1,20 m<sup>2</sup>) i 809,25 EUR za balkon (1.245,00 EUR x 0,65 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 3.809,25 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, VIII-podnositelji zahtjeva predlažu da im isti iznos od 3.809,25 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će VIII-podnositelji zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 10.10.2016. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o.

potraživati sudskim putem.

---

VIII-podnositelji zahtjeva

Adon Keber

Mirella Novak-Keber

**Ad. 9)** IX-podnositelj zahtjeva je kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 05.04.2017. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8714/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-3681/2017 dana 11.05.2017.) temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9403/16 od 12.09.2016., a kojim je kupoprodajnim ugovorom IX-podnositelj zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupio nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to trosobni stan S22 na 6. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 83,48 m<sup>2</sup>, od čega se 72,75 m<sup>2</sup> odnosi na stan, a 10,73 m<sup>2</sup> na balkon, a koja površina je navedena i u predmetnom predugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku ovjerene preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8714/17 od 05.04.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 11.05.2017. pod brojem ovjere OV-3681/2017  
- uvid u presliku Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9403/16 od 12.09.2016.

IX-podnositelj zahtjeva ističe da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana IX-podnositelja zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u predugovoru i ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu IX-podnositelja zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske bruto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

IX-podnositelj zahtjeva ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan IV-podnositelja zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 81,63m<sup>2</sup>, od čega se 71,55m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 10,08m<sup>2</sup> odnosi na površinu balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 1,85m<sup>2</sup> (1,20m<sup>2</sup> za stan + 0,65m<sup>2</sup> za balkon).

**Dokaz:**- uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana IX-podnositelja zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana IX-podnositelja zahtjeva opisanog u toč. 2.9. alineji 2. tog etažnog elaborata 82,24 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 71,87 m<sup>2</sup>, a na balkon 10,37 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan IX-podnositelja zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju

IX-podnositelj zahtjeva ističe da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan IX-podnositelja zahtjeva odnosi na 22. suvlasnički dio: 155/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22), a koji predstavlja trosobni stan oznake S22 na 6. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, hodnika, 2 sobe, kupaonice, površine 71,87 m<sup>2</sup> i balkona površine 10,37 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu IX-podnositelja zahtjeva

Nadalje, IX-podnositelj zahtjeva ističe da je u posjed predmetnog stana ušao 07.10.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 83,48 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu), predugovoru i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana IX-podnositelju zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 07.10.2017.

- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 31/17

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je IX-podnositelj zahtjeva kupio predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 83,48 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platio, a zapravo mu je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju je razliku plaćene i isporučene površine predmetnog stana IX-podnositelj zahtjeva direktno oštećen. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da je IX-podnositelj zahtjeva platio 83,48 m<sup>2</sup> stana, dok mu je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 81,63 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da je IX-podnositelj zahtjeva platio 1,85 m<sup>2</sup> stana, a kojih mu 1,85 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (1,20 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,65 m<sup>2</sup> koji se odnose na balkon).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.500,00 EUR, dok je za balkon ista određena u iznosu od 1.245,00 EUR, proizlazi da je IX-podnositelj zahtjeva preplatio površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 3.000,00 EUR za stan (2.500,00 EUR x 1,20 m<sup>2</sup>) i 809,25 EUR za balkon (1.245,00 EUR x 0,65 m<sup>2</sup>),

a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 3.809,25 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, IX-podnositelj zahtjeva predlaže da mu isti iznos od 3.809,25 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će IX-podnositelj zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate od 05.04.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

IX-podnositelj zahtjeva  
Miljenko Domazet

**Ad. 10)** X-podnositelj zahtjeva je kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 31.05.2017. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8723/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-3230/2018 dana 17.04.2017.), a kojim je kupoprodajnim ugovorom X-podnositelj zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupio nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to dvosobni stan S23 na 6. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 61,48 m<sup>2</sup>, od čega se 51,27 m<sup>2</sup> odnosi na stan, dok se 10,21 m<sup>2</sup> odnosi na loggiu.

