

LIP PROCJENE d.o.o.

Ovlašteni procjenitelj nekretnina · stalni sudski vještak

NALAZ I MIŠLJENJE

Vještačenje vrijednosti izvedenih radova

Restoran LOBO — rekonstrukcija poslovnog prostora

Marina Poreč · investitor LOBO GASTRO d.o.o. u stečaju

Izvođač MUJKIĆ d.o.o. u stečaju · računi br. 41 i br. 35

Naručitelj	MUJKIĆ d.o.o. u stečaju, po stečajnoj upraviteljici Ivi Pinjuh Stjepović
Predmet vještačenja	Opseg i vrijednost izvedenih građevinskih radova
Fakturirano	375.000,00 EUR bez PDV-a
Dan očevida	26.09.2026.
Datum izrade	16.10.2026.
Izrađivač	Lana Čengija, dipl. ing. građ.

SADRŽAJ

00 / SAŽETAK NALAZA.....	3
01 / UVOD I ZADATAK.....	4
02 / DOKUMENTACIJA.....	5
03 / OČEVID.....	6
04 / ČINJENIČNO STANJE.....	7
Ugovor o rekonstrukciji od 15.10.2024.....	7
Računi br. 41 i br. 35.....	7
Kartica konta gradilišta.....	7
Oprema investitora.....	7
05 / METODA PROCJENE.....	8
Količine.....	8
Jedinične cijene.....	8
Razvrstavanje radova.....	8
Kontrolna metoda.....	8
06 / PROCJENA VRIJEDNOSTI IZVEDENIH RADOVA.....	9
07 / USPOREDBA S POKAZATELJIMA HKA.....	10
08 / MIŠLJENJE.....	11
09 / OGRADE.....	12
10 / IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	13
11 / PRILOZI.....	14

00 / SAŽETAK NALAZA

Predmet nalaza je vrijednost građevinskih radova koje je MUJKIĆ d.o.o. izveo na rekonstrukciji restorana LOBO u Marini Poreč, za investitora LOBO GASTRO d.o.o., a koji su fakturirani računima br. 41 i br. 35.

Građevina	Restoran LOBO, Marina Poreč — poslovni prostor u zakupu investitora
Neto površina	restoran 160 m ² · terasa 55 m ² · skladište 24 m ²
Fakturirano (R41 + R35)	375.000,00 EUR
Metoda	Izvedene količine × tržišne jedinične cijene (čl. 4. i 6. ugovora)
Kontrolna metoda	Pokazatelji troškova građenja HKA 2025., zgrade za ugostiteljstvo
Radovi iz opisa računa	102.099,65 EUR
Radovi izvan opisa računa	246.296,82 EUR
Kontrolni raspon HKA	356.732,22 – 437.653,76 EUR
VRIJEDNOST PREMA TROŠKOVNIKU	348.396,47 EUR

VRIJEDNOST IZVEDENIH RADOVA PREMA TROŠKOVNIKU

348.396,47 EUR

(slovima: tristo četrdeset osam tisuća tristo devedeset šest eura i četrdeset sedam centi)

bez PDV-a · radovi iz opisa računa 102.099,65 EUR + radovi izvan opisa računa 246.296,82 EUR · 92,9 % fakturiranog iznosa

Fakturirani iznos od 375.000,00 EUR nalazi se unutar raspona kontrolne procjene prema pokazateljima Hrvatske komore arhitekata za 2025. godinu (356.732,22 – 437.653,76 EUR) i ne odstupa od tržišnih troškova građenja za ovu vrstu radova.

01 / UVOD I ZADATAK

Nalaz utvrđuje opseg i vrijednost građevinskih radova koje je MUJKIĆ d.o.o. izveo u restoranu LOBO u Marini Poreč, a koji su fakturirani računima br. 41 i br. 35 u ukupnom iznosu od 375.000,00 EUR bez PDV-a.

Naručitelj	MUJKIĆ d.o.o. u stečaju, Ulica 43. istarske divizije 25A, Rovinj, OIB 21279060538, po stečajnoj upraviteljici Ivi Pinjuh Stjepović
Investitor	LOBO GASTRO d.o.o. u stečaju, Turistička 4, Poreč, OIB 95795360679
Građevina	Restoran LOBO, Marina Poreč — poslovni prostor u vlasništvu Plava laguna d.d., u zakupu investitora
Fakturirano	račun br. 41 od 12.12.2024. — 55.000,00 EUR; račun br. 35 od 08.09.2025. — 320.000,00 EUR
Vještakinja	Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Nalaz obuhvaća isključivo vrijednost izvedenih radova. Pravna osnova potraživanja i vlasništvo nad opremom nisu predmet nalaza.

02 / DOKUMENTACIJA

Nalaz se temelji na očevidu i dokumentaciji koju je dostavio naručitelj.

Br.	Dokument	Izdavatelj	Datum
1	Ugovor o rekonstrukciji	MUJKIĆ d.o.o. i LOBO GASTRO d.o.o.	15.10.2024.
2	Račun br. 41 — 55.000,00 EUR, paušal, ovjeren pečatom i potpisom investitora	MUJKIĆ d.o.o.	12.12.2024.
3	Račun br. 35 — 320.000,00 EUR, paušal, 26 stavki, ovjeren pečatom i potpisom investitora	MUJKIĆ d.o.o.	08.09.2025.
4	Kartica konta 400055 „Gradilište Lobo Gastro Res. Poreč“ za 2024. i 2025.	MUJKIĆ d.o.o.	11.06.2026.
5	Račun br. 28/1/1 — dobava i montaža klima uređaja	ERMAN ELECTRO, Žminj	22.06.2025.
6	Projekt uređenja: izmjera, tlocrt zidova, planovi instalacija, detalji šanka i sanitarija	Bakirküre	2024.
7	Fotografije i videozapisi gradilišta (76 fotografija, 7 videa)	izvođač i vještakinja	2024.–2026.
8	Račun br. 21/1/1 — hidroizolacija ravnog krova	HIDROSS, Poreč	12.11.2025.

Kao kontrolna podloga korišteni su Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata za 2025. godinu. Nisu dostavljeni: troškovnik, privremene situacije s količinama, građevinska knjiga, građevinski dnevnik ni zapisnik o primopredaji.

03 / OČEVID

Datum i vrijeme	26.09.2026. u 12:00 sati
Nazočni	stečajna upraviteljica investitora, zakonski zastupnik izvođača Nermin Mujkić, vještakinja
Stanje objekta	restoran zatvoren od kraja 2025., u objektu oprema investitora
Površine (neto)	restoran 160 m ² , terasa 55 m ² , montažno skladište iza objekta 24 m ²

Na očevidu je utvrđeno da su izvedeni:

- svi unutarnji građevinsko-obrtnički i instalaterski radovi: sanitarni čvorovi, kuhinja, sala i šank
- ravni krov s limarijom — vizualno potvrđen, zbog visine nije fotografiran
- fasada, vanjske obloge pročelja i reklamni natpisi
- popločenje okoliša i staza, linijske rešetke i okapnice
- ostakljenje pročelja te pergola, staklena stijena i podna obloga terase

Prema izjavi zakonskog zastupnika izvođača, sve navedene radove izveo je MUJKIĆ d.o.o. Izvođač je potvrdio da je izveo i rasvjetu, dekorativne stropne obloge i oblogu hladnjače. Investitor je nabavio i unio opremu ugostiteljskog objekta. Izvođač tvrdi da je i dio te opreme nabavio i isporučio on (točka 04, Oprema investitora).

Fotografije s očevida i fotografije izvođača iz faze izvođenja nalaze se u prilogima 3 i 4.

04 / ČINJENIČNO STANJE

Ugovor o rekonstrukciji od 15.10.2024.

Ugovor ne sadrži ugovorenu cijenu ni troškovnik. Odredbe bitne za nalaz:

- radovi se izvode u etapama, prema projektu i predmjerima dizajnera Bakirküre (čl. 2. i 3.)
- cijene se dogovaraju unaprijed za svaku vrstu radova, a izvođač naručitelja izvještava o jediničnim cijenama i izvedenim količinama (čl. 4.)
- materijal osigurava izvođač i uključen je u cijenu radova (čl. 4.)
- plaćanje se obavlja prema stvarno izvedenim količinama (čl. 6.)
- naručitelj plaća predujam od 30.000,00 EUR uvećan za PDV najkasnije 8 dana prije početka radova (čl. 5.)
- izvođač je dužan pozvati naručitelja na primopredaju radova (čl. 7.)

Ugovor u ime investitora potpisuje Sasha Vuk kao predstavnik, a ne direktor Gregor Mehak. Ovlaštenje za zastupanje nije dostavljeno.

Računi br. 41 i br. 35

Oba računa glase na jednu stavku „usluga, paušal 1,000“, s pozivom na „dogovor“, bez količina i jediničnih cijena. To nije u skladu s čl. 4. i 6. ugovora. Investitor je oba računa ovjerio pečatom i potpisom u polju „Investitor“.

Prema izjavi izvođača, račun br. 41 obuhvaća prvu fazu, preseljenje sanitarnog čvora, a račun br. 35 kompletnu rekonstrukciju. Izvođač tvrdi da je obračun vodio po unaprijed dogovorenim jediničnim cijenama, ali obračune s količinama nije dostavio.

