

EMIL TOCAUER iz Zagreba, Ulica Janka Holjca 19, OIB: 86297350704 kao zajmodavac i založni vjerovnik (dalje u tekstu: Založni vjerovnik)

i

NATALIJA ANDREŠKIĆ iz Lopara, Lopar 582, OIB: 39152504742 kao zajmoprimac (u daljnjem tekstu: Dužnik)

i

IVRA PROJEKT j.d.o.o. iz Zagreba, Jakovljanska ulica 19, OIB: 79188586772, kao založni dužnik (u daljnjem tekstu: Založni dužnik)

zajedno u tekstu Ugovorne strane

sklapaju u Zagrebu, dana 20.09.2025. godine, sljedeći:

UGOVOR O ZAJMU
i
SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA

Članak 1.

- 1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na dan potpisa ovog Ugovora Založni vjerovnik Dužniku dao zajam u iznosu od **66.000,00 EUR** (šezdeset i šest tisuća eura i nula centi), s kamatnom stopom od 4 % godišnje i to putem transakcijskog računa Dužnika IBAN broj: HR0524020063206789480 iznos od 60.000,00 EUR, a izravno na ruke Dužniku iznos od 6.000,00 EUR, sve sukladno nalogu Dužnika.
- 1.2. Založni dužnik primitak iznosa zajma iz stavka 1.1. ovog članka potvrđuje potpisom ovog Ugovora.
- 1.3. Ugovorne strane rok za povrat zajma iz članka 1.1. ovog ugovora, određuju do dana 20.10.2025. godine (dvadeseti listopada dvije tisuće dvadeset i pete godine).
- 1.4. Dužnik je ovlašten navedeni iznos zajma platiti odjednom ili u više obroka, ali cjelokupni iznos zajma iz članka 1.1. ovog Ugovora mora isplatiti Vjerovniku ne kasnije od ovdje gore navedenog roka. Odmah nakon uplate cjelokupnog ili djelomičnog povrata zajma iz članka 1.1. ovog Ugovora, Vjerovnik će Dužniku o primitku iznosa zajma u cijelosti ili djelomično izdati izjavu s točnom naznakom da se radi o povratu zajma i na toj izjavi ovjeriti svoj potpis kod javnog bilježnika
- 1.5. U slučaju da Dužnik zakasni s plaćanjem iznosa zajma iz stavka 1.1. ovog članka u navedenom roku, Vjerovnik će mu od dana dospijeca do isplate obračunati zakonske zatezne kamate.



Članak 2.

- 2.1. Radi osiguranja tražbine Založnog vjerovnika iz članka 1.1. ovog Ugovora, Založni dužnik dozvoljava Založnom vjerovniku da bez ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja u svoju korist izvrši uknjižbu:

prava zaloga na nekretnini upisanoj u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Karlovcu, zk odjel Slunj i to:

- *zkč.br. 1715 BRDO površine 6444 m2, od čega PAŠNJAK 6444 m2, upisano u Bazu zemljišno knjižnih podataka, pod brojem zk uložka 1767 k.o. RAKOVICA 1.*
- 2.2. Pored navedenog založni dužnik izdaje založnom vjerovniku osobnu zadužnicu radi osiguranja potraživanja založnog vjerovnika iz ovog ugovora.

Članak 3.

- 3.1. Založni vjerovnik snosi sve troškove upisa založnog prava iz članka 2. ovog Ugovora u zemljišne knjige.

Članak 4.

- 4.1. Ovaj Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka, od kojih jedan zadržava Založni vjerovnik, a jedan javni bilježnik koji ovjerava potpise ugovornih strana. Ujedno će se izraditi dvije ovjerene preslike ovog ugovora, i to jedan za Založnog dužnika, a jedna za Dužnika.

Založni vjerovnik:

EMIL TOCAUER

Dužnik:

NATALIJA ANDREŠKIĆ

Založni dužnik:

IVRA PROJEKT j.do.o.,
po direktoru:

NATALIJA ANDREŠKIĆ

IVRA PROJEKT j.d.o.o.
Zagreb
OIB: 79188586772

Ja, javni bilježnik **Željka Maroslavac**, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, potvrđujem da je stranka:

EMIL TOCAUER, OIB 86297350704, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA JANKA HOLJCA 19, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118454533 PU Zagrebačka .

NATALIJA ANDREŠKIĆ, OIB 39152504742, LOPAR, LOPAR, LOPAR 582, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116830562 PU Zagrebačka .

NATALIJA ANDREŠKIĆ, OIB 39152504742, LOPAR, LOPAR, LOPAR 582, kao direktor **IVRA PROJEKT j.d.o.o., MBS 081568715, OIB 79188586772, ZAGREB, JAKOVLJANSKA ULICA 19**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116830562 PU Zagrebačka , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 3,99 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 18,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 4,50 eur.

Broj: OV-26233/2025

Zagreb, 20.09.2025.