**Dokaz:** - uvid u presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8723/17 od 31.05.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 17.04.2018. pod brojem ovjere OV-3230/2018

X-podnositelj zahtjeva ističe da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina

predmetnog stana X-podnositelja zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu  
X-podnositelja zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica  
Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske bruto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

X-podnositelj zahtjeva ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan X-podnositelja zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 59,59m<sup>2</sup>, od čega se 50,22m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 9,37m<sup>2</sup> odnosi na površinu loggie. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 1,89m<sup>2</sup> (1,05m<sup>2</sup> za stan + 0,84m<sup>2</sup> za loggiu).

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana X-podnositelja zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana podnositelja zahtjeva opisanog u toč. 2.9. alineji 3. tog etažnog elaborata 60,32 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 50,69 m<sup>2</sup>, a na loggiu 9,63 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan X-podnositelja zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

X-podnositelj zahtjeva ističe da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan X-podnositelja zahtjeva odnosi na 23. suvlasnički dio: 116/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23), a koji predstavlja dvosobni stan oznake S23 na 6. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaonice, površine 50,69 m<sup>2</sup> i loggie površine 9,63 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu X-podnositelja zahtjeva

Nadalje, X-podnositelj zahtjeva ističe da je u posjed predmetnog stana ušao 16.05.2018., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 60,32 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana X-podnositelju zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 16.05.2018.  
- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 19/18 od 16.05.2018.

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je X-podnositelj zahtjeva kupio predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 61,48 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platio, a zapravo mu je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju je razlika plaćene i isporučene površine predmetnog stana X-podnositelj zahtjeva direktno oštećen. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da je podnositelj zahtjeva platio 61,48 m<sup>2</sup> stana, dok mu je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 59,59 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da je X-podnositelj zahtjeva platio 1,89 m<sup>2</sup> stana, a kojih mu 1,89 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (1,05 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,84 m<sup>2</sup> koji se odnosi na loggiu).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.675,00 EUR, dok je za loggiu ista određena u iznosu od 2.000,00 EUR, proizlazi da je X-podnositelj zahtjeva preplatio površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 2.808,75 EUR za stan (2.675,00 EUR x 1,05m<sup>2</sup>) i 1.680,00 EUR za loggiu (2.000,00 EUR x 0,84 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 4.488,75 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, X-podnositelj zahtjeva predlaže da mu isti iznos od 4.488,75 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će X-podnositelj zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 31.05.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

X-podnositelj zahtjeva  
Darko Kukovec

**Ad. 11)** XI-podnositelji zahtjeva su kao kupci s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 22.08.2017. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8733/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-6842/2017 dana 24.08.2017.), a kojim su kupoprodajnim ugovorom XI-podnositelji zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupili nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to četverosobni stan S24 na 6. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 105,02m<sup>2</sup>, od čega se 90,26m<sup>2</sup> odnosi na stan, a 14,76m<sup>2</sup> na dva balkona.

**Dokaz:** - uvid u presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8733/17 od 22.08.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 24.08.2017. pod brojem ovjere OV-6842/2017

XI-podnositelji zahtjeva ističu da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana XI-podnositelja zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:-** uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:-** uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

XI-podnositelji zahtjeva ističu da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan XI-podnositelja zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 101,81m<sup>2</sup>, od čega se 88,01m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 13,80m<sup>2</sup> odnosi na površinu dva balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 3,21m<sup>2</sup> (2,25m<sup>2</sup> za stan + 0,96m<sup>2</sup> za dva balkona).

**Dokaz:-** uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana XI-podnositelja zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana XI-podnositelja zahtjeva opisanog u toč. 2.9. alineji 4. tog etažnog elaborata 103,05m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 88,78m<sup>2</sup>, a na dva balkona ukupno 14,27m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan XI-podnositelja zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278,  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

XI-podnositelji zahtjeva ističu da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan XI-podnositelja zahtjeva odnosi na 24. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), a koji predstavlja četverosobni stan oznake S24 na 6. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, 2 hodnika, 3 sobe, kupaoalice, wc-a, površine 88,78m<sup>2</sup> i 2 balkona površine 14,27m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu XI-podnositelja zahtjeva

Nadalje, XI-podnositelji zahtjeva ističu da su u posjed predmetnog stana ušli 09.10.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 105,02m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana XI-podnositeljima zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 09.10.2017.  
- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 30/17 od 09.10.2017.