Kartica konta gradilišta

Na kontu 400055 izvođač je u razdoblju od 31.03.2024. do 31.12.2025. knjižio 154.351,21 EUR troškova podizvođača i materijala.

Skupina troškova	Dobavljači	Iznos (EUR)
Podizvođači, tuzemni PPO	SEVGRAD 26.694,18; HIDROSS 18.231,00; ŠARIĆ METALI 17.030,00; KRUNA 11.162,28; M MONT 6.880,00; VV MONT 4.964,00	84.961,46
Klimatizacija, dobava i montaža	ERMAN ELECTRO	10.857,00
Ostale usluge	XS obrt	2.850,00
Materijal	EICO 33.602,89; GRATIS 11.059,28; ENTKOMERC, uvoz 6.364,61; ostali 4.655,97	55.682,75
Ukupno		154.351,21

Zapažanja:

- troškovi iz 2024. godine, 29.125,02 EUR, nastali su od ožujka do lipnja 2024., prije sklapanja ugovora 15.10.2024.
- nakon izdavanja računa br. 35 knjiženo je još 15.829,05 EUR troškova, uključujući HIDROSS 12.11.2025.
- kartica ne sadrži troškove vlastitih radnika izvođača
- na kartici nema nabave ugostiteljske opreme, osim klimatizacije i uvoza ENTKOMERC čiji sadržaj nije poznat

Oprema investitora

Na očevidu je u objektu zatečena oprema investitora: kuhinjska i ugostiteljska oprema, napa, šank, namještaj, ozvučenje i video nadzor te sustav klimatizacije s 5 unutarnjih kazetnih i 3 vanjske jedinice.

Izvođač tvrdi da je dio te opreme nabavio i isporučio on. Kartica gradilišta to potvrđuje samo za klimatizaciju, koju je dobavio i montirao podizvođač ERMAN ELECTRO za 10.857,00 EUR.

05 / METODA PROCJENE

Vrijednost je utvrđena kao umnožak stvarno izvedenih količina i tržišnih jediničnih cijena, što je način obračuna predviđen čl. 4. i 6. ugovora.

Količine

Količine su utvrđene iz projekta dizajnera Bakirküre (tlocrt zidova s kotama, planovi instalacija, specifikacije materijala), podataka o površinama i izmjere na očevidu. Dimenzije u projektu dizajnera su informativne, pa su količine iz tlocrta svedene na neto površinu restorana od 160 m² utvrđenu na očevidu. Sve stavke troškovnika provjerene su na očevidu.

Tlocrt dizajnera — neto / bruto	130,0 m ² / 146,4 m ²
Površinski omjer	160 / 130 = 1,231
Linearni omjer	1,109
Krov — membrana	156 m ² (račun HIDROSS br. 21/1/1)
Limarija — kaširani lim	93 m (račun HIDROSS br. 21/1/1)

Jedinične cijene

Jedinične cijene su tržišne cijene rada i materijala za Istru u 2024. i 2025. godini, bez PDV-a. Za klimatizaciju je uzeta stvarna cijena podizvođača ERMAN ELECTRO.

Razvrstavanje radova

Radovi su razvrstani u dvije skupine:

- radovi navedeni u opisu računa br. 35 i 41 (skupine 1–6 troškovnika)
- radovi koje je prema izjavi izvođača i očevidu izveo izvođač, a nisu navedeni u opisu računa (skupine 7 i 8)

Vrste radova iz računa br. 41 (glazura, gips-kartonske pregrade, vodovod i kanalizacija) ponavljaju se u računu br. 35. U troškovniku su obračunate jednom. Troškovnik ne obuhvaća pokretnu opremu i inventar investitora, osim klimatizacije čiju je nabavu izvođač dokazao računom podizvođača.

Kontrolna metoda

Rezultat troškovnika kontroliran je pokazateljima troškova građenja Hrvatske komore arhitekata za 2025. godinu, za zgrade za ugostiteljstvo. Budući da je zgrada postojala, primijenjene su samo skupine troškova koje odgovaraju izvedenim radovima, ukupno 59,25 % troška nove zgrade (prilog 2).

06 / PROCJENA VRIJEDNOSTI IZVEDENIH RADOVA

Vrijednost izvedenih radova prema troškovniku iznosi **348.396,47 EUR** bez PDV-a. Od toga 102.099,65 EUR otpada na radove navedene u opisu računa, a 246.296,82 EUR na radove izvan opisa računa. Troškovnik s količinama i jediničnim cijenama nalazi se u prilogu 1.

R.br.	Skupina radova	Iznos (EUR)
1.	Pripremni radovi i rušenja	12.838,03
2.	Hidroizolacije, glazure i zidarski radovi	17.212,76
3.	Vodovod i kanalizacija	9.926,70
4.	Suhogradnja, gletanje i bojanje	13.702,65
5.	Krov, limarija, fasada i vanjsko uređenje	44.377,01
6.	Završni i ostali radovi	4.042,50
	Ukupno radovi iz opisa računa br. 35 i 41	102.099,65
7.	Unutarnji radovi i instalacije – izvan opisa računa	184.897,02
8.	Terasa – radovi izvan opisa računa	61.399,80
	Ukupno radovi izvan opisa računa	246.296,82
	SVEUKUPNO	348.396,47

Skupina 7 obuhvaća keramiku, elektroinstalacije i rasvjetna tijela, klimatizaciju, ventilaciju kuhinje, plinsku instalaciju, vanjske obloge, reklamne natpise, vrata, sanitarne elemente, dekorativne zidne i stropne obloge, oblogu hladnjače i ostakljenje pročelja. Skupina 8 obuhvaća pergolu, staklenu stijenu i podnu oblogu terase.

07 / USPOREDBA S POKAZATELJIMA HKA

Pokazatelj	Iznos (EUR)
Fakturirano računima br. 41 i br. 35	375.000,00
Procjena prema troškovniku	348.396,47
Kontrolna procjena HKA — donja vrijednost	356.732,22
Kontrolna procjena HKA — srednja vrijednost	437.653,76
Troškovi podizvođača i materijala prema kartici gradilišta	154.351,21

Fakturirani iznos od 375.000,00 EUR nalazi se unutar raspona kontrolne procjene prema pokazateljima troškova građenja Hrvatske komore arhitekata za 2025. godinu, od 356.732,22 EUR do 437.653,76 EUR. Procjena prema troškovniku iznosi 92,9 % fakturiranog iznosa.

Kontrolna procjena primjenjuje pokazatelje za zgrade za ugostiteljstvo (od 2.635, srednje 3.393, do 4.208 EUR/m² bruto, bez PDV-a) na bruto površinu zatvorenog dijela od 180,18 m². Zgrada je postojala, pa je primijenjeno 59,25 % ukupnog troška: samo skupine troškova koje odgovaraju izvedenim radovima (prilog 2). Terasa i vanjsko uređenje dodani su prema troškovniku.

Procjena prema troškovniku niža je od donje vrijednosti kontrolnog raspona za 8.335,75 EUR. Količine u troškovniku su određene iz tlocrta svedenog na površinu izmjerenu na očevidu. Pokazatelji HKA temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim u Republici Hrvatskoj tijekom 2025. godine.

Fakturirani iznos je 2,43 puta veći od troškova podizvođača i materijala s kartice. Razlika od 220.648,79 EUR pokriva vlastiti rad izvođača, opće troškove i dobit, a evidencija vlastitih radnika nije dostavljena. Oprema investitora, osim klimatizacije, nije uključena ni u jednu procjenu.

08 / MIŠLJENJE

Vrijednost građevinskih radova koje je MUJKIĆ d.o.o. izveo u restoranu LOBO u Marini Poreč iznosi od **348.396,47 EUR** prema troškovniku do **437.653,76 EUR** prema srednjoj vrijednosti pokazatelja HKA, bez PDV-a. Fakturirani iznos od **375.000,00 EUR** nalazi se unutar tog raspona i ne odstupa od tržišnih troškova građenja za ovu vrstu radova.

RASPON VRIJEDNOSTI IZVEDENIH RADOVA

348.396,47 – 437.653,76 EUR

(bez PDV-a)

donja granica: troškovnik izvedenih radova (prilog 1) • gornja granica: srednja vrijednost pokazatelja HKA 2025.
(prilog 2) • fakturirano 375.000,00 EUR

1. Svi radovi navedeni u opisu računa br. 35 i 41 su izvedeni. Prema troškovniku vrijede 102.099,65 EUR, a izvedenost potvrđuju očevid, fotografije i kartica troškova gradilišta.
2. Izvođač je izveo i radove koji nisu navedeni u opisu računa: keramiku, instalacije, rasvjetu, ostakljenje i terasu. Prema troškovniku vrijede 246.296,82 EUR. Izvedenost je utvrđena očevidom. Da ih je izveo MUJKIĆ d.o.o., potvrdio je izvođač, a za klimatizaciju to dokazuje i račun podizvođača.
3. Investitor je oba računa ovjerio pečatom i potpisom.
4. Računi iskazuju radove paušalno, iako ugovor predviđa obračun po stvarno izvedenim količinama i unaprijed dogovorenim jediničnim cijenama. Obračuni s količinama nisu dostavljeni.