Javni bilježnik
Željka Maroslavac

PRISJEDNIK
Suzana Ilić Obradović

NATALIJA ANDREŠKIĆ

Plaćanje po ugovoru

–60.000,00 EUR

Ime	EMIL TOCAUER
IBAN	HR4624020063200770668

Platitelj/Primatelj	NATALIJA ANDREŠKIĆ
IBAN	HR0524020063206789480

Opis	Plaćanje po ugovoru
------	---------------------

Datum unosa	20.09.2025
-------------	------------

Transakcija je proknjižena.

Isprintano: 04.08.2026

IVRA PROJEKT j.d.o.o., Zagreb, Jakovljanska ulica 19, OIB: 79188586772,
zastupano po direktorici Nataliji Andreškić,
(u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

EMIL TOCAUER, Zagreb, Ulica Janka Holjca 19, OIB: 86297350704,
(u daljnjem tekstu: Kupac)

zajedno: Ugovorne strane

U Zagrebu, dana 22. Siječnja 2026.

sklapaju sljedeći:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

1.1. Prodavatelj ovime jamči pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da je na dan sklapanja ovog Ugovora jedini vlasnik i posjednik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Slunj, i to:

– zkč.br. 1715, površine 6444 m², u naravi brdo i pašnjak, upisane u zk.ul.br. 1767, k.o. Rakovica 1.

Članak 2.

2.1. Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu koja je predmet ovog Ugovora u cijelosti.

2.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Kupac nekretninu kupuje po načelu „viđeno – kupljeno“.

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno ugovaraju kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora u ukupnom iznosu od 66.000,00 EUR(slovima: šezdeset i šest tisuća eura).

3.2. Prodavatelj izričito potvrđuje da mu je Kupac kupoprodajnu cijenu iz stavka 3.1. ovog članka isplatio u cijelosti prije sklapanja ovog Ugovora, te da po toj osnovi nema nikakvih daljnjih potraživanja prema Kupcu.

3.3. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj potvrđuje potpuni primitak kupoprodajne cijene.

Članak 4.

4.1. Prodavatelj se obvezuje da do provedbe uknjižbe prava vlasništva Kupca neće poduzimati nikakve pravne ili druge radnje kojima bi umanjio, onemogućio ili ograničio prava Kupca iz ovog Ugovora, a osobito da neće otuđiti niti dodatno opteretiti nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora.

4.2. Prodavatelj jamči da u trenutku sklapanja ovog Ugovora na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora ne postoje prava trećih osoba koja bi isključivala, umanjila ili ograničila prava Kupca, osim onog koje je upisano u zemljišnim knjigama pod posl. br. Z-13102/2025, a Kupcu poznato.

4.3. Prodavatelj jamči da se u trenutku sklapanja ovog Ugovora u vezi nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora ne vodi nikakav sudski, upravni ili drugi postupak.

4.4. Prodavatelj jamči da nekretnina nema pravnih nedostataka te da u cijelosti odgovara Kupcu za eventualne pravne nedostatke nekretnine.

Članak 5.

5.1. Prodavatelj jamči da je u trenutku sklapanja ovog Ugovora neposredni i samostalni posjednik nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora.

5.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Kupac stupa u posjed nekretnine danom sklapanja ovog Ugovora.

Članak 6.

6.1. Prodavatelj ovime bezuvjetno i neopozivo dopušta Kupcu da se temeljem ovog Ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, uknjiži kao vlasnik nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora u zemljišnim knjigama.

6.2. Ova izjava ima značenje tabularne izjave podobne za uknjižbu prava vlasništva Kupca.

Članak 7.

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će postupak radi utvrđivanja i plaćanja poreza na promet nekretnina temeljem ovog Ugovora pokrenuti i porez u cijelosti podmiriti Prodavatelj.

Članak 8.

8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da troškove sastava i ovjere ovog Ugovora snosi Kupac.

8.2. Sve režijske, komunalne i ostale troškove vezane uz nekretninu do dana sklapanja ovog Ugovora snosi Prodavatelj.

Članak 9.

9.1. Ugovorne strane izjavljuju da su upoznate s pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz ovog Ugovora te da isti sklapaju kao izraz svoje slobodne, ozbiljne i stvarne volje.

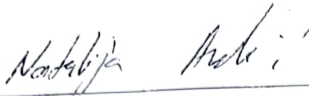
9.2. Ovaj Ugovor sklopljen je u pisanom obliku. Sve izmjene i dopune valjane su isključivo ako su sastavljene u pisanom obliku i potpisane od obje Ugovorne strane.

9.3. Ugovorne strane obvezuju se međusobno surađivati u dobroj vjeri radi potpune provedbe ovog Ugovora.

9.4. Za sve sporove koji bi proizašli iz ovog Ugovora ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

9.5. Ovaj Ugovor smatra se sklopljenim u trenutku kada ga potpišu Ugovorne strane i kada potpis Prodavatelja bude ovjeren od strane javnog bilježnika u Republici Hrvatskoj.