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da su XI-podnositelji zahtjeva kupili predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 105,02m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platili, a zapravo im je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od kupljene, tj. plaćene, a za koju su razliku plaćene i isporučene površine predmetnog stana XI-podnositelji zahtjeva direktno oštećeni. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da su XI-podnositelji zahtjeva platili 105,02m<sup>2</sup> stana, dok im je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 101,81m<sup>2</sup>,

a iz čega proizlazi da su XI-podnositelji zahtjeva platili 3,21m<sup>2</sup> stana, a kojih im 3,21m<sup>2</sup> nisu nikada predani (2,25m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,96m<sup>2</sup> koji se odnose na dva balkona).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz  
očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.568,00 EUR, dok je za balkon ista određena u iznosu od 1.281,60 EUR, proizlazi da su XI-podnositelji zahtjeva preplatili površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 5.778,00 EUR za stan (2.568,00 EUR x 2,25m<sup>2</sup>) i 1.230,34 EUR za balkon (1.281,60 EUR x 0,96m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 7.008,34 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, XI-podnositelji zahtjeva predlažu da im isti iznos od 7.008,34 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će XI-podnositelji zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 22.08.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

XI-podnositelji zahtjeva

Vedran Nöthig

Beti Pamić Nöthig

**Ad. 12)** XII-podnositelj zahtjeva je kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 11.10.2016. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 9425/16 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-4344/2017 dana 30.05.2017.), a kojim je kupoprodajnim ugovorom XII-podnositelj zahtjeva kupio nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to trosobni stan S26 na 7. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 83,48 m<sup>2</sup>, od čega se 72,75m<sup>2</sup> odnosi na stan, a 10,73 m<sup>2</sup> na balkon.

**Dokaz:** - uvid u presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9425/16 od 11.10.2016. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 30.05.2017. pod brojem ovjere OV-4344/2017

XII-podnositelj zahtjeva ističe da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana XII-podnositelja zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu XII-podnositelja zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

XII-podnositelj zahtjeva ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan XII-podnositelja zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 81,63m<sup>2</sup>, od čega se 71,55m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 10,08m<sup>2</sup> odnosi na površinu balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 1,85m<sup>2</sup> (1,20m<sup>2</sup> za stan + 0,65m<sup>2</sup> za balkon).

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana XII-podnositelja zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana XII-podnositelja zahtjeva opisanog u toč. 2.10. alineji 2. tog etažnog elaborata 81,86 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 71,49 m<sup>2</sup>, a na balkon 10,37 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan XII-podnositelja zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278,  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

XII-podnositelj zahtjeva ističe da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan XII-podnositelja zahtjeva odnosi na 26. suvlasnički dio: 154/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), a koji predstavlja trosobni stan oznake S26 na 7. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, hodnika, 2 sobe, kupaonice, wc-a, površine 71,49 m<sup>2</sup> i balkona površine 10,37 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu XII-podnositelja zahtjeva

Nadalje, XII-podnositelj zahtjeva ističe da je u posjed predmetnog stana ušao 10.11.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostalog, navedena ukupna netto korisna površina stana od 83,48 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i ugovoru o kupoprodaji. Isti zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana XII-podnositelju zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 10.11.2017.

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je XII-podnositelj zahtjeva kupio predmetni stan u ukupnoj neto komercijalnoj površini od 83,48 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platio, a zapravo mu je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za

koju je razlika plaćene i isporučene površine predmetnog stana XII-podnositelj zahtjeva direktno oštećen. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da je XII-podnositelj zahtjeva platio 83,48 m<sup>2</sup> stana, dok mu je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 81,63 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da je XII-podnositelj zahtjeva platio 1,85 m<sup>2</sup> stana, a kojih mu 1,85 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (1,20 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,65 m<sup>2</sup> koji se odnose na balkon).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.500,00 EUR, dok je za balkon ista određena u iznosu od 1.245,00 EUR, proizlazi da je XII-podnositelj zahtjeva preplatio površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 3.000,00 EUR za stan (2.500,00 EUR x 1,20 m<sup>2</sup>) i 809,25 EUR za balkon (1.245,00 EUR x 0,65 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 3.809,25 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, XII-podnositelj zahtjeva predlaže da mu isti iznos od 3.809,25 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će XII-podnositelj zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate od 11.10.2016. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