09 / OGRADE

Nalaz se može dopuniti ako izvođač dostavi sljedeće:

- ulazne račune podizvođača s kartice gradilišta (SEVGRAD, HIDROSS, ŠARIĆ METALI, KRUNA, M MONT, VV MONT) i uvoza ENTKOMERC
- ulazne račune i otpremnice za opremu koju tvrdi da je isporučio investitoru
- evidenciju vlastitih radnika na gradilištu
- objašnjenje troškova iz ožujka do lipnja 2024., nastalih prije sklapanja ugovora

Nalaz ne utvrđuje vlasništvo nad opremom ni pravnu osnovu potraživanja. Prema ugovoru o rekonstrukciji, poslovni prostor je u vlasništvu Plava laguna d.d., a investitor je bio zakupnik.

10 / IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Nalaz i mišljenje izradila sam savjesno, nepristrano i u skladu s pravilima struke, na temelju očevida i dokumentacije navedene u točki 02. Nemam osobni ni imovinski interes u predmetu vještačenja niti sam u odnosu sa strankama koji bi doveo u pitanje moju nepristranost.

Zagreb, 16.10.2026.	Stalna sudska vještakinja
LIP PROCJENE d.o.o., Bogovićeve 1, Zagreb	
OIB 59695361498	
ovlaštena za sudske vještačenje (MPUDT,	Lana Čengija, dipl. ing. građ.
KLASA UP/I-710-03/26-01/380)	OIB 96542264752, Ul. Miroslava Kraljevića 30
(mjesto pečata)	potpis i pečat stalnog sudskog vještaka

11 / PRILOZI

Sastavni dio ovog nalaza čine sljedeći prilozi:

- Prilog 1 — Troškovnik izvedenih radova
- Prilog 2 — Kontrolna procjena prema pokazateljima troškova građenja HKA za 2025. godinu, s preslikama izvora
- Prilog 3 — Fotodokumentacija s očevida 26.09.2026.
- Prilog 4 — Fotodokumentacija izvođača iz faze izvođenja
- Prilog 5 — Projekt uređenja Bakirküre, tlocrt zidova
- Prilog 6 — Kartica konta 400055 za 2024. i 2025. godinu
- Prilog 7 — Ugovor o rekonstrukciji od 15.10.2024.
- Prilog 8 — Računi br. 41 i br. 35 ovjereni od investitora, račun ERMAN ELECTRO br. 28/1/1 i račun HIDROSS br. 21/1/1

PRILOG 1 • Troškovnik izvedenih radova

Količine i jedinične cijene utvrđene su prema točki 05. Iznosi su u EUR bez PDV-a (prijenos porezne obveze, čl. 75. st. 3. t. a) Zakona o PDV-u). Troškovnik ne obuhvaća pokretnu opremu i inventar investitora, osim klimatizacije.

R.br.	Opis stavke	J.mj.	Količina	Jed. cijena	Iznos	Stavka računa
1.	PRIPREMNI RADOVI I RUŠENJA					
1.1	Iznošenje postojećeg inventara i stvari iz objekta.	paušal	1,00	1.575,00	1.575,00	35/1
1.2	Rušenje postojećih pregradnih zidova od opeke i gips-kartonskih ploča, s utovarom.	m ²	40,00	22,68	907,20	35/2
1.3	Demontaža postojećih spuštenih stropova.	m ²	96,00	8,40	806,40	35/2
1.4	Štamanje i skidanje podnih pločica zajedno s postojećom glazurom.	m ²	160,00	26,57	4.251,20	35/3
1.5	Štamanje i skidanje zidnih pločica.	m ²	150,00	12,60	1.890,00	35/3
1.6	Skidanje postojećih elektroinstalacija.	m ²	160,00	6,30	1.008,00	35/4
1.7	Skidanje i štamanje postojećih vodovodnih cijevi.	paušal	1,00	945,00	945,00	35/5
1.8	Utovar i odvoz šute na gradsku deponiju, s naknadom deponije.	m ³	26,78	54,34	1.455,23	35/5
	Ukupno 1.				12.838,03	
2.	HIDROIZOLACIJE, GLAZURE I ZIDARSKI RADOVI					
2.1	Hidroizolacija poda ispod glazure.	m ²	160,00	18,90	3.024,00	35/6
2.2	Izrada cementne glazure d = 6 cm, armirane mrežom.	m ²	160,00	25,20	4.032,00	35/7, 41
2.3	Tekuća hidroizolacija u dva sloja s brtvenim trakama prije polaganja keramike – podovi kuhinje i sanitarnih čvorova te zidovi u zoni vode.	m ²	154,71	23,10	3.573,80	35/7
2.4	Zidanje pregradnih zidova sanitarnih čvorova opekom d = 12 cm.	m ²	93,18	54,34	5.063,40	35/9
2.5	Zid prema susjednom objektu s hidroizolacijom.	m ²	24,12	63,00	1.519,56	35/10
	Ukupno 2.				17.212,76	
3.	VODOVOD I KANALIZACIJA					
3.1	Razvod odvodnje (PVC) i dovoda vode (PPR) do priključnog mjesta, s polaganjem u pod i zidove.	kom	24,00	289,80	6.955,20	35/8, 41
3.2	Nabava i ugradnja linijskih rešetki u kuhinji i sanitarnim čvorovima.	m	6,00	189,00	1.134,00	35/13
3.3	Ugradnja podžbuknog vodokotlića s montažnim elementom i druga faza WC-a.	kom	5,00	367,50	1.837,50	35/14
	Ukupno 3.				9.926,70	
4.	SUHOGRADNJA, GLETANJE I BOJANJE					
4.1	Pregradni zidovi i obloge od gips-kartonskih ploča, dvostruko obložene vodootpornim i vatrootpornim pločama, s mineralnom vunom.	m ²	45,00	66,41	2.988,45	35/11, 41
4.2	Protupožarni spuštteni strop od gips-kartonskih ploča s mineralnom vunom i parnom branom.	m ²	136,00	52,50	7.140,00	35/11
4.3	Gletanje i bojanje zidova i stropova u dva sloja, ton po izboru investitora.	m ²	316,00	9,45	2.986,20	35/12
4.4	Zatvaranje postojećih otvora s vanjske strane gips-kartonskim pločama s izolacijom. (nije utvrđeno očevitom)	m ²	8,00	73,50	588,00	35/23
	Ukupno 4.				13.702,65	
5.	KROV, LIMARIJA, FASADA I VANJSKO UREĐENJE					
5.1	Ravni krov: toplinska izolacija d = 10 cm i PVC/TPO hidroizolacijska membrana 1,5 mm s geotekstilom (količina prema računu HIDROSS br. 21/1/1).	m ²	156,00	94,50	14.742,00	35/16
5.2	Limarija atike i kaširani lim (količina prema računu HIDROSS br. 21/1/1).	m	93,00	47,25	4.394,25	35/17
5.3	Fasada: žbukanje i izravnavanje, armaturna mrežica, ljepilo u dva sloja i završni sloj u boji.	m ²	143,96	47,25	6.802,11	35/21

R.br.	Opis stavke	J.mj.	Količina	Jed. cijena	Iznos	Stavka računa
5.4	Ugradnja dimnjaka za pizza peć, inox dvostijenski, s prodorom kroz krov.	paušal	1,00	4.410,00	4.410,00	35/15
5.5	Ugradnja linijske rešetke na trotoaru iza objekta.	m	22,41	181,12	4.058,90	35/18
5.6	Popločenje staza i okoliša objekta kamenim pločama, s podlogom.	m ²	73,85	89,25	6.591,11	35/19
5.7	Kamene okapnice na zidu trotoara.	m	30,45	36,75	1.119,04	35/19
5.8	Rušenje zidova iza objekta.	m ³	3,00	126,00	378,00	35/22
5.9	Betoniranje armiranobetonske podloge d = 15 cm s temeljem za montažni skladišni prostor.	m ³	5,60	336,00	1.881,60	35/22
	Ukupno 5.				44.377,01	
6.	ZAVRŠNI I OSTALI RADOVI					
6.1	Fugiranje i silikoniranje oko stolarije, batiskopa i vrata.	paušal	1,00	1.260,00	1.260,00	35/20
6.2	Ugradnja WC pregrada od kompakt laminata.	kom	5,00	157,50	787,50	35/24
6.3	Sječa grana stabla s krova i odvoz. (nije utvrđeno očevitom)	paušal	1,00	420,00	420,00	35/25
6.4	Čišćenje objekta u više navrata, s odvozom.	paušal	1,00	1.575,00	1.575,00	35/26
	Ukupno 6.				4.042,50	
7.	UNUTARNJI RADOVI I INSTALACIJE – IZVAN OPISA RAČUNA					
7.1	Keramika poda kuhinje i tehničkih prostora, protuklizna 30×30 cm, s ljepljivom i fugiranjem.	m ²	92,31	73,50	6.784,79	—
7.2	Keramika zidova kuhinje, 30×30 cm, puna visina.	m ²	203,08	63,00	12.794,04	—
7.3	Keramika poda sanitarnih čvorova, 60×60 i 60×120 cm.	m ²	22,40	99,75	2.234,40	—
7.4	Keramika zidova sanitarnih čvorova, 60×120 cm, visina 2,50 m.	m ²	97,85	99,75	9.760,54	—
7.5	Ručno rađena keramika iza ogledala, nabava i ugradnja.	m ²	5,00	189,00	945,00	—
7.6	Keramika poda bara i sale, 60×120 cm.	m ²	61,54	99,75	6.138,62	—
7.7	Elektroinstalacija: razdjelnik, kabelski razvod, priključna mjesta i instalacija rasvjete, bez svjetiljki.	m ²	160,00	156,97	25.115,20	—
7.8	Klimatizacija: dobava i montaža sustava s 5 unutarnjih kazetnih i 3 vanjske jedinice, s freonskim razvodom i odvodom kondenzata (podizvođač ERMAN ELECTRO, račun br. 28/1/1).	paušal	1,00	10.857,00	10.857,00	—
7.9	Ventilacija kuhinje: kanalni razvod, ventilator i priključak nape, bez nape.	paušal	1,00	22.680,00	22.680,00	—
7.10	Plinska instalacija: razvod do trošila, ispitivanje i atest.	paušal	1,00	4.200,00	4.200,00	—
7.11	Vanjske obloge pročelja s potkonstrukcijom.	m ²	49,23	94,50	4.652,23	—
7.12	Izrada i montaža reklamnih natpisa na pročelju.	paušal	1,00	3.675,00	3.675,00	—
7.13	Unutarnja vrata s dovratnikom, okovom i bravom, nabava i ugradnja.	kom	8,00	472,50	3.780,00	—
7.14	Vanjska metalna vrata stražnjeg ulaza, nabava i ugradnja.	kom	1,00	945,00	945,00	—
7.15	Umivaonik i tuševi osoblja s armaturom, nabava i montaža.	kom	3,00	367,50	1.102,50	—
7.16	Montaža umivaonika s ormarićem i armaturom u WC-ima za goste, bez opreme.	kom	3,00	94,50	283,50	—
7.17	Dekorativne zidne obloge u sali i iza šanka.	m ²	43,08	115,50	4.975,74	—
7.18	Aluminijske harmonika stijene s ostakljenjem na pročelju, nabava i ugradnja.	m ²	23,30	750,75	17.492,48	—
7.19	Rasvjetna tijela u sali, baru, kuhinji, sanitarnim čvorovima i na pročelju, nabava i montaža.	paušal	1,00	23.100,00	23.100,00	—
7.20	Dekorativne stropne obloge u sali i baru.	m ²	73,85	84,00	6.203,40	—
7.21	Toplinska izolacija i obloga hladnjače sendvič panelima, zidovi i strop.	m ²	55,38	73,50	4.070,43	—
7.22	Aluminijsko fiksno ostakljenje i staklena vrata pročelja, nabava i ugradnja.	m ²	27,74	472,50	13.107,15	—
	Ukupno 7.				184.897,02	