9.6. Ovaj Ugovor sastavljen je u jednom izvorniku i dovoljnom broju ovjerenih preslika.


Prodavatelj:
IVRA PROJEKT j.d.o.o.
po direktorici Nataliji Andreškić


Kupac:
EMIL TOCAUER

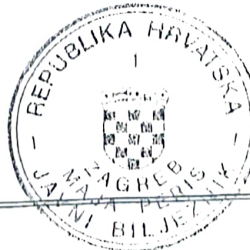
Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6,
potvrđujem da je stranka:

IVRA PROJEKT j.d.o.o., MBS 081568715, OIB 79188586772, ZAGREB, GRAD ZAGREB,
Jakovljanska ulica 19, zastupano po direktoru **NATALIJA ANDREŠKIĆ**, OIB 39152504742,
LOPAR, LOPAR, Lopar 582, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na
pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br.
116830562 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar
elektroničkim putem na današnji dan.

EMIL TOCAUER, OIB 86297350704, ZAGREB, GRAD ZAGREB, **ULICA JANKA HOLJCA**
19, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost
podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118454533 PU Zagrebačka.

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

Broj: OV-1689/2026
Zagreb, 23.01.2026.



Javni bilježnik
MAJA PERIS
za javnog bilježnika prisjednik
MATEA MARKESINA 3

**MAJA
PERIS**

Digitally signed
by MAJA PERIS
Date: 2026.01.23
16:12:17 +01'00'



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 02.07.2026. 08:13

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uložka: 1767

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-849/2026
Aktivne plombe:Izvadak iz BZP-a
POVIJESNI PRIKAZA
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR	Temelj promjene
1.	1715	23-2	BRDO PAŠNJAK	6444 6444		
		UKUPNO:		6444		

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1. Suvlasnički dio: 1/2			
*GAŠPAROVIĆ MARKO, OIB: 26559988906, KARLOVAC, DUBOVAC 16 A			Ispisano sa: Z-13108/2022
*1.1	Z-13108/2022	Temeljem zapisnika broj Z-5658/2016/1767 uknjižuje se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u A.	
*2. Suvlasnički dio: 1/2			
*GAŠPAROVIĆ IVAN, OIB: 98237415078, RAKOVICA, RAKOVICA 18			Ispisano dana 04.11.2021
*GAŠPAROVIĆ IVAN, OIB: 98237415078, RAKOVICA 18B, 47245 RAKOVICA			Ispisano sa: Z-13107/2022
*1.1	Z-13107/2022	Temeljem zapisnika broj Z-5658/2016/1767 uknjižuje se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u A.	
*2.1	Z-13107/2022	Promjena provedena elektroničkim putem 04.11.2021 temeljem čl. 127. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 63/2019).	
*2.2	Z-13108/2022	Zaprimljeno 17.09.2022.g. pod brojem Z-13107/2022	na 2 (1.1), 2 (2.1)
UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O DAROVANJU NEKRETNINA BR. OV-2926/2022 17.09.2022			
*GAŠPAROVIĆ KATE, OIB: 83851061778, RAKOVICA 18, 47245 RAKOVICA			
3. Vlasnički dio: 1/1			
*3.1	Z-8893/2023	Zaprimljeno 17.09.2022.g. pod brojem Z-13108/2022	na 1 (1.1), 2 (2.2)
UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O DAROVANJU NEKRETNINA BR. OV-2928/2022 17.09.2022			
*GAŠPAROVIĆ MARKO, OIB: 26559988906, DUBOVAC 16A, 47000 KARLOVAC			

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*3.2	Z-10223/2024	Zaprimljeno 13.07.2023.g. pod brojem Z-8893/2023 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE BR. OV-2840/2023 12.07.2023 *GAŠPAROVIĆ MARKO, OIB: 89740847103, RAKOVIČKO SELIŠTE 167A, RAKOVIČKO SELIŠTE 47245 RAKOVICA	na 3 (3.1)
*3.3	Z-849/2026	Zaprimljeno 22.08.2024.g. pod brojem Z-10223/2024 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA BR. OV-3120/2024 19.08.2024, TABULARNA IZJAVA BR. OV- 3122/2024 19.08.2024 *IVRA PROJEKT J.D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 79188586772, JAKOVLJANSKA ULICA 19, 10000 ZAGREB *IVRA PROJEKT J.D.O.O., OIB: 79188586772, JAKOVLJANSKA ULICA 19, 10000 ZAGREB	na 3 (3.2) Ispisano dana 24.02.2025
*3.4	Z-849/2026	Promjena provedena elektroničkim putem 24.02.2025 temeljem čl. 127. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 63/2019 i 128/2022).	na 3 (3.3)
3.5		Zaprimljeno 23.01.2026.g. pod brojem Z-849/2026 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE BR. OV-1689/26 23.01.2026 TOCAUER EMIL, OIB: 86297350704, ULICA JANKA HOLJCA 19, 10000 ZAGREB	na 3 (3.3)

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.				
1.1		Zaprimljeno 24.09.2025.g. pod brojem Z-13102/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU I SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA BR. OV- 26233/2025 20.09.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 66.000,00 EUR (slovima: šezdeset i šest tisuća eura i nula centi), s kamatnom stopom od 4 % godišnje, a kao ovlaštenik uknjižuje se: TOCAUER EMIL, OIB: 86297350704, ULICA JANKA HOLJCA 19, 10000 ZAGREB	66.000,00 EUR	zalog

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.07.2026.

ZEMLIŠTE, RAKOVICA