XII-podnositelj zahtjeva  
Veljko Nižetić

**Ad. 13)** XIII-podnositelj zahtjeva je kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 06.03.2017. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8708/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-1856/2017 dana 14.03.2017.) temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9409/16 od 14.09.2016., a kojim je kupoprodajnim ugovorom XIII-podnositelj zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupio nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to četverosobni stan S28 na 7. katu te spremište SP4 na etaži -2 uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke

dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana, bez uračunavanja površine spremišta od 3,20 m<sup>2</sup> iznosi ukupno 105,02 m<sup>2</sup>, od čega se 90,26 m<sup>2</sup> odnosi na stan, a 14,76 m<sup>2</sup> na dva balkona, a koja površina je navedena i u predmetnom predugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8708/17 od 06.03.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 14.03.2017. pod brojem ovjere OV-1856/2017,  
- uvid u presliku Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 9409/16 od 14.09.2016.

XIII-podnositelj zahtjeva ističe da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana XIII-podnositelja zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u predugovoru i ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu XIII-podnositelja zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske bruto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

XIII-podnositelj zahtjeva ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan XIII-podnositelja zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 101,81m<sup>2</sup>, od čega se 88,01m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 13,80m<sup>2</sup> odnosi na površinu dva balkona. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 3,21m<sup>2</sup> (2,25m<sup>2</sup> za stan + 0,96m<sup>2</sup> za dva balkona).

**Dokaz:-** uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana XIII-podnositelja zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana XIII-podnositelja zahtjeva opisanog u toč. 2.10. alineji 4. tog etažnog elaborata, bez uračunavanja površine spremišta SP4 od 3,72 m<sup>2</sup>, 107,85 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 89,81 m<sup>2</sup>, a na dva balkona 14,32 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan XIII-podnositelja zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

XIII-podnositelj zahtjeva ističe da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan XIII-podnositelja zahtjeva odnosi na 28. suvlasnički dio: 196/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), a koji predstavlja četverosobni stan oznake S28 na 7. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, 2 hodnika, 3 sobe, kupaonice, wc-a, površine 89,81 m<sup>2</sup> i 2 balkona površine 14,32 m<sup>2</sup>, s pripadajućim spremištem (SP4) u podrumu nivo -2, površine 3,72 m<sup>2</sup>. Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvotku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvotka za predmetnu nekretninu XIII-podnositelja zahtjeva

Nadalje, XIII-podnositelj zahtjeva ističe da je u posjed predmetnog stana ušao 22.12.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna

netto korisna površina stana od 108,22 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu), predugovoru i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana XIII-podnositelju zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 22.12.2017.

- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 52/17 od 22.12.2017.

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je XIII-podnositelj zahtjeva kupio predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 108,22 m<sup>2</sup>, tj. 105,02 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine spremišta od 3,20 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platio, a zapravo mu je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju je razliku plaćene i isporučene površine predmetnog stana XIII-podnositelj zahtjeva direktno oštećen. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da je XIII-podnositelj zahtjeva platio 105,02 m<sup>2</sup> stana, dok mu je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 101,81 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da je XIII-podnositelj zahtjeva platio 3,21 m<sup>2</sup> stana, a kojih mu 3,21 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (2,25 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,96 m<sup>2</sup> koji se odnose na balkone).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.500,00 EUR, dok je za balkone ista određena u iznosu od 1.245,00 EUR, proizlazi da je XIII-podnositelj zahtjeva preplatio površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 5.625,00 EUR za stan (2.500,00 EUR x 2,25 m<sup>2</sup>) i 1.195,20 EUR za balkone (1.245,00 EUR x 0,96 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 6.820,20 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, XIII-podnositelj zahtjeva predlaže da mu isti iznos od 6.820,20 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će XIII-podnositelj zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 06.03.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

XIII-podnositelj zahtjeva  
Nenad Pleteš

**Ad. 14)** XIV-podnositelji zahtjeva su kao kupci s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 kao prodavateljem 31.07.2017. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8730/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-6693/2017 dana 17.08.2017.), a kojim su kupoprodajnim ugovorom XIV-podnositelji zahtjeva od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kupili nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m<sup>2</sup>, a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to dvosobni stan S15 na 4. katu te parkirališno mjesto PM11 u prizemlju, uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina istog stana iznosi ukupno 74,47 m<sup>2</sup>, od čega se 51,47m<sup>2</sup> odnosi na stan, 12,79 m<sup>2</sup> na nenatkriveno parkirno mjesto, a 10,21 m<sup>2</sup> na loggiu, tj. ukupno 61,68 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine parkirnog mjesta.