R.br.	Opis stavke	J.mj.	Količina	Jed. cijena	Iznos	Stavka računa
8.	TERASA - RADOVI IZVAN OPISA RAČUNA					
8.1	Bioklimatska aluminijska pergola s lamelama nad terasom, nabava i montaža.	m ²	55,00	577,50	31.762,50	—
8.2	Staklena klizna stijena terase s ogradom, nabava i montaža.	m ²	50,40	462,00	23.284,80	—
8.3	Podna obloga terase od termo drva s potkonstrukcijom.	m ²	55,00	115,50	6.352,50	—
	Ukupno 8.				61.399,80	
	SVEUKUPNO				348.396,47	

PRILOG 2 · Kontrolna procjena prema pokazateljima HKA 2025.

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina, stupac 9. Zgrade za ugostiteljstvo. Udjeli skupina troškova primijenjeni su prema opsegu izvedenih radova u postojećoj zgradi.

Skupina troškova	Udio (%)	Primijenjeno (%)	Primijenjeni udio (%)	Obrazloženje
310 Građevna jama	2,0	0	0,00	Postojeća zgrada
320 Temeljenje	11,2	0	0,00	Postojeća zgrada
330 Vanjski zidovi	19,0	50	9,50	Fasada, vanjske obloge, ostakljenje pročelja; nosivi zidovi postojeći
340 Unutarnji zidovi	10,5	100	10,50	Pregradni zidovi, obloge, keramika, vrata
350 Stropovi	7,0	60	4,20	Podovi i spuštene stropovi; stropne ploče postojeće
360 Krovovi	14,1	50	7,05	Toplinska izolacija, TPO membrana, limarija; konstrukcija postojeća
380 Građevinske ugradnje	1,2	100	1,20	WC pregrade, ugradbeni elementi
390 Ostale građevinske konstrukcije	3,0	100	3,00	
410 Odvodnja, vodovod, plin	4,7	100	4,70	
420 Grijanje	5,4	50	2,70	Grijanje dizalicom topline putem klimatizacije
430 Instalacije za obradu zraka	8,3	100	8,30	Klimatizacija i ventilacija kuhinje
440 Jaka struja	7,8	100	7,80	Elektroinstalacija i rasvjeta
450 Telekomunikacijske instalacije	0,8	0	0,00	Ozvučenje i video nadzor su oprema investitora
460 Transportni uređaji	0,7	0	0,00	Nema
470 Posebna postrojenja	4,0	0	0,00	Kuhinjska oprema investitora
490 Ostale instalacije	0,3	100	0,30	
Ukupno	100,0		59,25	

	Od	Srednje	Do
Pokazatelj HKA 2025. (EUR/m ² bruto)	2.635,00	3.393,00	4.208,00
Bruto površina zatvorenog dijela (m ²)	180,18	180,18	180,18
Zgrada – primijenjeni udio 59,25 % (EUR)	281.303,77	362.225,31	449.231,98
Terasa – prema troškovniku, skupina 8 (EUR)	61.399,80	61.399,80	61.399,80
Vanjsko uređenje – prema troškovniku, stavke 5.5–5.9 (EUR)	14.028,65	14.028,65	14.028,65
Kontrolna vrijednost izvedenih radova (EUR)	356.732,22	437.653,76	524.660,43

Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada			7. Domovi za učenike, studente i umirovljenike		8. Hoteli		9. Zgrade za ugostiteljstvo		10. Vrtići		11. Osnovne škole i opće srednje škole	
		%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija												
310	Građevna jama		2,2	1,7	2,2	1,7	2,9	2,0	1,5	1,2	3,3	2,4
320	Temeljenje		9,1	7,1	9,1	6,7	16,3	11,2	16,0	12,6	14,5	11,2
330	Vanjski zidovi		29,7	23,3	29,7	20,3	27,9	19,0	31,2	24,5	30,2	23,3
340	Unutarnji zidovi		18,5	14,4	18,5	13,3	15,6	10,5	16,6	13,3	15,3	11,2
350	Stropovi		18,8	14,7	18,8	13,6	10,3	7,0	6,5	5,2	12,5	9,4
360	Krovovi		12,8	9,9	12,8	9,5	20,8	14,1	22,2	17,6	17,3	14,1
380	Građevinske ugradnje		2,1	1,7	2,1	1,5	1,9	1,2	2,3	1,8	1,2	0,9
390	Ostale građevinske konstrukcije		6,8	5,3	6,8	5,0	4,3	3,0	3,7	2,9	5,7	4,4
	Ukupno		100,0	78,1	100,0	71,4	100,0	68,0	100,0	79,1	100,0	79,1
400 Instalacije												
410	Odvodnja, vodovod, plin		26,0	5,7	26,0	7,1	14,9	4,7	25,9	5,2	13,3	2,2
420	Grijanje		25,6	5,6	25,6	6,9	17,4	5,4	22,3	4,5	20,9	4,4
430	Instalacije za obradu zraka		7,9	1,8	7,9	2,3	24,7	8,3	6,5	1,7	11,1	2,2
440	Jaka struja		26,4	5,6	26,4	7,1	24,2	7,8	32,7	6,8	32,9	6,6
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,6	1,3	5,6	1,3	2,5	0,8	8,2	1,5	6,1	1,1
460	Transportni uređaji		4,0	0,8	4,0	1,3	2,2	0,7	1,6	0,4	3,8	0,7
470	Posebna postrojenja za korištenje		2,5	0,6	2,5	0,7	12,8	4,0	0,2	0,1	6,7	1,1
480	Automatika zgrade		1,6	0,4	1,6	0,4	-	-	2,0	0,6	3,5	0,7
490	Ostale instalacije		0,4	0,1	0,4	0,1	1,3	0,3	0,6	0,1	1,7	0,3
	Ukupno		100,0	21,9	100,0	28,2	100,0	32,0	100,0	20,9	100,0	21,9
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uredene površine, bez PDV-a.		€		€		€		€		€	
			od		2.851		2.088		2.635		2.139	
			srednji		2.200		2.370		3.393		2.548	
			do		2.672		2.955		4.208		2.934	

Slika 1. Izrez iz Pokazatelja troškova građenja HKA za 2025. godinu, str. 2: udjeli skupina troškova i troškovi građenja za zgrade za ugostiteljstvo.