**Dokaz:** - uvid u presliku ovjerene preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8730/17 od 31.07.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 17.08.2017. pod brojem ovjere OV-6693/2017

XIV-podnositelji zahtjeva ističu da je u ljeto 2016. TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. izdala idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana XIV-podnositelja zahtjeva izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

**Dokaz:** - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu XIV-podnositelja zahtjeva, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m<sup>2</sup>, visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova,

dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

**Dokaz:** - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

XIV-podnositelji zahtjeva ističu da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan XIV-podnositelja zahtjeva TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 59,79m<sup>2</sup>, od čega se 50,42 m<sup>2</sup> odnosi na površinu stana, dok se 9,37m<sup>2</sup> odnosi na površinu loggie. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 1,89m<sup>2</sup> (1,05m<sup>2</sup> za stan + 0,84m<sup>2</sup> za loggiu).

**Dokaz:** - uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana XIV-podnositelja zahtjeva

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana XIV-podnositelja zahtjeva opisanog u toč. 2.7. alineji 3. tog etažnog elaborata 73,23 m<sup>2</sup>, od čega se na stan odnosi 50,91 m<sup>2</sup>, na loggiu 9,63 m<sup>2</sup>, a na parkirališno mjesto 12,69 m<sup>2</sup>, tj. 60,54 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine parkirališnog mjesta.

**Dokaz:** - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan XIV-podnositelja zahtjeva, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278  
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

XIV-podnositelji zahtjeva ističu da je i iz z.k. izvotka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan XIV-podnositelja zahtjeva odnosi na 15. suvlasnički dio: 122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), a koji predstavlja dvosobni stan oznake S15 na 4. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaonice, površine 50,91 m<sup>2</sup> i loggie površine 9,63 m<sup>2</sup>, s pripadajućim nenatkrivenim parkirališnim mjestom (PM11) u prizemlju, površine 12,69 m<sup>2</sup>.

Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvratku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

**Dokaz:** - uvid u presliku z.k. izvratka za predmetnu nekretninu XIV-podnositelja zahtjeva

Nadalje, XIV-podnositelji zahtjeva ističu da su u posjed predmetnog stana ušli 07.10.2017., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 61,68 m<sup>2</sup>, a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu) i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana XIV-podnositeljima zahtjeva u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

**Dokaz:** - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 07.10.2017.

- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 32/17 od 07.10.2017.

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da su XIV-podnositelji zahtjeva kupili predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 74,47 m<sup>2</sup>, tj. 61,68 m<sup>2</sup> bez uračunavanja površine parkirališnog mjesta od 12,79 m<sup>2</sup> i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platili, a zapravo im je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju su razliku plaćene i isporučene površine predmetnog stana XIV-podnositelji zahtjeva direktno oštećeni. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da su XIV-podnositelji zahtjeva platili 74,47 m<sup>2</sup>, tj. 61,68 m<sup>2</sup> stana, dok im je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 59,79 m<sup>2</sup>, a iz čega proizlazi da su XIV-podnositelji zahtjeva platili 1,89 m<sup>2</sup> stana, a kojih im 1,89 m<sup>2</sup> nisu nikada predani (1,05 m<sup>2</sup> koji se odnose na stan i 0,84 m<sup>2</sup> koji se odnose na loggiu).

**Dokaz:** - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m<sup>2</sup> za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.568,00 EUR, dok je za loggiu ista određena u iznosu od 1.920,00 EUR, proizlazi da su XIV-podnositelji zahtjeva preplatili površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 2.696,40 EUR za stan (2.568,00 EUR x 1,05 m<sup>2</sup>) i 1.612,80 EUR za loggiu (1.920,00 EUR x 0,84 m<sup>2</sup>), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 4.309,20 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

**Dokaz:** - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, XIV-podnositelji zahtjeva predlažu da im isti iznos od 4.309,20 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate

isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će XIV-podnositelji zahtjeva traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 31.07.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o. potraživati sudskim putem.