PRILOG 2 · Pokazatelji troškova građenja HKA 2025. — str. 2

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina



Vrsta zgrada	%	7. Domovi za učenike, studente i umirovljenike		8. Hoteli		9. Zgrade za ugostiteljstvo		10. Vrtići		11. Osnovne škole i opće srednje škole		12. Srednje strukovne škole	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija													
310 Građevna jama		2,2	1,7	2,2	1,6	2,9	2,0	1,5	1,2	3,3	2,5	2,1	1,5
320 Temeljenje		9,1	7,1	9,1	6,4	16,3	11,2	16,0	12,6	14,5	11,6	13,5	9,8
330 Vanjski zidovi		29,7	23,3	29,7	20,4	27,9	19,0	31,2	24,5	30,2	23,9	29,0	20,6
340 Unutarnji zidovi		18,5	14,4	18,5	13,3	15,6	10,5	16,6	13,3	15,3	11,7	13,2	9,4
350 Stropovi		18,8	14,7	18,8	13,3	10,3	7,0	6,5	5,2	12,5	9,9	10,5	7,3
360 Krovovi		12,8	9,9	12,8	9,4	20,8	14,1	22,2	17,6	17,3	14,1	24,8	17,9
380 Građevinske ugradnje		2,1	1,7	2,1	1,5	1,9	1,2	2,3	1,8	1,2	0,9	2,0	1,3
390 Ostale građevinske konstrukcije		6,8	5,3	6,8	5,0	4,3	3,0	3,7	2,9	5,7	4,4	4,9	3,7
Ukupno		100,0	78,1	100,0	71,4	100,0	68,0	100,0	79,1	100,0	79,0	100,0	71,5
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		26,0	5,7	26,0	7,1	14,9	4,7	25,9	5,2	13,3	2,8	13,1	3,8
420 Grijanje		25,6	5,6	25,6	6,8	17,4	5,4	22,3	4,5	20,9	4,3	13,6	3,9
430 Instalacije za obradu zraka		7,9	1,8	7,9	2,3	24,7	8,3	6,5	1,7	11,1	2,8	12,7	3,7
440 Jaka struja		26,4	5,6	26,4	7,7	24,2	7,8	32,7	6,6	32,9	6,6	31,4	8,7
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,6	1,3	5,6	1,1	2,5	0,8	8,2	1,5	6,1	1,3	8,0	2,3
460 Transportni uređaji		4,0	0,8	4,0	1,3	2,2	0,7	1,6	0,4	3,8	0,8	3,3	1,0
470 Posebna postrojenja za korištenje		2,5	0,6	2,5	0,1	12,8	4,0	0,2	0,1	6,7	1,6	12,1	3,5
480 Automatika zgrade		1,6	0,4	1,6	0,4	-	-	2,0	0,6	3,5	0,8	5,6	1,5
490 Ostale instalacije		0,4	0,1	0,4	0,1	1,3	0,3	0,6	0,1	1,7	0,2	0,2	0,1
Ukupno		100,0	21,9	100,0	28,2	100,0	32,0	100,0	20,9	100,0	21,0	100,0	28,5
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a.	€		€		€		€		€		€	
	od	1.851		2.088		2.635		2.139		2.068		1.904	
	srednja	2.200		2.370		3.393		2.548		2.539		2.509	
	do	2.672		2.955		4.208		2.934		3.143		3.073	

- Površina zgrada koja se koristi u tablici odnosi se na bruto površinu obračunatu zbrajanjem površina u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama. U površinu se uključuju svi zatvoreni i otvoreni (terase, balkoni, trijemovi i sl.) dijelovi zgrade. Površina se obračunava za sve namjene i za sve podzemne i nadzemne dijelove zgrade bez umanjivanja. Površina za zahvate na otvorenim prostorima (stupci 21.-24) je ukupna površina tih zahvata u prostoru.
- Etalonske cijene građenja za 2025. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2025. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkulišu i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Slika 2. Pokazatelji troškova građenja HKA za 2025. godinu, str. 2, s napomenama o obračunu površine i primjeni etalonskih cijena.

PRILOG 3 • Fotodokumentacija s očevida 26.09.2026. (1/3)



Foto 1. Terasa – pergola, staklena stijena, podna obloga



Foto 2. Terasa – unutrašnjost, pergola i ostakljenje



Foto 3. Pročelje – fasada i reklamni natpis



Foto 4. Pročelje – ostakljenje i ulazna vrata



Foto 5. Natkriveni prolaz – ostakljenje pročelja

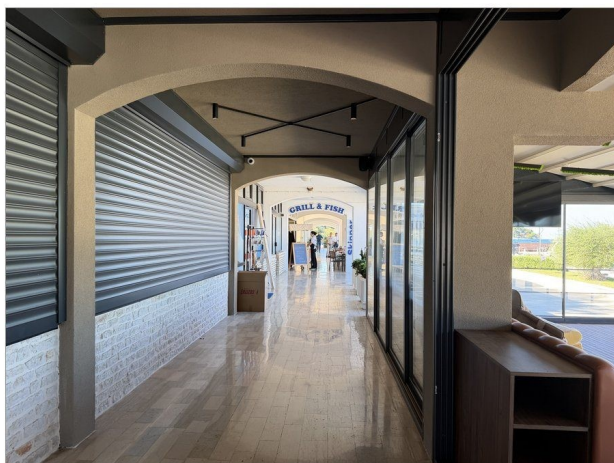


Foto 6. Natkriveni prolaz – rolete i obloge

PRILOG 3 • Fotodokumentacija s očevida 26.09.2026. (2/3)

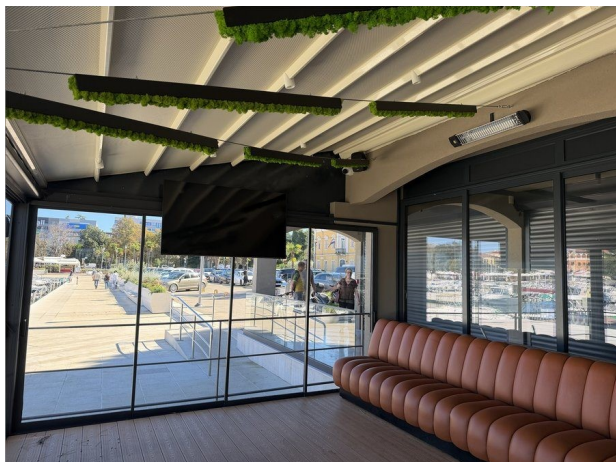


Foto 7. Sala – ostakljenje i stropne obloge



Foto 8. Sala – strop, rasvjeta i harmonika stijena



Foto 9. Kuhinja – zidna keramika, strop, klima jedinica



Foto 10. Zona pizza peći – keramika i strop



Foto 11. Spušteni strop – kazetna klima jedinica i rasvjeta



Foto 12. Bar – obloge, rasvjeta, pod

PRILOG 3 • Fotodokumentacija s očevida 26.09.2026. (3/3)



Foto 13. Šank i prolaz u kuhinju



Foto 14. Kuhinja – keramika, strop, instalacije



Foto 15. WC za goste – keramika, pregrade, umivaonik



Foto 16. Hodnik sanitarnog čvora – vrata i pod



Foto 17. Skladište – plinska i vodovodna instalacija



Foto 18. Stražnji ulaz – metalna vrata, fasada

PRILOG 4 · Fotodokumentacija izvođača iz faze izvođenja (1/3)



Foto 19. Rušenje stropova i pregrada



Foto 20. Štemanje podne keramike i glazure



Foto 21. Rušenje zida u kuhinji



Foto 22. Skidanje podnih obloga u sali

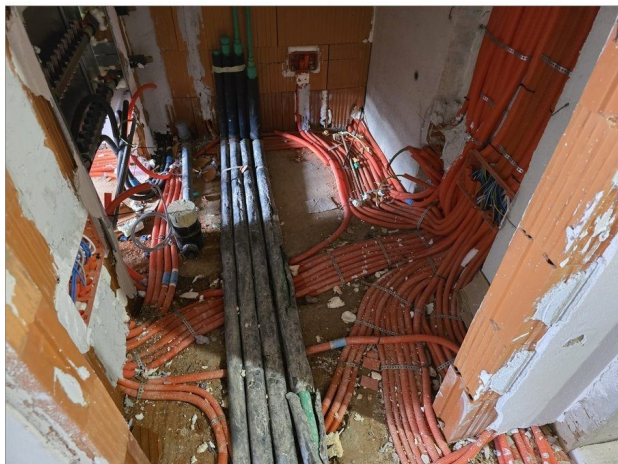


Foto 23. Razvod vodovoda i elektroinstalacija u podu



Foto 24. Razvod odvodnje u sanitarnom čvoru

PRILOG 4 · Fotodokumentacija izvođača iz faze izvođenja (2/3)



Foto 25. Polaganje odvodnje u pod



Foto 26. Odvodnja i vodovod uz pregradni zid



Foto 27. Zidanje pregradnih zidova opekom

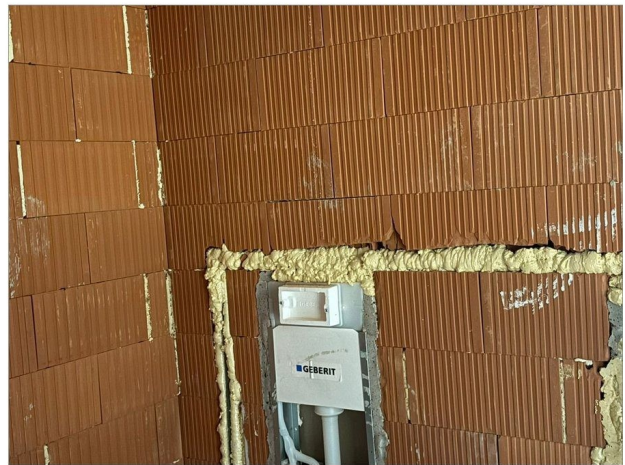


Foto 28. Pregradni zid s podžbuknim elementom

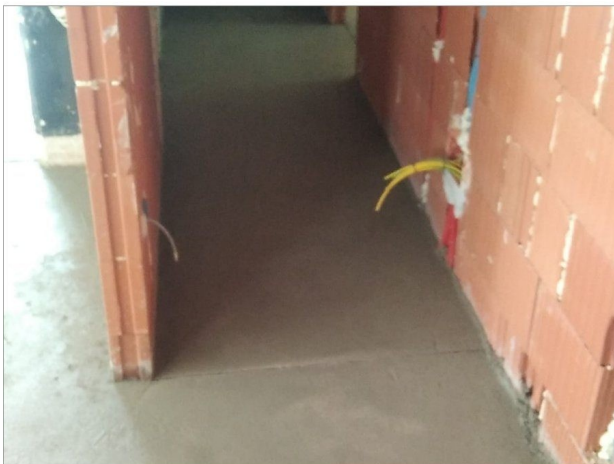


Foto 29. Cementna glazura



Foto 30. Cementna glazura u sali

PRILOG 4 • Fotodokumentacija izvođača iz faze izvođenja (3/3)



Foto 31. Elektroinstalacija po stropu



Foto 32. Potkonstrukcija spuštеноg stropa i klima jedinica

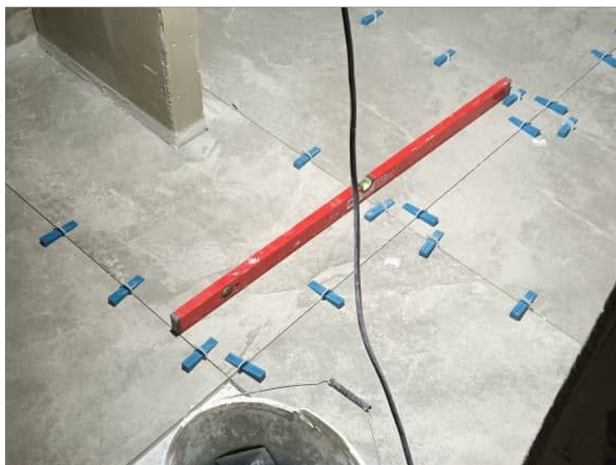


Foto 33. Polaganje podne keramike 60x120 cm

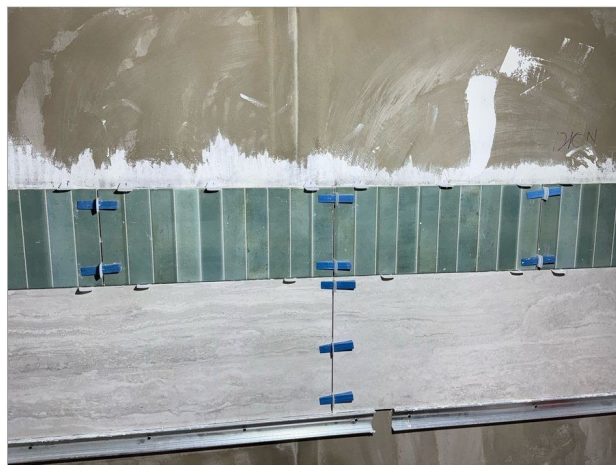


Foto 34. Polaganje zidne keramike



Foto 35. Gips-kartonski strop – ugradnja klima jedinice



Foto 36. Stražnje pročelje – vanjske obloge u izvedbi

PRILOG 5 • Projekt uređenja Bakirküre — tlocrt zidova (Wall Plan), mjerilo 1:50



PRILOG 6 · Kartica konta 400055 — 2024. godina

MUJKIĆ d.o.o.
43. ISTARSKE DIVIZIJE 25/A
52210 ROVINJ
OIB:21279060538
IBAN:HR8023600001102315660
SWIFT:ZABHR2X

Konto kartice

Konto : 400055
Od: 01.01.2024 do: 31.12.2024

Konto: 400055		Naziv konta: GRADILIŠZE M LOBO GASTRO RES.POREC			Šifra: 0	Naziv:		
R.b.	Datum	Dokument	Broj	Organizacijski dio	Opis knjiženja	Duguje	Potražuje	Saldo
1	31.03.2024.	URA	171		878-40-1 GRATIS d.o.o.	996,20	0,00	996,20
2	29.04.2024.	URA - tuzemni PPO	33		23-1-1 SEVGRAD d.o.o.	10.999,50	0,00	11.995,70
3	31.05.2024.	URA	338		3726-10-1 BETON TOMIŠIĆ d	114,30	0,00	12.110,00
4	31.05.2024.	URA	342		3789-10-1 BETON TOMIŠIĆ d	285,75	0,00	12.395,75
5	30.06.2024.	URA - tuzemni PPO	63		4062-110-11 EICO d.o.o.	1.034,59	0,00	13.430,34
6	30.06.2024.	URA - tuzemni PPO	68		24-1-1 SEVGRAD d.o.o.	15.694,68	0,00	29.125,02
7	31.12.2024.	Zatvaranje troškova	1		Zatvaranje troškova	0,00	29.125,02	0,00
Ukupno Konto: 400055						29.125,02	29.125,02	0,00

11.06.2026. 13:53:03

>>>

MUJKIC d.o.o.	Konto kartice	Stranica: 1
Licenca za MUJKIC d.o.o.		

PRILOG 6 · Kartica konta 400055 — 2025. godina (1/2)

MUJKIĆ d.o.o.
43. ISTARSKE DIVERZIJE 25/A
52210 ROVINJ
OIB.21279060538
IBAN:HR8023600001102315660
SWIFT:ZABAHRX

Konto kartice

Konto : 400055
Od: 01.01.2025 do: 31.12.2025

Konto: 400055		Naziv konta: 15/24 GRADILIŠZE LOBO GASTRO RES.POREC			Šifra: 0	Naziv:		
R.b.	Datum	Dokument	Broj	Organizacijski dio	Opis knjiženja	Duguje	Potražuje	Saldo
1	31.01.2025.	URA	60		55-110-11 EICO d.o.o.	5.290,27	0,00	5.290,27
2	31.01.2025.	URA	94		547-110-11 EICO d.o.o.	4.747,04	0,00	10.037,31
3	28.02.2025.	URA	180		980-110-11 EICO d.o.o.	770,75	0,00	10.808,06
4	15.03.2025.	URA - obracunani PDV pri uvozu	2		25-0009 ENTKOMERC d.o.o.	15,45	0,00	10.823,51
5	15.03.2025.	URA - obracunani PDV pri uvozu	2		25-0009 ENTKOMERC d.o.o.	6.349,16	0,00	17.172,67
6	31.03.2025.	URA	260		320-4-1 LUKA PULA d.o.o.	101,75	0,00	17.274,42
7	31.03.2025.	URA	273		105-P1-1 XS OBRT ZA USLUG	1.900,00	0,00	19.174,42
8	31.03.2025.	URA	276		11119-21-1 FEROTERM d.o.	435,18	0,00	19.609,60
9	31.03.2025.	URA	280		765-40-1 GRATIS d.o.o.	12,30	0,00	19.621,90
10	31.03.2025.	URA	297		2132-110-11 EICO d.o.o.	488,29	0,00	20.110,19
11	31.03.2025.	URA	298		1618-110-11 EICO d.o.o.	823,02	0,00	20.933,21
12	31.03.2025.	URA	299		1734-110-11 EICO d.o.o.	500,69	0,00	21.433,90
13	31.03.2025.	URA	307		32-3-3 AR-INŽENJERING d.o	73,33	0,00	21.507,23

11.06.2026. 13:51:42 >>>

MUJKIC d.o.o.	Konto kartice	Stranica: 1
Licenca za MUJKIC d.o.o.		

PRILOG 6 · Kartica konta 400055 — 2025. godina (2/2)