---

XIV-podnositelji zahtjeva

Stan van Gisbergen

Mirna Bognar

**Ad. 15)** Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da se kod svih navedenih nekretnina radi o materijalnim nedostacima istih u smislu čl. 401. st. 1. toč. 3. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, dalje: ZOO) obzirom predmetni stanovi podnositelja zahtjeva nemaju ona svojstva i odlike koje su izrijeком ugovorene, odnosno propisane.

Naime, prilikom predaje zahtjeva za izdavanjem građevinske dozvole "TEHNIKA ZVONIMIR" d.o.o. je znala da tim zahtjevom traži izdavanje građevinske dozvole za stanove manjih površina nego kako je to navedeno i ugovoreno u odnosnim predugovorima i ugovorima o kupoprodaji tih stanova, ali na isto nije reagirala pa tako nije razmjerno snizila kupoprodajne cijene tih stanova. Takav nedostatak je prodavatelju, tj. "TEHNICI ZVONIMIR" d.o.o. bio poznat, a svakako mu nije mogao ostati nepoznat obzirom se radi o trgovačkom društvu koje se bavi građenjem i poslovima vezanim za građenje od kojeg se očekuje da u izvršavanju svojih obveza i poslova u okviru svoje profesionalne djelatnosti postupa s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima sukladno čl. 10. st. 2. ZOO-a (pažnja dobrog stručnjaka), slijedom čega podnositelji zahtjeva niti u jednom trenutku nisu mogli niti su imali razloga sumnjati u točnost objavljenih podataka od strane "TEHNIKE ZVONIMIR" d.o.o. (tako i Županijski sud u Puli-Pola u presudi posl. br. Gž-149/13-2 od 12.05.2014.).

Isto tako, odredbom čl. 10. st. 3. ZOO-a propisano je da je sudionik u obveznom odnosu dužan u ostvarivanju svog prava suzdržati se od postupka kojim bi se otežalo ispunjenje obveze drugog sudionika, a što "TEHNIKA ZVONIMIR" d.o.o. ovim konkretnim slučajevima nije učinila. U svim konkretnim slučajevima radi se o prijevarnoj namjeri "TEHNIKE ZVONIMIR" d.o.o. prema kupcima predmetnih stanova, tj. podnositeljima zahtjeva obzirom je u tom svom poslovanju i profesionalnom djelovanju "TEHNIKA ZVONIMIR" d.o.o. povrijedila načelo savjesnosti i poštenja iz čl. 4. ZOO-a (u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici su dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja), zatim načelo zabranje prouzročenja štete iz čl. 8. ZOO-a (svatko je dužan suzdržati se od postupka kojim se može drugome prouzročiti šteta) te je postupljeno protivno čl. 10. ZOO-a, a kojim je člankom regulirano ponašanje u ispunjavanju obveza i ostvarivanju prava.

Dakle, u svim konkretnim slučajevima radi se o nedostacima na stvarima (nekretninama) koji su "TEHNICI ZVONIMIR" d.o.o bili poznati, a svakako mu nisu mogli ostati nepoznati. Zbog toga podnositelji zahtjeva imaju pravo na sniženje kupoprodajne cijene, a sve temeljem čl. 408. st. 2., čl. 410. st. 1. toč. 3. i čl. 420. ZOO-a.

Isto tako, odredbom čl. 1111. st. 1. ZOO-a, a u dijelu u kojem taj Zakon regulira institut stjecanja bez osnove, propisano je da kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće, naknaditi vrijednost postignute koristi, dok je st. 3. istog članka propisano da obveza vraćanja, odnosno nadoknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnovu koja se nije ostvarila ili koja je kasnije otpala. Čl. 1115. ZOO-a propisano je da kad se vraća ono što je stečeno bez osnove, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezne kamate, i to, ako je stjecatelj nepošten od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva.

Obzirom na navedeno, podnositelji zahtjeva potražuju specificirane isplate sukladno odredbama o materijalnim nedostacima stvari (nekretnina), kao i sukladno odredbama o stjecanju bez osnove, a sve prema relevantnim odredbama ZOO-a.