R.b.	Datum	Dokument	Broj	Organizacijski dio	Opis knjiženja	Duguje	Potražuje	Saldo
14	31.03.2025.	URA	320		1620-110-11 EICO d.o.o.	4.393,04	0,00	25.900,27
15	31.03.2025.	URA	321		1619-110-11 EICO d.o.o.	5.051,52	0,00	30.951,79
16	11.04.2025.	URA	300		2274-110-11 EICO d.o.o.	345,63	0,00	31.297,42
17	15.04.2025.	URA	306		2028-10-9 PLIMA d.o.o.	854,38	0,00	32.151,80
18	15.04.2025.	URA	313		2048-10-9 PLIMA d.o.o.	63,78	0,00	32.215,58
19	15.04.2025.	URA - tuzemni PPO	39		16-1-1 ŠARIĆ METALI J.D.O	17.030,00	0,00	49.245,58
20	30.04.2025.	URA	407		ZOV-RNVZ-170-1-1 ZORKO d.	20,02	0,00	49.265,60
21	30.04.2025.	URA	414		196-1-1 ACORD-ŠPED D.O.O.	85,00	0,00	49.350,60
22	30.04.2025.	URA	421		1085-40-1 GRATIS d.o.o.	303,21	0,00	49.653,81
23	20.05.2025.	URA - tuzemni PPO	43		17-01-01-2025 KRUNA d.o.o	11.162,28	0,00	60.816,09
24	31.05.2025.	URA	468		1601-90-1 PLIMA d.o.o.	314,65	0,00	61.130,74
25	31.05.2025.	URA	497		902-60-91 ZELENGRAD d.o.o	38,56	0,00	61.169,30
26	31.05.2025.	URA	509		851-60-91 ZELENGRAD d.o.o	27,71	0,00	61.197,01
27	31.05.2025.	URA	512		743-60-91 ZELENGRAD d.o.o	156,97	0,00	61.353,98
28	03.06.2025.	URA	453		197-P1-1 XS OBRT ZA USLUG	950,00	0,00	62.303,98
29	12.06.2025.	URA - tuzemni PPO	62		15-1-1 HIDROSS OBRT ZA HI	9.656,00	0,00	71.959,98
30	30.06.2025.	URA - tuzemni PPO	68		57-1-1 VV MONT VL. N.VAL	4.964,00	0,00	76.923,98
31	30.06.2025.	URA	659		28-1-1 ERMAN ELECTRO OBRT	10.857,00	0,00	87.780,98
32	30.06.2025.	URA	661		1982-90-1 PLIMA d.o.o.	44,17	0,00	87.825,15
33	30.06.2025.	URA	662		2000-90-1 PLIMA d.o.o.	21,46	0,00	87.846,61
34	31.07.2025.	URA	696		ZOV-RNVZ-308-1-1 ZORKO d.	1.651,86	0,00	89.498,47
35	31.07.2025.	URA	697		5095-110-11 EICO d.o.o.	9.784,00	0,00	99.282,47
36	31.07.2025.	URA	702		1172-60-91 ZELENGRAD d.o.	367,10	0,00	99.649,57
37	31.07.2025.	URA	703		3169-10-1 GRATIS d.o.o.	936,01	0,00	100.585,58
38	31.07.2025.	URA	704		1896-40-1 GRATIS d.o.o.	4.640,37	0,00	105.225,95
39	31.07.2025.	URA	705		1752-40-1 GRATIS d.o.o.	1.118,87	0,00	106.344,82
40	31.07.2025.	URA	706		1807-40-1 GRATIS d.o.o.	444,38	0,00	106.789,20
41	31.07.2025.	URA	707		1979-40-1 GRATIS d.o.o.	342,55	0,00	107.131,75
42	31.08.2025.	URA	754		2111-40-1 GRATIS d.o.o.	1.378,32	0,00	108.510,07
43	31.08.2025.	URA	755		2029-40-1 GRATIS d.o.o.	887,07	0,00	109.397,14
44	17.09.2025.	URA	748		18-1-1 M MONT,OBRT ZA MON	6.880,00	0,00	116.277,14
45	12.11.2025.	URA - tuzemni PPO	106		21-1-1 HIDROSS OBRT ZA HI	8.575,00	0,00	124.852,14
46	31.12.2025.	URA	943		15569-110-1 EICO d.o.o.	374,05	0,00	125.226,19
47	31.12.2025.	Zatvaranje troškova	1		Zatvaranje troškova	0,00	125.226,19	0,00
Ukupno Konto: 400055						125.226,19	125.226,19	0,00

11.06.2026. 13:51:42

< kraj >

MUJKIĆ d.o.o.

Konto kartice

Stranica: 2

Licenca za MUJKIĆ d.o.o.

PRILOG 7 · Ugovor o rekonstrukciji od 15.10.2024. (1/3)

Mujkić d.o.o za građenje i usluge ,Rovinj,43 istarske divizije,25A, OIB:21279060538,

Koje zastupa direktor društva Mujkić Nermin ,OIB:29464225235,Rovinj,43.Istarske divizije
25A

Dalje u tekstu:Izvođač radova na objektu Plave Lagune Marina Poreč u zakupu firme

Lobo Gastro po zastupanju direktora društva Gregor Mehak a zastupano po predstavniku

Sasha Vuk,OIB:55115000588,Matohanci,29 Kanfanar

UGOVOR O REKONSTRUKCIJI

Članak 1.

Stranke ovim Ugovorom ugovaraju izvođenje građevinskih radova u restoranu Plave Lagune u zakupu firme Lobo Gastro u Marini Poreč u vlasništvu upisane firme Plave Lagune a koje radove naručuje Naručitelj Sasha Vuk kao predstavnik i vlasnik društva Gregor Mehak u zastupanju društva.

Članak 2.

Stranke potvrđuju da su u zakupu dugogodišnjem u prostoru Plave lagune po naručiteljima Sasha Vuk i Gregor Mehak dana 15.10.2024.god zaključili sporazum Ugovor o izvođenju građevinskih radova na

PRILOG 7 · Ugovor o rekonstrukciji od 15.10.2024. (2/3)

Rekonstrukciji i uređenju Restorana u Poreču u etapnim fazama i po unaprijed dogovorenim radovima

Članak 3.

Stranke ovim ugovorom ugovaraju radove na uređenju i rekonstrukciji radova djelomičnih na restoranu U Marina Poreč sukladno dozvoli Plave Lagune o izvođenju radova u njihovom vlasništvu po arhitektu I predmjerima Gurham Barkikude po ovlaštenju Sasha Vuk i Gregor Mehak, koji će slati potrebnu Dokumentaciju izvedbe i uređenja projekta.

Članak 4.

Stranke ovim ugovorom ugovaraju izvođenje radova u Restoranu Poreč Marina ovog ugovora do Završne faze projekta, po ugovaranju cijena ovisno o poslovima koji se budu obavljali uz unapred dogovorene cijene radova gdje će biti Naručitelji upoznati o troškovima jediničnim cijenama i Izvedenim količinama, sa svim potrebnim materijalom koji osigurava izvođač i koji će biti uključen u Cijenu radova.

Članak 5.

Naručitelji se obavezuju izvođaču najkasnije 8 (osam) dana prije početka ugovorenih radova, uplatiti Predujam u iznosu 30.000,00 EUR (tridesettisuća eura) uvećano za pripadajući PDV od 25% Izvođač ima pravo na raskid ugovora ako Naručitelji u roku ne uplati ugovoreni predujam

Članak 6.

Stranke sukladno utvrđuju da se plaćanje izvedenih radova vrši prema stvarno izvedenim količinama

PRILOG 7 · Ugovor o rekonstrukciji od 15.10.2024. (3/3)

Izvedenih radova unapred dogovorenih cijena koje se ugovaraju na licu mjesta bez ugovorenih cijena
Prema troškovniku.

Članak 7.

Izvršene radove preuzimaju ovlašteni predstavnici ugovorenih strana.

Izvođač je obavezan Naručitelje pozvati na primopredaju radova.

Članak 8.

Stranke ovim Ugovorom ugovaraju primjenu materijalnog prava Republike Hrvatske kao

Isključivo mjerodavnog prava za ovaj Ugovor o rekonstrukciji i uređenju.

Mujkić d.o.o po zastupanju direktora Nermin Mujkić i Lobo Gastro po zastupanju direktora Gregor Mehak

A na zastupanju po predstavniku Sasha Vuk

Mujkić d.o.o

Lobo Gastro d.o.o

PRILOG 8 · Račun MUJKIĆ d.o.o. br. 41 od 12.12.2024.

MUJKIĆ d.o.o.
43. ISTARSKE DIVIZIJE 25/A
52210 ROVINJ
OIB: 21279060538
IBAN: HR8023600001102315660
SWIFT: ZABHR2X

LOBO GASTRO d.o.o.
TURISTIČKA 4.
52440 POREČ



Datum računa
12.12.2024

Račun 41

Račun
Šifra kupca PDV ID, BR/OIB Datum isporuke Dospjeće računa
336 95795360679 12.12.2024 12.12.2024

Veza dokument
Vaša narudžba
DOGOVORA

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
012	USLUGA PAUŠ IZRADA CEMENTNOG ESTRIHA I IZRADA PREGRADNIH ZIDOVA OD REGIPSA, KAO I IZRADA INSTALACIJA VODOVODA I KANALIZACIJE		1,000	0,00	55.000,00	55.000,00
						55.000,00
Tuzemni PPO (Osn: 55.000,00 €)						0,00
Ukupno €:						55.000,00

Oслобођење од PDV-a
Zakonska osnova
PRIJENOS POREZNE OBEVEZE TEMELJEM ČL.75. STAV 3a. ZAKONA O PDV-u.

Napomena
Odgovorna osoba za izdavanje računa
mujkić nermin

Račun izdao:
Margotić

Investitor:

LOBO GASTRO d.o.o.
OIB: 95795360679

Odgovorna osoba/direktor
Mujkić Nermin

MUJKIĆ d.o.o.
43. ISTARSKE DIVIZIJE 25/A
ROVINJ
OIB: 21279060538



18770

graditeljstvo

<kraj>

MUJKIĆ d.o.o.

Račun 41

Stranica: 1

Društvo je registrirano kod Trgovačkog suda u Pazinu, MBS: 040292590, temeljni kapital 20.000,00 kn uplaćen u cijelosti, članovi uprave: Mujkić Nermin i Mujkić Agata

PRILOG 8 · Račun MUJKIĆ d.o.o. br. 35 od 08.09.2025. (1/2)

MUJKIĆ d.o.o.
43. ISTARSKE DIVIZIJE 25/A
52210 ROVINJ
OIB:21279060538
IBAN:HR8023600001102315660
SWIFT:ZABHR2X

LOBO GASTRO d.o.o.
TURISTIČKA 4.
52440 POREČ



Datum računa

08.09.2025

Račun 35

Račun

Šifra kupca PDV ID, BR./OIB Datum isporuke Dospijede računa
336 95795360679 08.09.2025 08.09.2025

Veza dokument

Vaša narudžba
DOGOVORA

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
012	USLUGA PAUŠ		1,000	0,00	320.000,00	320.000,00
	1. IZNOŠENJE POSTOJEĆIH STVARI					
	2. RUŠENJE PREGRADNIH ZIDOVA					
	3. ŠTEMANJE I SKIDANJE POSTOJEĆIH PLOČICA I GLAZURE					
	4. SKIDANJE POSTOJEĆIH ELEKTROINSTALACIJA					
	5. SKIDANJE I ŠTEMANJE VODOVODNIH CIJEVI I ODVOZ NA GRADSKU DEPONIJU					
	6. IZRADA HIDROIZOLACIJE					
	7. BETONIRANJE GLAZURE TE HIDROIZOLACIJA PRIJE POSTAVLJANJA KERAMIKE					
	8. IZRADA ODVODNIH CIJEVI DOVODA VODE					
	9. ZIDANJE PREGRADNIH ZIDOVA U SANITARNIM ČVOROVIMA					
	10. IZRADA ZIDA HIDROIZOLACIJOM PREMA SUSJEDNOM OBJEKTU					
	11. IZRADA KNAUFA ZELENIH I CRVENIH DUPLIH PLOČA PROTIV VLAGE I PROTUPOŽARNI KNAUF SA VUNOM I PARNOM BRANOM					
	12. GLETOVANJE I FARBANJE ZIDOVA U BOJI PO IZBORU INVESTITORA					
	13. UGRADNJA I NABAVKA LINIJSKIH REŠETKI					
	14. UGRADNJA VODOKOTLIČA I DRUGA FAZA WC-A					
	15. UGRADNJA DIMNJAKA ZA PIZZA PEĆ					
	16. IZRADA RAVNOG KROVA SA TOPLINSKOM IZOLACIJOM OD 10cm, TE UGRADNJA TPO FOLIJE SA KAŠIRANIM LIMOM					
	17. IZRADA LIMARIJE ATIKA KANALA KAO I VERTIKALE					
	18. UGRADNJA LINIJSKE REŠETKE NA TROTOARIMA IZA OBJEKTA					
	19. UGRADNJA KAMENA NA STAZE OKO OBJEKTA KAO I OKAPNICE NA ZIDU TROTOARA					

21542

graditeljstvo

>>>

MUJKIĆ d.o.o.

Račun 35

Stranica: 1

Društvo je registrirano kod Trgovačkog suda u Pazinu, MBS:040292590, temeljni kapital 20.000,00 kn uplaćen u cijelosti, članovi uprave: Mujkić Nermin i Mujkić Agata

PRILOG 8 · Račun MUJKIĆ d.o.o. br. 35 od 08.09.2025. (2/2)

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
	20.FUGIRANJE I SILIKONIRANJA RAZNA OKO STOLARIJE BATIŠKOPE VRATA I RAZNO					
	21.ŽBUKANJE FASADE I NJENO IZRAVNAVANJE TE RABIC MREŽICA , TE DVIJE RUKE LJEPILA KAO I ZAVRŠNI SLOJ U BOJI PO ODABIRU INVESTITORA					
	22.RUŠENJE I BETONIRANJE ZIDOVA IZA OBJEKTA SA PRIPREMOM ZA OBJEKAT MONTAŽNI SKLADIŠNI PROSTOR					
	23.ZATVARANJE KNAUFOM TE IZOLACIJA POSTOJEĆIH OTVORA IZVANA					
	24.UGRADNJA WC PREGRADA					
	25.SJEČENJE GRANA DRVETA SA KROVA I ODVOZ NA GRADSKU DEPONIJU					
	26.ČIŠĆENJE OBJEKTA U VIŠE NAVRATA I ODVOZ NA GRADSKU DEPONIJU					
			1,000			320.000,00
				Tuzemni PPO (Osn:320.000,00 €)		0,00
				Ukupno €:		320.000,00

Oslobođenje od PDV-a

Zakonska osnova
PRIJENOS POREZNE OBVEZE TEMELJEM ČL.75. STAV 3a. ZAKONA O PDV-u.

Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa
mujkić nermin

Račun izdao:
AGATA MUJKIĆ

Investitor:

LOBO GASTRO d.o.o.
OIB: 95795380679

Odgovorna osoba/direktor:
Mujkić Nermin

MUJKIĆ d.o.o.
KOVINI: 43. Hrtakova 25/A
OIB: 21279060538



21542

graditeljstvo

<kraj>

MUJKIĆ d.o.o.

Račun 35

Stranica: 2

Društvo je registrirano kod Trgovačkog suda u Pazinu, MBS:040292590, temeljni kapital 20.000,00 kn uplaćen u cijelosti, članovi uprave: Mujkić Nermin i Mujkić Agata

PRILOG 8 · Račun ERMAN ELECTRO br. 28/1/1 od 22.06.2025.


ERMAN ELECTRO Obrt za instalacije

vl. Sanjin Erman (mob : 099 190 87 80)

52341 Žminj, 1. maja 11

OIB: 96975244536 PDV broj: HR96975244536

IBAN: HR 8024070001100466329



QR kod za automatsko

MUJKIĆ d.o.o.

ULICA 43. ISTARSKE DIVIZIJE 25

52210 ROVINJ

Račun 28/1/1

Datum računa

22.06.2025

Račun

 Šifra kupca PDV ID. BR./OIB Datum isporuke Dospijeće računa
 487 21279060538 22.06.2025 27.06.2025

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
S044	DOBAVA / MONTAŽA KLIMA UREĐAJA	kom	1,000	25,00	10.857,00	10.857,00
			1,000			10.857,00
				PDV:25% (Osn:10.857,00 €)		2.714,25
				Stavke + PDV:		13.571,25
				Iznos predujma bez PDV-a (Rn.2/1/3 06.03.2025)		-7.377,00
				Predujam PDV:25% (Osn:-7.377,00 €)		-1.844,25
				Predujam ukupno:		-9.221,25
				Neto iznos bez PDV-a:		3.480,00
				PDV:25% (Osn:3.480,00 €)		870,00
				Ukupno €:		4.350,00
				Obračun prema naplaćenju naknadi		

Fiskalizacija računa

 Način plaćanja Oznaka operatera Datum Vrijeme
 Transakcijski račun 1 22.06.2025 10:55:18

Napomena

 Odgovorna osoba za izdavanje računa
 Sanjin Erman


3920

ERMAN ELECTRO

<kraj>

ERMAN ELECTRO vl. Sanjin Erman

Račun 28

Stranica: 1

PRILOG 8 · Račun HIDROSS br. 21/1/1 od 12.11.2025.

HIDROSS, OB. ZA HIDROIZOL. RADOVE

Obrazac : R2 - Obr. prema naplaćenju naknadi

VL. SUMEDIN SMAJLOVIĆ

OIB: 45501214702

52440 POREČ, VARVARI, LADONJA 26

MB: 98105094

Tel: 091/2027600 Fax: Poziv: 27923-21-25

IBAN: HR45 2340 0091 1605 9986 0

Oznaka operatera : 1

Način plaćanja: BEZGOTOVINSKO - NA TRANSAKCIJSKI RAČUN

Račun 21/1/1

MUJKIĆ D.O.O.

43. ISTARSKE DIVIZIJE 25A

POREČ, 12.11.2025 10:55:41

52210 ROVINJ,

Dospijeće 19.11.2025

OIB: 21279060538

Datum isporuke 12.11.2025

MB:

Strana 1

Rb	Opis isporuke	Jm	Količina	Cijena bez PDV-a	Vrijednost bez PDV-a
1	IZRADA, DOSTAVA I MONTAŽA PVC KAŠIRANOG LIMA RŠ 5CM	M	93,00	15,00	1.395,00
2	IZRADA, DOSTAVA I MONTAŽA 300 GR. PALJENOG GEOTEKSTILA	M2	126,00	6,00	756,00
3	IZRADA, DOSTAVA I MONTAŽA PVC HIDROIZOLACIJSKE MEMBRANE 1.5 MM UV STABILNE	M2	156,00	29,00	4.524,00
4	IZRADA, DOSTAVA I MONTAŽA PVC BOCNOG SLIVNIKA FI 75	KOM	5,00	130,00	650,00
5	BUŠENJE RUPE ZA ODVOD KRUNOM FI 75	KOM	5,00	70,00	350,00
6	DOBAVA HL NASTAVNOG SLIVNIKA	KOM	2,00	90,00	180,00
7	IZRADA, DOSTAVA I MONTAŽA OPŠAVA CIJEVI REKLAME	KOM	8,00	90,00	720,00

Fakturna vrijednost	8.575,00
Neoporezivo	8.575,00
Osnovica	0,00
Ukupno za plaćanje	8.575,00

PRIJENOS POREZNE OBVEZE TEMELJEM ČLANKA 75. STAVKA 3A
ZAKONA O PDV-U.

ŠIF POREZ	OSNOVICA	PDV	POTROŠNJA
990 NEOPOREZIVO	8.575,00	0,00	0,00
	8.575,00	0,00	0,00

FAKTURIRAO

HIDROSS
obrt za hidroizolacijske radove
vl. Sumedin Smajlović
Poreč, Varvari, Ladonja 26
OIB: 45501214702

ODGOVORNA OSOBA